



מפרט מכר

לפי צו מכר (דירות) (טופס של מפרט) התשל"ד 1974
(תיקון התשס"ח-2008 ותיקון התשע"ה 2015)
כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה

שם האתר:	אבן יהודה – גרופיות בטבע.
מגרשים:	164-177
בניין/מגרש מספר:	
טיפוס בניין:	C2M /C2
דירה מס':	8 , בת 6 חדרים

גרופית הנדסה אזרחית ועבודות ציבוריות בע"מ

שם החברה

תאריך עדכון: 30/2/23

תוכן עניינים

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

פרק א. פרטי זיהוי

- סעיף 1: כתובת המבנה ומיקום המגרש (1.1-1.2).
סעיף 2: בעל הקרקע והזכות שהקונה רוכש (2.1-2.2).
סעיף 3: מיקום הדירה בבניין, מחסן וחניה.
סעיף 4: תיאור הדירה.
סעיף 5: שטח הדירה ואופן חישוב שטחה.
סעיף 6: פרוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי, ואופן חישובם (6.1-6.7).
סעיף 7: סטיות קבילות (א-ג).
סעיף 8: פרטי אדריכל מתכנן הבנייה.
סעיף 9: פרטי מהנדס אחראי לתכנון השלד.

פרק ב'. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזרים

- סעיף 1: תיאור הבניין, הקומות ויעודה של כל קומה (1.1-1.6).
סעיף 2: חומרי הבניין והגמר (2.1-2.19).
סעיף 3: תיאור הדירה, חומרי הגמר ואביזרים.
סעיף 3.1: גובה הדירה.
סעיף 3.2: (טבלה 2) רשימת חדרים וגימורים בדירה ושטחים הצמודים לה.
סעיף 3.3: ארונות מטבח ורחצה.
סעיף 3.4: מתקן לתליית כביסה.
סעיף 3.5: (טבלה 3), רשימת דלתות, חלונות ותריסים.
סעיף 3.6: (טבלה 4), מתקני תברואה (כלים, ברזים), ואביזרי אינסטלציה נוספים (3.6.1-3.6.8).
סעיף 3.7: (טבלה 5), מתקני חשמל ותקשורת (3.7.1-3.7.11).
סעיף 4: מתקני קירור/חימום בדירה (4.1-4.9).
סעיף 5: סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במחסן (5.1-5.3).
סעיף 6: עבודות פיתוח ושונות.
סעיף 6.1: חניה (6.1.1-6.1.6).
סעיף 6.2: פיתוח המגרש (6.2.1-6.2.8).
סעיף 7: מערכות משותפות.
סעיף 7.1: מערכות גז (7.1.1-7.1.3).
סעיף 7.2: סידורים לכיבוי אש (7.2.1-7.2.5).
סעיף 7.3: אוורור מאולץ במרתפי חניה.
סעיף 7.4: מערכת מזוג אויר מרכזית.
סעיף 7.5: מערכת מיזוג אויר בחדרים לשימוש הדיירים.
סעיף 7.6: תיבות דואר.
סעיף 7.7: מתקנים ומערכות משותפות נוספות.
סעיף 8: חיבור המבנה למערכות תשתית (8.1-8.7).
סעיף 9: רכוש משותף.
סעיף 10: מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף.

נספחים

נספח א' הערות כלליות
נספח ב' זיכויים.

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

"מפרט מכר"

מפרט

מחיר למשתכן

לפי חוק המכר (זירות), התשל"ד – 1974

(תיקון התשס"ח – 2008, ותיקון התשע"ה – 2015)

בעניין חיובים וזיכויים שונים

(כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה)

נספח לחוזה מיום _____

בנוגע לדירה _____ 8 _____ מגרש _____ טיפוס C2 _____

בין: גרופית הנדסה אזרחית ועבודות ציבוריות בע"מ (להלן "המוכר/ת" או "החברה")

לבין: _____ ת.ז. _____

(להלן "הרוכש/ים" או "הקונה/ים") _____ ת.ז. _____

א. פרטי זיהוי

1. ישוב: אבן יהודה

1.1 גוש מס': 7936 חלקות מס': 34,37 (בחלק) מגרשים: 164-177

1.2 התכנית החלה במקום: הצ-1/250 א

2. בעל הקרקע: רשות מקרקעי ישראל (ר.מ.י).

הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה.

2.1 שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל.

2.2 תקופת החכירה: 98 שנה עד : 18.3.2119

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

3. בבניין 12 דירות למגורים על פי הפירוט הבא:

דירות 3 חדרים - 1 יח"ד

דירות 4 חדרים - 1 יח"ד

דירות 5 חדרים - 2 יח"ד

דירות 6 חדרים - 8 יח"ד

דירות מס' 1,2,3 קומת כניסה/קרקע

דירות מס' 3, 4, 5, 6 קומה-א

דירות מס' 7,8,9,10 קומה-ב

דירות מס' 11,12 קומה-ג

(דירה 3 דופלקס בקומות קרקע, א)

4.

דירות 1,2 :

כניסה, חדר דיוור, מטבח, חדר שינה הורים, 3 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרוזדור/ים, , חדר אמבטיה, חדר רחצה הורים, שירותי אורחים, אזור שירות, חצר.

דירה 3 :

מפלס כניסה: חדר דיוור, מטבח, חדר שינה, שירותי אורחים, מדרגות פנימיות, אזור שירות, חצר.
מפלס קומה א: חדר שינה הורים, 2 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרוזדור/ים, , חדר אמבטיה, חדר רחצה הורים.

דירות 4,5 :

כניסה, חדר דיוור, מטבח, חדר שינה הורים, 2 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרוזדור/ים, , חדר אמבטיה, חדר רחצה הורים, שירותי אורחים, אזור שירות, מרפסת שמש .

דירות 6,7,8 :

כניסה, חדר דיוור, מטבח, חדר שינה הורים, 3 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרוזדור/ים, , חדר אמבטיה, חדר רחצה הורים, שירותי אורחים, אזור שירות, מרפסת שמש .

דירה 9 :

כניסה, חדר דיוור, מטבח, חדר שינה הורים, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרוזדור/ים, , חדר אמבטיה, חדר רחצה הורים, אזור שירות, מרפסת שמש

דירה 10 :

כניסה, חדר דיוור, מטבח, חדר שינה הורים, 1 חדר שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרוזדור/ים, , חדר אמבטיה, חדר רחצה הורים, אזור שירות, מרפסת שמש .

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

דירה 11 :

כניסה, חדר דיוור, מטבח, חדר שינה הורים, 3 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרזדור/ים, , חדר אמבטיה, חדר רחצה הורים, שירותי אורחים, חדר רחצה, אזור שירות, מרפסות שמש (2)

דירה 12 :

כניסה, חדר דיוור, מטבח, חדר שינה הורים, 3 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרזדור/ים, , חדר אמבטיה, חדר רחצה הורים, שירותי אורחים, אזור שירות, מרפסת שמש.

5.

שטח הדירה הוא: _____ מ"ר המחושב לפי כללים אלה:

(א) השטח הכלול בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה. לעניין זה –

(1) "קיר חוץ" – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת השמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תוכנית אחרת.

כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;

(2) "פניו החיצוניים של קיר חוץ" – פני הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכלול את החיפוי.

(ב) בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל המפלסים בדירה.

(ג) שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.

(ד) בחישוב השטח יכלול רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל – 1970 (להלן – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).

(ה) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה: ראה סעיף 9.4 בחלק ב', ושאינו כלול בשטח הדירה.

6. פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:

6.1 מרפסת שמש בשטח⁽¹⁾: _____ מ"ר מתוכה מרפסת השמש מקורה [קירוי הכוונה למשטח מלא

דמוי תקרה (לא פרגולה) הנמצא קומה אחת מעל בלבד], בשטח: כמפורט בטבלה.

6.2 חניה לא מקורה מס': _____ מ"ר (יש לצרף תכנית שטחי החניה

עם סימון מקום החניה המוצמדת); בחלק מהמגרשים על פי התכנית החנית בטור. (עוקבות)

6.3 מחסן בשטח⁽²⁾: _____ מ"ר (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);

6.4 מרתף דירתי בשטח⁽³⁾: אין.

6.5 גג מוצמד לדירה בשטח: אין.

6.6 חצר מוצמדת לדירה בשטח⁽⁴⁾: _____ / _____ מ"ר

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

6.7. אם יש שטחים/חלקים/אזורים, נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח).
מסתור כביסה: כמסומן בתוכנית המכר. (יתכן ומפלט רצפת המסתור תהיה נמוכה ממפלט רצפת הדירה).

הערות לחישובי השטחים:

1. "מרפסת שמש" – מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.
מובהר כי "מרפסת שמש" הכוונה, חשופה ו/או מקורה בשלמות או בחלקה, אשר מידת חשיפתה לשמש ו/או לאור הרקיע כפוף למיקומה בבניין יחסית לשושנת הרוחות ובכפוף לבנייה פיזית כלשהי הן בתחום הקרקע והן מחוצה לה שיש בה כדי להשפיע על חשיפת המרפסת לשמש.
2. שטחו של מחסן, הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת יכלול רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף יכלול שטח הקיר במלואו.
3. שטחו של מרתף, הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת יכלול רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף יכלול שטח הקיר במלואו.
4. שטחה של חצר כולל, את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח החצר המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

7. סטיות קבילות:

- הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה:
- (א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לענין שטחה של חצר תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
- (ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפרט ומידות האביזרים למעשה.

8. שם עורך הבקשה להיתר ("להלן "האדריכל"): איל איצקין אדריכלים בע"מ
טלפון: 025336619 טלפון: 025333680 כתובת: רחוב היצירה ביתן 103 מבשרת ציון.
דוא"ל: contact@itzkin.co.il

9. שם האחראי לתכנון השלד ("המהנדס"): אתי בוכניק.

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

טלפון: 097410052 פקס: 097410051 כתובת:

דוא"ל: eng@etib.co.il

ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזרים

- * המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות וחלקים אחרים בבניין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף.
- * כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה

1. תיאור הבניין

1.1 בנין מגורים רב משפחתי הכולל קומת קרקע ומעליה 3 קומות מגורים.

1.2 בבניין: 12 דירות למגורים; (דירות^(*), הכוונה למגורים בלבד);

^(*) לפי חוק מכר (דירות) התשל"ד - 1974 סעיף 1 "הגדרות" נאמר, "דירה" - חדר או מערכת חדרים שנועדו למגורים, לעסק, או לכל צורך אחר.

1.3 טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס כניסה הקובעת לבניין ^(ד)	כינוי או תיאור קומה
	מגורים מבואת כניסה (לובי), פרזדור/ים, מעלית, חדר מדרגות, מחסנים, תיבות דואר. חדר אשפה. מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. במגרש: צובר גז משותף, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	3 (דירה 3 בחלקה)	קרקע 0	קומת הכניסה לבניין

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס כניסה הקובעת לבניין (*)	כינוי או תיאור קומה
---	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדורים, מעלית, חדר מדרגות, מחסנים (קומה א), מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	4 (בקומה ב) (בקומה א דירה 3 בחלק)	1-2	קומות מגורים טיפוסית(א,ב)
יציאה לגג דרך פתח בתקרת מבואה קומתית	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדורים, מעלית, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2	3	קומות מגורים עליונה(ג)
---	מערכות סולאריות, מתקנים ומערכות טכניות (משתפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---	---	גג עליון (ראשי)
---	---	---	4	סך הכל קומות למגורים
במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי).			4	סך הכל קומות בבניין

הערות והבהרות:

(ב) במקרה שיש יותר מכניסה אחת לבניין, יש לציין איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין [כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)].

(ד) כינוי מס' הקומות במפרט הינו נומינלי. כינוי הקומות בפועל עשוי להשתנות כגון: קרקע, ביניים, א', ב'.. וכו' /או בשיטה המקובלת בחב' המעליות כגון 1,0,2,1... וכו'.

1.4 חדר/י מדרגות משותפים (ראשיים)

מספר חדר/י המדרגות בבניין: 1; אפיון כל חדר מדרגות: מקורה ממפלס קומת קרקע עד למפלס קומת מגורים עליונה. חדרי מדרגות נוספים: אין.

1.5 מעליות: יש; מספר המעליות: 1; מספר התחנות לכל מעלית: 4

מספר נוסעים לכל מעלית: 6; מנגנון פיקוד שבת^(*): אין.

המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות -24.81 ותהיה חשמלית ללא ולאו עם חדר מכונות. פיקוד המעליות יהיה מאסף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים). בבניין הכולל ארבע מעליות או יותר, שהינן צמודות אחת לשנייה באותה שורה, יהיה הפיקוד פיקוד "יעד".

קירות התא יצופו פלב"ם בלוחות אנכיים, על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא ולכל רוחב התא, ריצפת התא תצופה בגריט או שיש בעובי של 27 מ"מ לפחות. תקרת התא תהיה צבועה בצבע סופי צבוע בתנור או תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה.

1.6 עמדת שומר: אין.

1.7 חדר אשפה: יש.

(*) "מעלית שבת" – מובהר כי הכוונה במעלית בעלת מנגנון פיקוד שבת, שהפעלתו תקבע ע"י נציגות דיירי הבניין ו/או חב' הניהול בהתאם לסעיף 59 ז' בחוק המקרקעין תשכ"ט-1969.

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

2. חומרי הבניין ועבודות גמר:

- 2.1 **שלד הבניין:** לפי תכניות מהנדס השלד; **שיטת הבניה:** רגילה ו/או מתועשת ו/או משולבת,
- 2.2 **רצפה ותקרת קומת קרקע:** חומר: בטון מזוין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים/טרומיים. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד;
בידוד תרמי: לפי תקן ישראל מס' 1045 בשיטה: בידוד חיצוני בלוחות פוליאסטר מוקצף בעובי לפי ההנחיות, של מהנדס/יועץ.
בידוד אקוסטי: לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1. **בשיטה:** לפי החלטת היועץ. **תקרת קומת קרקע בשיטה ספוג אקוסטי מסוג פלציב או ש"ע**
- 2.3 **רצפה ותקרה קומתית:** חומר: בטון מזוין. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד; **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045. **בשיטה:** לפי החלטת היועץ **אין. בידוד אקוסטי:** לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1. **בשיטה:** לפי החלטת היועץ. בשיטה ספוג אקוסטי מסוג פלציב או ש"ע.
- 2.4 **גגות הבניין:** חומר: בטון מזוין, או אלמנטים מתועשים מבטון, לפי החלטת מהנדס השלד. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד. **שיפועי ניקוז ואיטום:** לפי תקן, **ביציאה למרפסת סף מוגבה (מדרגה) לצורך איטום בגובה לפי כל דין בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045: **בשיטה:** לפי תקן על ידי לוחות פוליאסטרין מוקצף.
- 2.5 **קירות חוץ:** קירות בטון ו/או בלוק בטון ו/או בלוק תאי ("איטונג" "אשקלית") **עובי:** לפי החלטת המהנדס. **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045: **בשיטה:** לפי החלטת היועץ.
- 2.6 **גימור קירות חוץ:**
- 2.6.1 **חיפוי/ציפוי, עיקרי:** גמר טיח צבעוני בשילוב עם אבן טבעית ו/או ציפוי קשיח אחר גוון וסוג עפ"י התנאים בהיתר הבניה
- 2.6.2 **טיח חוץ:** בחזיתות המבנה טיח צבעוני ; . עפ"י התנאים בהיתר הבניה
- 2.6.3 **חיפוי אחר:** האדריכל יהיה רשאי לשנות סוג, גוון וחלוקת הציפויים בתאום עם הרשות המקומית.
- 2.7 **קירות הפרדה בין הדירות:** חומר: בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוק תאי איטונג ו/או אחר) ו/או משולב, ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי ת"י 1004 חלק 1. **בשיטה:** לפי הנחיות היועץ.
קיר הפרדה בין מרפסות: (אם קיים): **חומר וגובה:** בלוק או בטון בגובה כ-1.8 מ', לפי החלטת האדריכל.
- 2.8 **חדרי מדרגות ראשיים:**
- 2.8.1 **קירות מעטפת:** חומר: בטון מזוין או בלוק בנוי או משולב. **עובי:** לפי חישובי המהנדס;
- 2.8.2 **גימור קירות פנים:** חומר: כל צבעי תקרות וקירות הפנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי. חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף+ טיח וצבע אקרילי עד לגובה תקרה. גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינטטי.
- 2.8.3 **מדרגות:** אבן נסורה או גרניט פורצלן או טראצו צמנט לבן, כולל פסים מחוספסים כנגד החלקה.
- ריצוף משטחים:** טראצו צמנט גרניט פורצלן ו/או אבן טבעית שיפולים תואמים לאורך המדרגות
- 2.8.4 **מעקה/ מאחז יד:** מתכת ו/או בנוי ו/או משולב (לרבות מאחז יד), לפי החלטת האדריכל.
- 2.8.5 **עליה לגג:** דרך פתח בתקרת לובי קומתי קומת מגורים עליונה.

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

2.9 מבואה (לובי) קומתית ופרוזדורים לדירות:

גימור קירות פנים מבואה קומתית: חומר: אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן עד לגובה משקופי הדלתות, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.

גימור תקרה: חומר: טיח + צבע סיד סינטטי דוגמת פוליסיד, ו/או תקרת משנה מונמכת מגשים ו/או גבס ו/או משולב לפי החלטת האדריכל (במקרה של תקרה מונמכת לא יבוצע טיח מעל תקרה זו).

גובה לובי הקומה לא פחות מ 2.20 מטר

ריצוף: אבן טבעית או גרניט פורצלן. **וסוג ומידות** בגודל 60/60 לפי עיצוב האדריכל.

ארונות למערכות: פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד).

פרוזדורים לדירות: כמו מבואה קומתית. **ארונות למערכות:** פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד).

2.10 מבואה (לובי) כניסה ראשית:

גימור קירות פנים: חומר: אבן נסורה ו/או קרמיקה (רגיל או פורצלן) ו/או משולב, הכל לפי עיצוב האדריכל.

עד לגובה: משקוף דלת הכניסה לפחות. מעל החיפוי הקשיח טיח + צבע אקרילי, עד תקרה ו/או תקרת משנה.

גימור תקרה: חומר: טיח + סיד סינטטי, ו/או תקרת משנה מונמכת מגשים ו/או מינרלית ו/או גבס ו/או משולב לפי עיצוב האדריכל (במקרה של תקרה מונמכת לא בהכרח יבוצע טיח מעל תקרה זו).

גובה לובי הקומה לא פחות מ 2.20 מטר

ריצוף: חומר: אבן נסורה (שיש) או גרניט פורצלן. **סוג ומידות:** לפי עיצוב האדריכל בגודל לפחות 0.64 מ"ר אריח בודד.

ארונות למערכות: פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד),

פרוזדורים לדירות/לחדרים סמוכים: כמו מבואה קומתית

כל צבעי הקירות והתקרות יהיו בעלי תו תקן ירוק מטעם מכון התקנים הישראלי

גימור רצפת חניה: ראה עבודות פיתוח סעיף 6.1.3.

חדרים לשימוש משותף: חדר אשפה וחדר אופניים לפי תוכנית וההנחיות הרשות המקומית.

הערות:

א. בעניין האבן הטבעית ראה גם הערה לאחר טבלה 2. (בהמשך מטה)

2.13 דלת כניסה לבניין: דלת הכניסה לבניין המגורים תהיה דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית נשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן. (ראה סעיף 3.7.8).

תיבות דואר: ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנת תכנון ובניה ות"י 816. תיבות הדואר ימוקמו בסמוך לכניסה ויהיו תואמות אותה או לחילופין על פי הנחיות הרשות המקומית.

דלת כניסה/ יציאה, נוספת לבניין: אן

2.14 דלתות חדרי מדרגות: דלתות אש/עשן, סגירה אוטומטית באש או סגירה ידנית, לפי החלטת יועץ הבטיחות ובאישור כיבוי אש.

דלתות חדרים טכניים: דלתות פח. **דלתות וחלונות חדרים לשימוש משותף:** תאור, חומר וכמות, לפי החלטת האדריכל.

2.15 דלתות לובי קומתי: דלתות אש, כולל מחזיר שמן.

2.16 תאורה, בכניסה לבניין, לובי, חדרי מדרגות, מבואות קומתיים, חניות, חדרים טכניים, חדרים וחלקים משותפים: מתקני החשמל בבניין המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן: בבניין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לילה קבועה לחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות.

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

בבניינים בהם הגישה לדירה הינה מתוך מבואה קומתית לחצן מתוך הדירה יהיה להדלקת התאורה המלאכותית במבואה הקומתית. בנוסף, המבואה הראשית ובכל מבואה קומתית יותקן לחצן להדלקת תאורה מלאכותית בחדר/חדרי מדרגות, הכל בכפוף לעמידה בהוראת כל דין.

סוג וכמות: עפ"י החלטת האדריכל/המהנדס ודרישות הרשויות. בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר, עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.

- 2.17 **ארונות חשמל, גז ומים: חומר:** פח מכופף צבוע בתנור (בחלקם החיצוני בלבד) בגוון לפי בחירת האדריכל.
- 2.18 **תאורה וחשמל במחסנים דירתיים:** הזנת מערכת החשמל של המחסנים- יחבורו במונה משותף למחסנים בלבד.
- 2.19 **חיבור חשמל לתאורה ולמערכות אלקטרומכניות משותפות:** יש. הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף של הבניין/ים לפי החלטת החברה (יתכנו מערכות משותפות אשר ישרתו הבניין, אך ימוקמו בבניין/ים סמוכים ו/או ימוקמו בבניין וישרתו גם בניין/ים סמוכים, בכפוף לאישור הרשויות השונות).
- 2.20 **חדר אשפה:** עבודות גמר של הרצפה והקירות בחדר אשפה ייעשה בגרניט פורצלן ובהתאם לדרישות כל דין.

3. תיאור הדירה (בנוסף לאמור בפרק א' – פרטי זיהוי)

3.1

גובה הדירה *מפני הריצוף עד תחתית התקרה: דירות 1,2,3,4,5,6 -- 2.66 מ'
דירות 7,8,9,10 -- 2.56 מ'
דירות 11,12 -- 2.96 מ'

גובה חדרי שרות, מחסן ופרוזדור בדירה: לא פחות מ- 2.05 מ';

גובה חדרי שרות *לצורך הבניין לא פחות מ- 2.05,

לובי קומתי *ולובי ראשי לא פחות מ- 2.20 מטר.

*הערה: למעט תחת קורות, מערכות, בליטות, הנמכות מקומיות ותקרות משנה.

בכל מקרה גובה הדירה בשטח המינימלי הקבוע לגבי חלקי דירה על פי התקנות לא יפחת מן הגובה המינימלי הקבוע על פי דין.

3.2 **טבלה מס' 2 – רשימת חדרים וגימורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה.**

(ראה פרוט יתר בהערות/הבהרות, שלאחר טבלה זו).

תיאור	חומר קירות ⁽¹⁾	גמר קירות ותקרות ⁽²⁾ ומידות אריחי חיפוי ⁽⁴⁾ (בס"מ)	ריצוף ⁽³⁾ וחיפוי ⁽⁴⁾ מידות אריחים (בס"מ)	ריצוף מחיר לזיכוי למ"ר/ מ"א בשקלים חדשים	הערות
כניסה (מתחם לא נפרד)	בטון, בלוקי בטון, בלוק בטון תאי ⁽¹⁾	טיח צבע אקרילי ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר דיור (מתחם לא נפרד)	בטון, בלוקי בטון, בלוק בטון תאי ⁽¹⁾	טיח צבע אקרילי ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מטבח (מתחם נפרד)	בטון, בלוקי בטון, בלוק בטון תאי	טיח צבע אקרילי ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	חיפוי בגובה 60 ס"מ מעל משטח ארון תחתון. למעט אזור חלון (באם קיים).

נספחים א', ב'

גרופית הנדסה
אזרחית ועבודות
ציבוריות בע"מ

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

תיאור	חומר קירות ⁽¹⁾	גמר קירות ותקרות ⁽²⁾ ומידות אריחי חיפוי ⁽⁴⁾ (בס"מ)	ריצוף ⁽³⁾ וחיפוי ⁽⁴⁾ מידות אריחים (בס"מ)	ריצוף מחיר לזיכוי למ"ר/מ"א בשקלים חדשים	הערות
	(1)	חיפוי מעל משטח ארון תחתון	ראה (4)	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
פינת אוכל (מתחם לא נפרד)	בטון, בלוקי בטון, בלוק בטון תאי (1)	טיח צבע אקרילי (2)	ראה (3)	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
פרוזדורים	בטון, בלוקי בטון, בלוק בטון תאי (1)	טיח צבע אקרילי (2)	ראה (3)	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר שינה הורים	בטון, בלוקי בטון, בלוק בטון תאי (1)	טיח צבע אקרילי (2)	ראה (3)	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה הורים (מקלחת)	בטון, בלוקי בטון, בלוק בטון תאי (1)	טיח צבע אקרילי (2)	ראה (3)	אין	חיפוי קירות לגובה משקוף הדלת לפחות.
		חיפוי קרמיקה או פורצלן	ראה (4)	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדרי שינה	בטון, בלוקי בטון, בלוק בטון תאי (1)	טיח צבע אקרילי (2)	ראה (3)	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
ממ"ד	בטון מזוין לפי הוראות הג"א	לפי מפרט הג"א	ראה (3)	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה (כללי) (אמבטיה)	בטון, בלוקי בטון, בלוק בטון תאי (1)	טיח צבע אקרילי (2)	ראה (3)	אין	חיפוי קירות לגובה משקוף הדלת לפחות.
		חיפוי קרמיקה או פורצלן	ראה (4)	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
שירותי אורחים	בטון, בלוקי בטון, בלוק בטון תאי (1)	טיח צבע אקרילי (2) חיפוי קרמיקה או פורצלן	ראה (3+4)	אין	חיפוי קירות עד גובה 1.50 מטר לפחות
מרפסת שירות	בטון, בלוקי בטון, בלוק בטון תאי (1)	טיח צבע אקרילי (2)	ראה (3)	אין	מעקה: ראה הערה בהמשך.
מרפסת שמש	בטון, בלוקי בטון, בלוק בטון תאי (1)	טיח צמנטי ו/או חיפוי קשיח כדוגמת כלל החזיתות ⁽²⁾	ראה (3)	אין	חיפוי/ציפוי קיר חיפוי ראה סעיף 2.6. ראה גם פרוט בהערות בהמשך.
מסתור כביסה	בטון, בלוקי בטון, בלוק בטון תאי (1)	טיח ו/או חיפוי קשיח + צבע אקרילי	אין	אין	ראה סעיף 3.4
מחסן דירתי (ככל שהוצמד)	בטון, בלוקי בטון, בלוק בטון תאי (1)	טיח צבע אקרילי (2)	גרניט פורצלן	אין	עובי קירות מחסן לפי החלטת האדריכל/המהנדס.

הערות והבהרות לטבלה:

(1) **חומר קירות:** קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים מ: בטון / בלוקי בטון / בלוקי בטון תאי / בלוק בטון/בלוקי בטון / בלוק בטון תאי / בלוקי גבס או לוחות גבס בתנאים להלן: עובי דופן הפרופילים 0.6 מ"מ לפחות רוחב הפרופילים 70 מ"מ לפחות בידוד 2" בצפיפות של לפחות 12 ק"ג (צמר סלעים / זכוכית / מינרלי). מכל צד של מחיצת הגבס יהיו אחד מאלה: 2 לוחות בעובי 1.5 מ"מ לפחות (מחיצה דו קרומית), או לחילופין: לוח בעובי 15.9 מ"מ לפחות, מחוזק ומשופר לנגיפה בעל צפיפות גבוהה (1000 ק"ג/מ"ק לפחות, פרטי הביצוע יהיו בהתאם להוראות ומפרטי היצרן/ ספק הלוחות, יצרן/ספק הלוחות יבצע פיקוח צמוד אחר התקנת הלוחות ויאשר בכתב את התאמתם למפרטיו. בבנייה רוויה, כאשר קירות החוץ מבוצעים בשיטה מתועשת/מתועשת למחצה, ניתן שמעטפת הפנים של קירות אלו תהיה עשויה מלוחות גבס, בלוקי גבס, בלוק בטון או בלוק בטון תאי. הכל בכפוף לעמידה בתקינה הרלבנטית לרבות בתקן ישראלי מס' 1045, בידוד תרמי של בניינים. בכל מקרה, בחדרי הרחצה הקירות יבנו מבלוקים המוגדרים כ"עמידים למים" ע"י היצרן או מבלוק בטון.

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

(2) **גמר קירות:** טיח + צבע אקרילי,

לוחות גבס למתן פיתרון נקודתי כגון לוח חשמל או פרט אקוסטי לפי החלטת החברה. בממ"ד לפי הנחיות פקוד העורף.
צביעה בצבע אקרילי. גוון: לבן.

גמר תקרות: טיח. הנמכת גבס במקומות נדרשים להסתרת צנרת
או עבור תקרה מונמכת. צביעה בסיד סינטטי. גוון: לבן

כל צבעים הם בעלי תו תקן ירוק ממכון התקנים הישראלי

(3) **ריצוף:** בכל חלקי הדירה ובמרפסות יותקנו אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן) עפ"י הגדרתם בת"י 314:

אריחים מיוצרים בכבישה שספיגותם הממוצעת אינה גדולה מ- 0.5% (כיניו Bla). האריחים יהיו מסוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות. בכל מידת אריח יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה. הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף ומאותה סדרת ייצור בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח. במקומות בהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים. סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 – התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן: חדרי מגורים: 9-R, חדרי רחצה: 10-R, רצפת תא מקלחת: 11-R. הריצוף לכל הדירה אריחים במידות 60*60 ס"מ. ריצוף בחדרי הרחצה ובמרפסות שמש: אריחים במידות 30*30, 33*33 ס"מ, במרפסות ששטחן 15 מ"ר ומעלה על המוכר להציע בנוסף למידות האמורות לעיל אריחים שלפחות מידת צלע אחת בהם היא 60 ס"מ לפחות. ריצוף במחסנים אריחים מסוג פורצלן במידות עפ"י בחירת המוכר.

(4) **חיפוי קירות חדרי רחצה, שירותי אורחים ומטבח:** מאריחי קרמיקה או פורצלן (גרניט פורצלן) סוג א' העומד בדרישות החקיקה

והתקינה הרלבנטיות (בחירת סוג האריח הינה להחלטת המוכר), בכול מידת אריח יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור ובהתאם לדגם ולגוון שנבחרו על ידי הקונה. אריחים בשלוש במידות שונות לפחות: אחת מהן תהיה 30*60 ס"מ והמידות האחרות תוצענה מבין אלה: 20*50 ס"מ, 25*50 ס"מ, 20*60 ס"מ, 15*60 ס"מ. המוכר יהא רשאי להציע, בהסכמת הקונה, אריחים במידות דומות למפורט וכן במידות נוספות ללא שינוי במחיר הדירה. במטבח החיפוי יהיה בגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה. כאשר התנור אינו ביחידת BI – חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף). בחדר אמבטיה ובחדר מקלחת: חיפוי קירות במידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד גובה קו משקוף הדלת לפחות. בחדר שירותים חיפוי קירות במידות כמפורט בחדרי הרחצה עד גובה 1.50 מ' לפחות.

לצנרת גלויה, אנכית או אופקית בכל חללי הדירה, יבוצע סגירה מובנית כוללת בידוד אקוסטי (אם נדרש) וגמר וחיפוי זהה לגמר הקירות.

(3) לכל מידת אריח, המיועד לריצוף או לחיפוי, המוכר יציג לקונה לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים מכל סדרה

התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. לפחות אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר ניטרלי. לפחות אחת מבין הסדרות תהיה בגימור "מבריק חלקי" (LAPPATO).

המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה (למילוי מישקים (פוגות) בין אריחי החיפוי: אחת בגוון אפור והאחרת בגוון קרוב ביותר לגוון השולט לשל האריח שנבחר ע"י הקונה.

לכל מידת אריח המיועד לריצוף המרפסות, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים מכל סדרה התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. לפחות אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר ניטרלי, אחד מהם דמוי פרקט ואחד מהם בגוון/ דוגמא תואמת שנבחר ע"י הקונה לשימוש בדירה. בחירת הרוכש תעשה ממיבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה

הערות:

מעקה במרפסת – עיצוב מעקות המרפסות (באם לא נדרש אחרת עפ"י תנאי היתר הבניה) יהיה מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית התואמת לדרישות התקנים הרלבנטיים או בנוי כדוגמת החזית.
מעקה חדר מדרגות פנימי בדירה 3 יהיה מברזל או בנוי בלוקים.

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

הפרשי מפלסים – בכניסה לדירה, חדרי רחצה, ממ"ד ומרפסת שרות, לבין חללים סמוכים בגובה לפי כל דין **ביציאה למרפסות שמש/גג, יתכן סף מוגבה/מונמך (מדרגה) עד גובה המותר בתקנות** בגובה לפי כל דין

חיפוי קירות - גובה חיפוי הקירות יעשה לגובה המצוין בטבלה מס' 2 או עד גובה "אריחים שלמים".

פרופיל פינות בחיפוי – יבוצעו פינות מפרופיל אלומיניום או PVC. אריחי אבן טבעית (ככל שיותקנו בשטח המשותף/פרטי) - (מתוך ת"י 5566 חלק 2). יש להביא בחשבון שהאבן היא חומר טבעי, שעלולים להיות בו נימים, גידים והבדלי גוון ומרקם. הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע

גון הלוחות או האריחים המשמשים במערכת הרצפה משתנה עם הזמן, ולפיכך יהיה שוני בגוון בין הלוחות או האריחים שברצפה לבין הלוחות או האריחים הנשמרים למטרות תחזוקה.

ליטוש/הברקה - למניעת ספק יודגש כי לא יבוצע ליטוש ו/או הברקה ע"י החברה ע"ג הריצוף בדירה.

פרגולה, קורה/ות – (רק באם תחליט החברה לבצע ולא בהכרח יסומן במדויק ו/או בכלל, בתכנית המכר) עץ ו/או בטון ו/או פלדה ו/או משולב, בהתאם לתוכניות ודרישות הראשות המקומית.

שיפולים – (פנלים) מחומר הריצוף למעט בשולי קירות וחזיתות מחופים, בגב ארון מטבח, ארונות למערכות ואזורים טכניים. חיפוי ושיפולים, ללא קיטום פינות (גרונג).

מרווחים (פוגות) – לפי דרישות התקנים לריצוף באבן טבעית, פורצלן וקרמיקה, נדרש ביצוע מרווח בין אריחים (פוגות) של 3 מ"מ לפחות.

(מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק באם צוין כך בטבלה,

במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).

3.3 ארונות:

3.3.1 ארון מטבח תחתון: הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור,

הכנה לכיריים מובנות (תושבות וחיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה) הכנה

למדיח כלים. עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ. גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף. בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של כ-10 ס"מ ובחיפוי עמיד למניעת רטיבות של תחתית הארון.

לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה לא פחות מ-2 ס"מ – מאבן טבעית או פולימריט (כדוגמת אבן קיסר או שווה ערך), העונה לדרישות התקנים הרלוונטיים ת"י 4440 (חלקים 1, 2 לפי העניין), עם שוליים בהבלטה של 2

ס"מ ביחד לחזית הארונות בכל היקפם, המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיור. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו ייבחר על ידי המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש,

כולל אף מים בכל היקף המשטח. משטח עבודה במטבח יהיה לבחירת הקונה מתוך גוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר, המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי.

מבנה ארון המטבח התחתון יהיה בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן: גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבוד (סנדוויץ) בעובי 17-18 מ"מ לפחות. גב הארון יהיה מעץ לבוד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות. דלתות הארון תהיינה עשויות עץ לבוד

(סנדוויץ')/MDF/לוחות פוסטפורמינג. הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובהו ולכל עומקו, המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת. ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש, ולא יותר. ביחידת

הפינה של הארון יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מג'יק קורנר או ש"ע. רוחב הנישה המיועד למקרר תהיה לפחות 95 ס"מ.

מידות ארון*: ראה הערה בהמשך.

תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכו' מובנים בארון חתון הינם להחלטת הקונה. החליט הדייר שלא להתקין, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא

חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות. לרוכשים המבקשים להתקין ארון מטבח במקום המיועד למדיח, ניתן שההכנה למדיח תותקן בחלל שמתחת לכיור המטבח, ההכנה תכלול את הנדרש בסעיף 17.1.8: ברז, חיבור עתידי של המדיח לביוב ולסיפון

קערת המטבח ושקע חשמלי מוגן מים מותקן לפי תקנון החשמל (כנדרש בפרק החשמל של המפרט).

ציפוי חיפוי של הארונות: פורמייקה/פוסטפורמינג. ידיות מתכת. ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה.

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

יוצג לקונה חמישה גוונים שונים לבחירת ציפוי החיצוני אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר ניטרלי.
ציפוי פנימי: גוון לבן.

*מדידת אורך ארון מטבח תחתון :

דירות 3,4 חדרים - 5.00 מטר אורך ארון תחתון.

דירות 5,6 חדרים - 6.00 מטר אורך ארון תחתון.

מידת הארונות נעשית לאורך הקיר (פינה מחושבת פעמיים באורך הארון). המידה המתקבלת כוללת (ככול שקיימת) הכנה עבור מכשירים חשמליים (למדיח, כיריים, תנור וכיו"ב, למעט מקרר).

3.3.2 ארון מטבח עליון: אין.

3.3.3 ארונות אחרים (ציין): יש.

בכול אחד מחדרי הרחצה (למעט בחדר השירותים): יותקן ארון תחתון מעץ לבוד (סנדוויץ) או MDF או סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן 310EN, הארון יהיה תלוי או מונח לבחירת הקונה. באורך מינימלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים משטח עבודה אינטגרלי מחרס/שיש/ניאו קוורץ משולב בכיור שמידותיו לפחות 45X25.

מיתקנים לתליית כביסה:

3.4

מיתקן חיצוני לתליית כביסה ממרפסת שירות: ממרפסת השירות יותקן מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק. ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ-160 ס"מ, בתנאי שיותקן מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ-800 ס"מ. מסתור הכביסה יהיה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100, עומק הנישה לתליית כביסה לא יפחת מ-60 ס"מ.

לדירות גן/גג (לפי העניין) אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר/מרפסת שמשמעו מתקן ממתכת מגולוונת על קיר המבנה במקום מוצנע שאינו נצפה בחזיתות המבנה. המתקן יהיה יציב ומקובע לקיר.

המתקן יכול לפחות 5 חבלי כביסה באורך מינימלי של 160 ס"מ.

מסתור כביסה (ככל שמתוכנן): תיאר: בכל המתקנים החבליים יהיו איכותיים, עמידים לקרינת UV.

3.5 טבלה מס' 3 – רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה (מידות בס"מ של פתחי הבניה החיצוניים המינימליים)

הערה: יתכנו שינויים במיקום הפתחים, במידות הפתחים, בסוג הפתיחה ובכיוון הפתיחה. בכל מקרה, מידות המעברים החופשיים בדלתות ושטח החלונות לא יפחת מהנדרש בתקנות התכנון והבניה. ראה גם הערות נוספות בהמשך.

חדר	דלתות			חלונות			תריסים			
	כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב)	חומר/מידת/עץ/אלומיניום/מתכת/אחר	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/נגרר/אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב)	חומר/מידת/עץ/אלומיניום/מתכת/אחר	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/נגרר/כיס/אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב)	חומר/מידת/עץ/אלומיניום/מתכת/אחר	חומר שלבים	סוג פתיחה (ציר/כע.כ/נגרר/כיס/חשמלי/אחר)
כניסה	1	פלדה בטחון	ציר רגילה	---	---	---	---	---	---	---
	כ-210/90			---						
חדר דויר (1)	1 ^(א)	אלומ' מזוגג	נגרר כע.כ	---	---	---	1 ^(א)	אלומ'	פח אלומ' ^(ה)	גלילה חשמלי ומנגנון פתיחה ידני
	כ-210/240			כ-210/240						
	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

תריסים		חלונות			דלתות			---		
סוג פתיחה(ציר/ כ.ע.כ/נגרר/ כיס/חשמלי/אחר)	חומר שלבים	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/ נגרר/כיס/אחר)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/ כע"כ/ נגרר/ אחר)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	חדר
---	---	---	---	נגרר כ.ע.כ.	אלומ' זיגוג כפול	1 כ-100/100	---	---	---	מטבח (2)
גלילה ידני	פח אלומ' (ה)	אלומ'	1 כ-120/115	נגרר כ.ע.כ.	אלומ' זיגוג כפול	1 ^(ג) כ-120/115	ציר רגילה	עץ ^(ז)	1 כ-80/210	חדר שינה הורים
גלילה ידני	פח אלומ' (ה)	אלומ'	1 כ-120/115	נגרר כ.ע.כ.	אלומ' זיגוג כפול	1 ^(ג) כ-120/115	ציר רגילה	עץ ^(ז)	1 כ-80/210	חדר שינה 1
גלילה ידני	פח אלומ' (ה)	אלומ'	1 כ-120/115	נגרר כ.ע.כ.	אלומ' זיגוג כפול	1 ^(ג) כ-120/115	ציר רגילה	עץ ^(ז)	1 כ-80/210	חדר שינה 2
גלילה ידני	פח אלומ' (ה)	אלומ'	1 כ-120/115	נגרר כ.ע.כ.	אלומ' זיגוג כפול	1 ^(ג) כ-120/115	ציר רגילה	עץ ^(ז)	1 כ-80/210	חדר שינה 3
על פי הנחיות הג"א	פח אלומיניום (ה) / עפ"י הנחיות הג"א	עפ"י הנחיות הג"א	עפ"י הנחיות הג"א כ-100/100	עפ"י הנחיות הג"א	אלומ' מזוגג עפ"י הנחיות הג"א	1 ^(ג) כ-100/100	ציר (רגילה). פתיחה חוץ	פלדה לפי הג"א	1 כ-70/200	ממ"ד (ממשש כחדר שינה)
כנף פלדה נגד הדף ורסיסים, הנגררת לכיס.										
---	---	---	---	נטוי (קיפ)	אלומ' מזוגג	1 כ-55/85	ציר רגילה	עץ ^(ז) צו-אור	1 כ-70/210	ח. רחצה הורים
---	---	---	---	---	אורזרר מכני	---	ציר רגילה	עץ ^(ז) צו-אור	כ-70/210	שירותי אורחים
---	---	---	---	נטוי (קיפ)	אלומ' מזוגג	1 כ-55/85	ציר רגילה	עץ ^(ז) צו-אור	1 כ-80/210	ח. אמבטיה (כללי)
---	---	---	---	נגרר כ.ע.כ.	אלומ' מזוגג	1 ^(ג) כ-120/115	ציר רגילה	עץ ^(ז)	1 כ-80/210	מרפסת שרות
---	---	---	---	---	---	---	ציר רגילה	פח	1 כ-70/205	מחסן דירתי צמוד (כלל שהוצמד)

דלתות/חלונות, משותפים לשני חדרים יכולות להופיע ברשימה של אחד מחדרים אלה ובלבד שהכמות בדירה תתאים, לתוכנית, במקרה של סטירה בין המלל לבין תכנית המכר. תכנית המכר קובעת

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

(הקיים בפועל רק באם צוין בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).

הערות לטבלה ואחרות:

- א. **דלת עץ** דלת עץ לבודה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 ובחלקיו ובפתיחת ציר רגילה. **אלומ'** = אלומיניום, **סוג פרופיל:** לפי החלטת האדריכל, **ציר רגילה** = סוג פתיחה, **קיפ** = פתיחה משתפלת (נטוי), **סב נטוי** (דרייקיפ) = רגילה + משתפלת, **ניגור כ.ע.כ** = כנף נגררת על כנף ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר, **גיליוטינה** = כנף בתנועה אנכית, **גלילה** = תריס נגלל כלפי מעלה, באמצעות רצועה ו/או חשמלי בחדר דיור
- ב. **דלתות/חלונות**, משותפים לשני חדרים יכולות להופיע בתיאור של אחד מחדרים בטבלה ובלבד שהכמות הכללית בדירה תתאים לסה"כ הדלתות/חלונות המצוינות בטבלה. יתכן ושולי דלתות פנים יוגבהו מעל רצפה עד 3 ס"מ כהכנה לתפקוד מערכת מיזוג האוויר.
- ג. **חלונות**, מסוג אלומיניום עם זיגוג שקוף כפול (Double Glazing) המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ משני הצדדים עם מרווח אוויר של לפחות 6 מ"מ או אחר לפי תכנון). החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה. חלון ממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להנחיות פקוד העורף. חלון חדר הדיור יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף. בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריסים עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף ואטם גומי ככל שיידרש עפ"י הוראות היצרן. בחדר הדיור ובפתחים ברוחב מעל 2.5 מ' יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון פתיחה חשמלי ומנגנון פתיחה ידני. **רשתות:** אין. במסילות כל החלונות יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.
- ד. **בהעדר חלון ו/או דלת מזוגגת לקיר חיצוני** (בחדרים שבהם לפי תקנות התכנון והבניה נדרש אוורור) לרבות במטבח באם פונה למרפסת שרות הסגורה בתריס או חלון, יותקן אוורור מכני (לרבות רפפת כיסוי).
- ה. **מסגרות החלונות והתריסים** עשויים אלומיניום. סוג פרופיל, גוון, עפ"י תכנון האדריכל ו/או יועץ האלומיניום. יתכן פתחים המשולבים בזיגוג קבוע המשמש כמעקה/מחסום, ו/או קירות מסך. **בחדרי רחצה ושירותים (באם יש חלונות)**, תותקן זכוכית בטיחותית שקופה או עמומה ("חלב") עפ"י החלטת האדריכל.
- ו. **אוורור המחסן** (ככל שנרכש מחסן) יעשה באמצעות חלון ו/או אוורור מכני ו/או סבכה ו/או סורג ו/או רפפות קבועות, לפי החלטת האדריכל ודרישות כיבוי אש.
- ז. **יתכן שינויים** בצורת פתיחה של דלתות, חלונות ותריסים, תוספת או ביטול של חלקי זיגוג, קבוע, חלוקה ומס' כנפיים, הכל עפ"י תכנון האדריכל.
- ח. **דלת כניסה:** דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים ומופעלים על-ידי מנגנון גלילי התואמת להוראות כל דין ולתקן ישראלי מס' 5044, לרבות רכיבים כמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה. משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי 1.25 מ"מ לפחות. כנף הדלת והמשקוף יהיו צביעה בתנור. **גמר וגוון:** בהתאם לבחירת המוכר.
- ט. **דלת ממ"ד:** דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף. ציפוי וניל, גוון לפי בחירת המוכרת. **דלת אש בקרבה או בכניסה לדירת גן:** לפי הנחיות כיבוי אש יתכן ודלת הכניסה לדירות תשמש גם כדלת אש (ויתכן שתידרש פתיחתה כלפי חוץ). לחילופין תותקן כנף דלת אש נפרדת

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

משולבת במשקוף דלת הכניסה הרגילה או בסמיכות ופתיחתה תהיה כלפי חוץ (סגירה ידנית או אוטומטית במצב חרום, לפי דרישות יועץ הבטיחות ורשות הכיבוי).

א. **מכלולי דלתות פנים:** דלתות הפנים בדירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן; דלתות הכניסה לחדרים, למרפסת השירות ולחדרי הרחצה תהיינה דלתות לבדודות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 על חלקיו ובפתיחת ציר רגילה. כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיצוניים עמידים למים ולא סופגים כדוגמת HPL/CPL (פורמייקה), מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי-חזק, אקוסטי, קיים, אחר; החלק התחתון של מסגרת הכנף יהיה מחומר פולימרי עמיד למים בגובה 7 ס"מ לפחות; צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף; היקף כנף הדלת-קנט) יהיה מצופה ב-3 צדדים לפחות. כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים יהיו עמידים למים ויעמו בכל דרישות התקינה הישראלית, ככל שישנה. גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש. הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וידיות מתכת משני הצדדים. משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23; בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה; המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים.

יא. בחדרי אמבטיה / מקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס פנוי" וצוהר/ צו-אור, מזוגג בכנף הדלת.

יב. **גוון:** גוון דלתות הפנים יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך גוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר; המוכר יציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחת מהן היא בגוון לבן.

יג. **פתח חילוף- בממ"ד ו/או בפתח בדירה** המוכרז כפתח חילוף קומתי (בחרום אמור לשמש את כלל הדיירים בקומה), אין לקבוע סורג קבוע.

בנוסף, בפתח שיוכרז ע"י הרשויות המוסמכות כפתח חילוף יתכנו שינויים במידות הפתח, סוג החלון/תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיון הפתיחה.

יד. **לפי דרישות פיקוד העורף:** דלת כניסה למרחב מוגן הינה דלת פלדה אטומה, הנפתחת/נגררת, חיצונית. סף הדלת וריצוף הממ"ד גבוהים כ- 2 ס"מ מעל מפלס הדירה. חלון פלדה כנף אחת או שתיים, הנגררות לכיס. חלון אלומיניום + זיגוג וכן פתחי אורור מעוגלים בקוטרים שונים, חסומים בדיסקאות פלדה (פלנצ'), וניתנים לפרוק. התקנת מערכת סינון אויר (לפי הנחיות פיקוד העורף), ע"ג הקיר וליד פתח האורור תיצור הפרעה מקומית. מידות המערכת לפי מידות היצרן. (תקנות הג"א מאי 2010). יודגש שבאם סופק ע"י החברה מתקן הסינון, הרי שתקינותו והתקנתו נבדקו ואושרו ע"י פיקוד העורף, לכן פירוקו ע"י הרוכש, יחייב בדיקת תקינות ואטימות נוספת ע"י הגורמים שהוסמכו לכך ע"י פיקוד העורף. למניעת ספק יודגש כי בכל מקרה של סתירה בין המצוין בתכניות המכר ו/או במפרט המכר לבין הביצוע בפועל יגבר הביצוע בפועל התואם הנחיות מעודכנות של פיקוד העורף.

מידות – המידות המפורטות בטבלה מס' 3, הינן מידות משוערות בס"מ, ואינן מבטאות מידות פתחים "נטו", עקב הצורך בהתקנת אביזרים משלימים כגון: מלבנים סמויים ו/או מסגרות סמויות וכן משקופים ופרופילים היקפיים למיניהם, של מלבני דלתות/ חלונות/ויטרינות/קירות מסך (לפי העניין). בכל מקרה גודל הפתחים המתקבלים לא יפחת ממידות/שטח, לפתחים אלו כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

3.6 טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטריים בדירה (ראה גם הערות לאחר טבלה זו)

מיתקן	מיקום	מטבח	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה (כללי)	מרפסת שרות	במידה וקיים בחדר - שירותים
כיור מטבח (בודדת/כפולה) לבחירת הרוכש	מידות (בס"מ)	60/40 או כפול 80/46 ראה הערה (א)	---	---	---	---
	סוג	א'	---	---	---	---
	זיכוי נה	כמפורט בנספח ב' (טבלת זיכויים)	---	---	---	---
ארון רחצה (פירוט ראה סעיף 3.3.3)	מידות (בס"מ)	---	ארון תחתון 80 ס"מ לפחות	ארון תחתון 80 ס"מ לפחות	---	---
	סוג	---	א'	א'	---	א'
	זיכוי נה	---	אין	אין	---	אין
כיור לנטילת ידיים	מידות (בס"מ)	---	---	---	---	25/40
	סוג	---	---	---	---	סוג א
	זיכוי נה	---	---	---	---	אין
אסלה וארגז שטיפה ^(ב')	מידות (בס"מ)	---	אסלה מונבלוק-חרס (ג)	אסלה מונבלוק-חרס (ג)	---	אסלה מונבלוק-חרס (ג)
	סוג	---	א'	א'	---	א'
	זיכוי נה	---	אין	אין	---	אין
אמבט/מקלחת	מידות (בס"מ)	---	0.72 בשטח לפחות מ"ר (כ)	70/170 אמבטיה (ו)	---	---
	סוג	---	---	א' אמבטיה אקרילית	---	---
	זיכוי נה	---	---	אין	---	---
סוללה למים חמים וקרים דגם מערבל מיקס ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור	דגם	נשלף פרח מערבל ^(ד)	פרח מערבל ^(ה)	פרח מערבל (ה)	---	פרח מערבל (ה)
	סוג	א'	א'	א'	---	א'
	זיכוי נה	כמפורט בנספח ב' (טבלת זיכויים)	כמפורט בנספח ב' (טבלת זיכויים)	כמפורט בנספח ב' (טבלת זיכויים)	---	כמפורט בנספח ב' (טבלת זיכויים)
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	דגם	---	---	רב דרך (סוללה)	---	---
	סוג	---	---	א'	---	---
	זיכוי נה	---	---	כמפורט בנספח ב' (טבלת זיכויים)	---	---
סוללה למקלחת למים קרים וחמים	דגם	---	רב דרך (אינטרפוז) ^(ז)	---	---	---

נספחים א', ב'

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

מיתקן	מיקום	מטבח	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה (כללי)	מרפסת שרות	במידה וקיים חדר בדירה - חדר שירותים
	סוג	---	א'	---	---	---
	זיכוי שח	---	אין	---	---	---
	דגם	---	---	---	---	---
	סוג	---	---	---	---	---
	זיכוי שח	---	---	---	---	---
	הכנה למכונת כביסה, כולל לחיבור מים ולניקוז					
	פתח 4" בדופן חיצונית לשרוול פליטת אדים ממייבש כביסה, כולל תריס הגנה עם משקולת					
	הכנה לחיבור מדיח כלים (ההכנה כוללת ברז והכנה לחיבור לביוב ולסיפון קערת מטבח)					
	נק' מים למקרר (ברז ניל)					
	נקודת גז לבישול (הכנה)					
	נקודת גז לחימום מים (הכנה)					

הערות לטבלה ואחרות:

(הקיים בפועל רק באם צוין בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).

- (א) כיוור מטבח לבחירת הקונה קערה בודדת במידות 60/40 ס"מ או קערה כפולה במידות 80/46 ס"מ. חומר: מתוך חרס/אקרילי/נירוסטה/סילי קוורץ. התקנה: שטוחה של כיוור למעט כיוור חרס כפול שניתן שיהיה בהתקנה תחתונה.
- (ב) כיוור רחצה: במידות 25/45 ס"מ. כיוור נטילת ידיים: חרס.
- (ג) אסלה: מונחת מחרס מזוג גובה הפנים העליונים של האסלה יהיה: 39 ס"מ בסטייה מכסימלית של 1 ס"מ (40,38 ס"מ בהתאמה). ארגז שטיפה: מונבלוק דו כמותי, חרס. תוצרת לפי החלטת החברה. כיסוי אסלה: (מושב) פלסטי קשיח בעל צירי נירוסטה העומד בדרישות התקן הישראלי הרלבנטי.

ומיכל הדחה חרס דו כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו-3 ליטר, האסלה על כול מידותיה, חלקיה ומרכיביה ע"פ תקן 1385, לבחירת הקונה מיתוך שלושה דגמים.

- (ד) סוללה למים קרים/חמים (כולל חסכמים). לקערת מטבח: דגם: ברז נשלף בעל מנגנון קרמי דו כמותי, ימוקמו על משור משטח העבודה או הכיור עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ, ציפוי כרום ניקל, יוצגו לפחות 3 סדרות לבחירה ועומד בדרישות הת"י 1347
- (ה) סוללה למים קרים/חמים, לכיור/רחצה וכיור ח.שירותים (כולל חסכמים): דגם: מיקס פרח בעל מנגנון קרמי דו כמותי כולל חסכמים, עומק 15 ס"מ גובה 15 ס"מ, ציפוי כרום ניקל יוצגו לפחות 3 סדרות לבחירה עומדת בתקן. 1347
- (ו) אמבטיה: תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה, הכול בהתאם לכל דין.
- (ז) סוללה למים קרים/חמים: בחדר מקלחת: תותקן סוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינטרפוך 3 דרך), מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, תלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף או לחילופין לפי בחירת היצרן זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ. בחדר אמבטיה: תותקן סוללה למים חמים וקרים, מיקס מהקיר, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.
- כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבלי מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/קרים בעזרת ידי

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

אחת) ויכללו חסכמים; על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות העומדות בדרישות ת"י 1347

(ח) **התקנת כוירים וארגזי שטיפת אסלה כוללת:** חיבור לביוב, וברזי ניל.

(ט) **גוון הקבועות:** לבן.

(י) **הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת:** מים קרים, מים חמים (הל"ת- תיקון אוג' 2007) וחיבור לקו דלוחין או שפכים.

(יב) **הכנה לנק' גז:** באם לא נאמר אחרת, צנרת נחושת בלבד ללא אביזרי קצה.

(יג) **מים קרים:** מים בטמפרטורה המסופקת מהרשת העירונית.

(יד) **קבועות רחצה (אגנית/אמבטיה)-** בהתאם לבחירת החברה.

(טו) **נשלף =** ראש ברז הנשלף מתוך שרזול קבוע.

פרח = קרי ברז הממוקם על מישור משטח העבודה או הכיור.

מערבב (מיקסר) = ויסות מים לקרים/חמים, בעזרת ידית אחת.

רב-דרך (אינטרפוז) = חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, לראש מקלחת ו/או לפיית ברז ו/או שניהם.

(יז) יש לקחת בחשבון כי מערכת אספקת המים והניקוז מתוכננים למערכות הקצה הסטנדרטיות (ברזים/מקלחות/פתחי ניקוז וכו').

שינוי מהאמור לעיל כגון ראש מקלחת דמוי "גשם", ללא התאמת קוטר צנרת הדלוחין, שטח תא המקלחת, ומחסום הקפי מפני גלישת

המים, עלול לגרום הצפה בחדר הרחצה עקב אי התאמה בין כמות המים הנפלטת ממפל המים לקיבולת הניקוז ברצפה.

(יח) הואיל והשימוש באמבטיה הינו גם למקלחת וככל שרצפת האמבטיה אינה כוללת חספוס מונע החלקה, יש לנקוט באמצעים מתאימים כגון

הדבקת מדבקות המיועדות למניעת החלקה.

(יט) ככל שמיקום הכיירים לבישול נמצאים בסמיכות לחלון ובכלל, יש להשתמש בכיירים הכוללים מנגנון לניתוק זרימת הגז במקרה של כיבוי לא

רצוני של להבה/ות הבישול.

(כ) שטח הרצפה של תא המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין. מידתו הקצרה ביותר תהיה לפחות 80 ס"מ ושטחו לא

יפחת מ-0.72 מ"ר; גמר הרצפה יעמוד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח; בהיקף רצפת המקלחת יש לבצע דירוג, תיחום או

סף; לא תותר התקנת אגנית כחלופה למשטח משופע במקלחת (מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו

בפועל רק באם צוין כך בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).

3.6.1 **אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה, לכל צורך אחר:** צנרת ופתחי ביקורת לקולטני ביוב (בחלקם יתכן ומשותפים לכלל הבניין), ברצפה,

ביקורות או בסמוך לתקרה, במיקום וכמות עפ"י החלטת מהנדס האינסטלציה. יתכן מתזי כיבוי, (מיקום וכמות, עפ"י דרישות כיבוי אש).

ארון למחלקי מים במיקום וסוג הצנרת לפי החלטת מהנדס האינסטלציה,

הערה:

הצורך במעבר צנרת מים/ביוב/מתזי כיבוי, (ככל שידרשו), יחויבו התקנת כיסוי מבודד ואסטטי ויצרו בליטות דמוי

"עמודים או קורות" או "ספסלים", בסמוך לקירות ותקרה ו/או בסמוך לקירות ורצפה,

בנוסף, יש לקחת בחשבון כי לפי ת"י, והנחיות מהנדס האינסטלציה בקולטנים העוברים לגובה הבניין יתכן וידרשו פתחי

ביקורת, ולכן בדירות בהם יידרש ביצוע פתחי ביקורת אלו, אין לחסום אותם ויש לאפשר גישה לצרכי תחזוקה.

3.6.2 **חימום מים:** אספקת מים חמים באמצעות מערכת סולרית תהיה על פי הדרישות אשר נקבעו בהוראות כל דין.

נדרשה מערכת הסולרית תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראל 579 לכל דירה יותקן מיכל אגירה (דוד) כולל חימום עם אלמנט עזר

חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה (שעון שבת).

נפח מיכל האגירה לא יפחת מהוראות כל דין או המפורט להלן: 150 ליטר בדירה 4 חדרים ומעלה, 120 ליטר לדירה 3 חדרים ומטה..

המערכת הסולרית תהיה מאולצת עם קולטים משותפים בהתאם לתקן ולתכנון מהנדס האינסטלציה.

מיקום הדוד (מיכל האגירה):

יותקן במקום מוסתר אך נגיש כדוגמת חלל תליית הכביסה/בארן שירות במבואה קומתית ו/או על גג

המבנה,

3.6.3 **חיבור מים חמים לכלים:** קערות מטבח, רחצה וכיור נטילת ידיים, אמבטיה, מקלחת. מכונת כביסה (הל"ת-תיקון אוג' 2007).

3.6.4 **ברז "דלי":** יש, במרפסת השמש ברז אחד. בדירות גן-יש. ברז אחד, ביציאה לחצר.

3.6.5 **הכנה למונה מים לדירה:** יש (מיקום לפי החלטת החברה).

3.6.6 **חומר הצינורות: מים חמים וקרים:** כדוגמת S.P, פקסגול **דלוחין:** פלסטי, שפכים: פלסטי

3.6.7 **צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח:** יש.

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

מיקום נק' הגז בדירה, הינו לפי החלטת החברה.
3.6.8 הכנה למונה גז לדירה: יש. (תשלום לחברת הגז בכפוף לאמור בהסכם)

*

7. טבלה מס' 5 – מתקני חשמל ותקשורת (ראה הערות לאחר טבלה זו)

מיקום	נקודת מאור קיר/תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל משותף	בית תקע במעגל מאור משותף	נקודת טלויזיה; תקשורת; נקודת טלפון סה"כ 3 נקודות	אחר
כניסה לדירה או מבואה	1	1				פעמון + לחצן אינטרקום לחצן תאורה ללובאים לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה). ארון תקשורת/טלפוניה/טלויזיה, כולל בית תקע בתוכו.
חדר דיור ופינת אוכל	2	3	1		1	מפסק תריס חשמלי ביציאה למרפסת מחדר דיור
פרוזדור	2 (מעגל אחד) כולל מפסק מחלף למנורות	1				
מטבח	1	2	4 (בדרגת	4 כ"א במעגל		

נספחים א', ב'

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
		נפרד, עבור: מדיח כלים, תנור, מקרר + 1 תלת פאזי עבור כיריים חשמליות, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר בצנרת	הגנה (IP44) מחולקים לשני מעגלים המוזנים מהלוח הדירתי ע"י מוליכים 2.5 ממ"ר בצנרת	(בדרגת הגנה (IP44		
	1	1		4 (שניים ליד המיטה מתוכם)	1 כולל מפסק מחלף למנורה	חדר שינה הורים
	1	1		3	1 לפי הנחיות פיקוד העורף	ממ"ד
	1	1		3	1	חדר שינה 1
	1	1		3	1	חדר שינה 2
	1	1		3	1	חדר שינה 3
		1 בית תקע לתנור חימום		1 בדרגת הכנה IP44	1 מנורה מוגנת מים	מקלחת הורים/אמבטיה
					1	שירותי אורחים
		2 בדרגת הגנה IP44 למכונת כביסה ולמייבש			1 מנורה מוגנת מים	מרפסת שירות
				1 (בדרגת הגנה IP(44	1 מנורה מוגנת מים מעל לדלת היציאה למרפסת	מרפסת שמש (במידה וקיים)
				1	1	מחסן

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

ותקנות אחרות על פי דין המתייחסות לסוג זה של מתקנים.						
		1 (פקט) הכנה למזגן				מסתור כביסה

הגדרות והערות לטבלה:

- "בית תקע כוח במעגל משותף" הינו בית תקע המחובר ללא יותר מבית תקע נוסף (לכל היותר שני בתי תקע), עשוי במוליכים 2.5 מ"מ², מושחלים בצנרת בקוטר מתאים. ההגנה בלוח החשמל הדירתי/קומתי באמצעות מא"ז 16 אמפר עם אופיין מכשירים.
- "בית תקע כוח במעגל נפרד" – הינו בית תקע המחובר ישירות ללוח חשמל הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5 מ"מ² מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 16 אמפר בעל אופיין מכשירים.
- "בית תקע לתנור חימום באמבטיה" - בית תקע ממעגל נפרד, עשוי במוליכים 2.5 מ"מ² בתוספת מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון בחוץ לחדר האמבטיה בסמוך לכניסה.
- "בית תקע כוח תלת פאזי במעגל נפרד" – הינו בית תקע תלת פאזי המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5 מ"מ², מושחלים בצנרת בקוטר מתאים בהתקנה תה"ט, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 16*3 אמפר בעל אופיין מכשירים.
- "בית תקע במעגל מאור משותף" – הינו בית תקע המחובר למעגל מאור, מעורב – נקודות מאור ובתי תקע, עשוי במוליכים 1.5 מ"מ², מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, בהתקנה תחת טיח, הגנה בלוח באמצעות מא"ז 10 אמפר.
- "תוספת לבית תקע בגין אטימה מוגנת מים" – הינה תוספת בגין אביזר בדרגת אטימות IP44 והיא נדרשת בכל מקום בו קיימת רטיבות, או סכנת התזת מים ישירות או לא ישירות.
- "נקודת טלויזיה תקשורת וטלפון" – 3 נקודות כוללות כבילה ייעודית על פי תקנות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפון, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלויזיה - חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכל כנדרש על פי כל דין. אין זה מההכרח שהנקודות/מוצאים יסתיימו בריכוז אחד.
- "נקודת מאור" – נקודה לתאורה על תקרה או קיר הכוללת מפסק הפעלה, פנדל בתקרה, בלדח, בית נורה ונורה.
- "נקודת דוד חשמלי" - תכלול קו חשמל ישיר מלוח החשמל הדירתי ועד לדוד במקום התקנתו, מוליכים 2.5 מ"מ² בצינור בקוטר המתאים, בהתקנה סמויה, לרבות מפסיק בטחון לעמידה חיצונית ליד הדוד והמעמד, מפסיק הדו קוטבי עם מנורת הסימון, כולל קוצב זמן כאמור לעיל.

מתקני חשמל ותקשורת:

- מתקני החשמל והתקשורת יתוכננו ויבוצעו על פי חוק החשמל ותקנותיו וכל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלבנטית.
 - גודל החיבור הדירתי יהיה תלת פאזי 3*25 אמפר, הלוח יכלול שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה עתידית.
 - הדירה תכלול מערכת אינטרקום הכוללת פעמון מסך דירתי ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין; האינטרקום ימוקם במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.
 - בדירה** תותקן מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי. המערכת תכלול: יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מתבססת על רכיב המודד זרם חשמלי (שלושה חיישני זרם עבר לוח תלת פאזי), יחידת תקשורת לשידור אלחוטי, צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה, הצג יותקן בפנים הדירה, בסמוך לדלת הכניסה/מבואת הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה. הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוט"ש) ואת עלותם הכספית.
- (מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק באם צויין כך בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

- 3.7.1 **חדר מדרגות/ מבואה קומתית: בכל קומה: נקודות מאור: יש. גופי מאור: יש. לחצני הדלקת אור: יש. לחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה קומתית: יש.**
- 3.7.2 **טלפון חוץ:** הכנת שרוולים (צינורות) בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).
- 3.7.3 **פעמון: סוג:** לחצן. **צליל:** זמזם.
- 3.7.4 **אביזרי הדלקה/שקע:** סוג כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלבנטית. כל אביזרי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת הטיח. לפי דרישות הת"י.
- 3.7.5 **לוח חשמל ולוח תקשורת דירתיים, בתוך הדירה:** יש כולל שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות (לצורך הרחבה בעתיד) **מיקום:** לפי תכנון מהנדס החשמל. **מפסקי פחת:** יש. **שעון שבת:** יש, לדוד חשמל.
- 3.7.6 **נקודת חשמל לדוד מים, שמש/חשמלי:** יש.
- 3.7.7 **גודל חיבור דירתי:** תלת פאזי: 25 × 3 אמפר. בדירת מגורים הכוללת חיבור דירתי תלת פאזי תותקן נקודה תלת פאזית בארון המטבח, מתחת למיקום המתוכנן לכיריים; הנקודה תחובר ישירות למפסק תלת פאזי בלוח החשמל ותחווט בכבל 2.5*5: הנקודה תכלול את כל החיווט לרבות בית השקע והמפסק בלוח החשמל הדירתי;
- 3.7.8 **מערכת אינטרקום:** יש, **מיקום:** כמפורט בטבלה 5. (כוללת פעמון ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין יש למקם נקודת אינטרקום במבואה או בכניסה לדירה וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים).
- 3.7.9 **מערכת טלוויזיה נוספת במעגל סגור (נפרדת):** אין.
- 3.7.10 **הכנה לקליטת שידורי טלוויזיה:** הכנה לחיבור לכבלים לקליטת טלוויזיה רב ערוצית
- 3.7.11 **מיתקנים אחרים:**
- אזור חלל המרחב באזור מכוני לפי תקנות, יבוצע ע"י מפוח חשמלי חיצוני (משותף) ו/או ע"י מאורר דירתי "וונטה" או ש"ע. בחדרי שרות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אזורר ישיר לקיר החוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שרות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון, יש להתקין צינור מצויד במאורר מכוני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.

4. מתקני קירור / חימום, בדירה

- 4.1 **מיזוג אוויר דירתי מיני מרכזי אין:** הכנה בלבד למערכת מיני מרכזית אחת סטנדרטית תלת פאזי, אשר תכלול: מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת המסדרון או מיקום אחר אשר מאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כח מעגל נפרד 2.5*3, ניקוז המאייד יהיה צינור 32 מ"מ שקוע בקיר למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" למאייד יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל. התקנת במידת הצורך שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסיומת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה. מיקום ההכנות יהיו בהתאם לתכנון המערכת ע"י מהנדס מיזוג אוויר. מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה/המעבים.
- בכול חלופה הצנרת תהיה מוסתרת לכל אורכה, ביו אם במהלך אנכי ובין אם במהלך אופקי. ככל שעל פי קביעת מהנדס מיזוג האוויר תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזגנים מפוצלים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים. בנוסף להכנה למערכת מיזוג מיני מרכזית אחת, בכל אחד מחדרי הדירה (למעט בחדרי הרחצה והמטבח) תבוצע גם צנרת ניקוז כהכנה להתקנת מזגנים עיליים/מפוצלים.
- צנרת הניקוז תוסתר בקיר ובמילוי הרצפה ומוצאה יהיה עד מחסום הרצפה או לחילופין לסיפון מתחת לכיור, הכל בהתאם לתכנון מהנדס האינסטלציה. מקום מוצא הצנרת בקירות יוסתר עם אביזר חרושתי מתאים עם פקק.

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

- 4.2 מיזוג אויר למזגן עליו במ"ד: אין .
תבוצע הכנות להתקנת מזגן עילי/ מפוצל בהתאם להנחיות ומפרטי פיקוד העורף ולתקן ישראלי 994 חלק 5 לרבות צנרת ניקוז כמפורט לעיל, אבזרי אטימה תקינים, ברז לסגירת מוצא היחידה כלפי חוץ וברז שני המאפשר ניקוז היחידה כלפי המרחב המוגן. לחילופין ולבחירת המוכר ניתן להתקין מערכת מודולארית, העונה לדרישות תקן ישראלי 994 חלק 5 ומאושרת ע"י פיקוד העורף, המשלבת במכלול אחד את כל הרכיבים הדרושים כהכנות להתקנה
- 4.3 מזגן מפוצל: אין.
4.4 מיזוג אויר דירתי הניזון ממערכת מרכזית בבניין: אין.
4.5 תנור חימום הפועל בגז: אין.
4.6 תנור חימום הפועל בחשמל: אין. הכנות בלבד(בחדרי רחצה).
4.7 רדיאטורים: אין.
4.8 קונבטורים חשמליים: אין.
4.9 חימום תת רצפתי: אין.
4.10 מיתקנים אחרים: אין.
5. *סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במחסן:
5.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים): בדירה: אין, לפי הנחיות רשות הכבאות.
במחסן (באם נרכש): יש. ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות
5.2 גלאי עשן: ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות.
5.3 מערכת סינון במרחב המוגן (ממ"ד): יש לפי הנחיות פיקוד העורף.
6. עבודות פיתוח ושונות:
6.1 חניה
6.1.1 מקומות חניה עיליות לפי תוכנית. כולם: בתחום המגרש;
חניות במרתף/ חניה. מספר מרתפי חניה: אין;
חניות במקום אחר (לפרט): בקומת קרקע;
6.1.2 חניה לנכים (פרטית/משותפת): יש, מספר חניות: לפי התקן. מיקום: כמצוין בתוכנית המכר.
חנייה לנכים כמסומן בתוכנית המגרש/סביבה/פיתוח ובנספח החניה להיתר, תימכר לרוכש דירה נכה, ובהעדר רוכש נכה, בין כלל דירי הבית וגם לדייר שאינו נכה.
6.1.3 גמר רצפת חניה לא מקורה: אבנים משתלבות
- מודגש כי במגרש ובשטחי החניה קיימים שוחות שיקוע וקידוחי ובורות להחדרת ניקוז מי גשם לפי פרטי יועץ הניקוז וכי יש לתחזק ולנקות בורות ושוחות אלו על פי כל תקופה ובהתאם למצב וההנחיות.
6.1.4 גישה לחניה מהכביש: יש.
6.1.5 מספר חניות לדירה: חניה לא מקורה, (מיקום: לפי סימון בתוכנית המכר).
6.1.6 מחסום בכניסה לחניון: אין. פתיחה: /
6.1.7 תאורה בחניה: ככל שתוכננה חניה עילית תותקן בה מערכת תאורה הכוללת גופי תאורה מבוססי LED המתאימים לדרישות פרק 08 במפרט הכללי.

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

6.2 פיתוח המגרש

- 6.2.1 **שבילים:** חומר גמר: בטון/ גרנוליט/ אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית
- 6.2.2 **משטחים מרוצפים:** יש; חומר גמר: אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית
- 6.2.3 **חצר משותפת:** יש. (על פי סימון בתכנית מצורפת). **צמחיה:** יש (על פי תוכנית אדריכל הפיתוח).
בשטחי הגינון המשותפים במגרש תותקן רשת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב עם גינון חסכוני במים בהתאם להנחיית משרד החקלאות ובכפוף לדרישות הרשות המקומית.
- 6.2.4 **רשת השקיה משותפת:** יש כולל ראש מערכת ממוחשב.
- 6.2.5 **חצר, צמודה לדירה/ות הגן:** אדמת גן, ברז גן בכל יציאה ראשית לגינה יותקן משטח מרוצף בשטח מינימאלי של 7 מ"ר. **מידת המינימום של המשטח לא תפחת מ-2.5 מ'.** בכל יציאה נוספת יש יתוכנן משטח מרוצף בעומק מינימאלי של 1.2 מ' ולפחות ברוחב פתח היציאה בתוספת של 30 ס"מ מכל צד.
- בחצר הפרטית ייתכנו שוחות בקרה, ניקוז, פילירים ומערכות משותפות אחרות ע"פ דרישות הרשויות ו/או המתכננים.
לאחר המסירה חובה על הקונה לשמור על גובה האדמה גננית ואין לשנות מפלס הגינה ואין לבצע אלמנטים לא מחלחלים. מפלס הגינה יהיה לפחות 20 ס"מ מתחת לריצוף הדירה
- 6.2.6 **פירוט מערכות משותפות, בחצר משותפת:** יתכן גישמה/ות, גז, ביוב ומים, חלחול (מרזב/ים, צנרת, שוחות וכו'), חשמל, תקשורת, כיבוי
- מודגש כי במגרש קיימים שוחות שיקוע וקידוחי ובורות להחדרת ניקוז מי גשם לפי פרטי יועץ הניקוז וכי יש לתחזק ולנקות בורות ושוחות אלו כל תקופה ובהתאם למצב וההנחיות.**
- 6.2.7 **גדר בחזית/ות של המגרש:** חומר: בניו ו/או בטון ו/או אבן מלאכותית ו/או מסלעות ו/או אבן נסורה ו/או מתכת, ו/או רשת ו/או זכוכית, ו/או פלסטיק שקוף ו/או משולב.
גובה ממוצע לפי תוכנית הפיתוח המאושרת ולפי קביעת החברה.
- 6.2.8 **קומת עמודים מפולשת (קומה פתוחה בחלקה):** אין. **ריצוף:** חומר: /
- 6.2.9 בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר; עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית;

7. מערכות משותפות

7.1 מערכת גז:

- 7.1.1 **הכנה לאספקת גז:** סידור מרכזי באמצעות צובר גז תת-קרקעי, בתאום עם חברת הגז, ובמיקום המתואר בתוכנית המגרש או הבניין או במיקום אחר שיקבע ע"י החברה ו/או ע"פ דרישות הרשות המקומית. במידת הצורך תינתנה זיקות הנאה להנחת צנרת הגז ותחזוקתה.
- מובהר בזאת כי צובר/י הגז כאמור, וצנרת אספקת הגז הינם בבעלות חברת הגז. (תשלומים לחברת הגז בכפוף להסכם המכר).
- 7.1.2 **צנרת גז ממקור מרכזי לדירה:** יש;
- 7.1.3 **צנרת אספקת גז בתוך הדירה:** יש. **מיקום:** ראה טבלה 4 (סעיף 3.6).

7.2 סידורים לכיבוי אש:

- 7.2.1 **מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות:** אין.
- 7.2.2 **מערכת ליניקת עשן במבואות/פרוזדורים:** אין.
- 7.2.3 **מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים):** לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.4 **עמדות כיבוי לרבות ארגזי כיבוי ותכולתן:** לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.5 **גלאי עשן:** לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- הערה:** כל סידורי הכבאות, לרבות מערכות גילוי וכיבוי אש, ברזי כיבוי (הידרנטים) וארונות כיבוי בשטחים משותפים

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

או פרטיים, מיקום וכמות לפי דרישות רשות הכבאות.

- 7.3 אוורור מאולץ במרתפי חניה: אין מרתפים.
- 7.4 מערכת מיזוג אוויר מרכזית (להזנת הדירות): אין.
- 7.5 מערכת מיזוג אוויר בחדרים לשימוש הדיירים: אין.
- 7.6 תיבות דואר: התקנה על הקיר. 1 לכל דירה, 1 לועד הבית, 1 לדואר שגוי.
- 7.7 תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע לידת דלת הכניסה לבניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816;
- 7.8 מיתקנים אחרים:
- מערכות סניקה ומשאבות מים, מאגר מים, מערכות תאורה (בחלקים משותפים), חדרים לשימוש כלל הדיירים בבניין ולטובת בניינים סמוכים, או בבניינים סמוכים לטובת הבניין וכו'-במידת הצורך ועל פי הנחיות היועצים . מיקום וכמות: בבניינים סמוכים, בתחומי המגרש, לפי הנחיות המתכננים והיועצים.

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

- 8.1 חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ראשי לבית: יש; מונה מים נפרד לחצר: לפי הנחיות היועצים. תשלום עבור מונה מים בכפוף לאמור בהסכם המכר. 8.2 חיבור לביוב מרכזי: יש.
- 8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל, בהתאם להוראות חברת החשמל; יש.
- 8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים: בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר):
- 8.5 חיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה/אינטרנט): אין. הכנה בלבד (ראה גם סעיף 3.7.10).
- 8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה, כלולים במחיר הרכישה. עבודות שביצועם בפועל יעשה ע"י הרשות המקומית אינם באחריות החברה.
- 8.7 בחדר אשפה: יש.
- פינוי אשפה: טמונה, ע"י הרשות המקומית.

9. רכוש משותף

- 9.1 תיאור הרכוש המשותף:
- 9.1.1 סך הכל מקומות חניה משותפים: לפי תוכנית.
- החניות מוצאות מהרכוש המשותף ויוצמדו לשימוש הדירות (בהצמדה ו/או בזיקת הנאה ו/או בכל דרך אחרת שתקבע על ידי המוכרת).
- 9.1.2 קומה מפולשת.
- 9.1.3 מחסנים לעגלות ואופניים וחדר אשפה שאינם צמודים לדירות: יש, מיקום על פי תכנית (כללי).
- המוכרת רשאית להצמיד חניות /או מחסנים לדירות על פי שיקול דעתה.
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש.
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש.
- 9.1.6 חדרי מדרגות: יש.
- 9.1.7 פיר מעלית: יש; מעלית: יש, 1.

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

- 9.1.8 גג ו/או חלל גג – לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
- 9.1.9 ממ"ק: אין.
- 9.1.10 מתקנים על הגג: אנטנה, צלחת לוויין, דודים וקולטי שמש, מדחסי ומעבי מיזוג במקום לפי החלטת יועץ המיזוג של דירות הפנטהאוז (11,12), וכל מתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל דין.
- 9.1.11 שטח פתוח בתחומי המגרש, שבילי גישה ודרכים בין מגרשים.
- 9.1.12 מתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף, הכוללים בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, חללים, שטחי שירות וזכויות בניה בלתי מנוצלות.

9.2 חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף:

- 9.2.1 חדרי מדרגות.
- 9.2.2 שטחים טכניים כדוגמת חדר משאבות. אשפה.
- 9.2.3 גישה לחניה משותפת.
- 9.2.4 שבילי גישה משותפים למספר דירות ו/או דרכי גישה למגרשים סמוכים.
- 9.2.5 לובי בקומות כניסה.
- 9.2.6 לובי קומתי.
- 9.2.7 גישה מחדר מדרגות אל המתקנים השונים על הגג.
- 9.2.8 גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות.
- 9.2.9 חלק גג – התפוס על ידי מתקנים משותפים על הגג: קולטים, דוודי וקולטי שמש, חדר מכונות למעלית).
- 9.2.10 מעלית.
- 9.2.11 חלק אחר: גישה למחסנים בקומת הקרקע מחדר המדרגות המשותף.

9.3 בית משותף ורכוש משותף (בכפוף להסכם המכר)

- (א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), המוכר דירה בבית משותף או בבית המיועד להירשם כבית משותף והתקנון שחל על הבית או שבדעתו להחיל על הבית מבטל או משנה הוראה של התקנון המצוי המתייחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול כמפורט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין, ואלה העניינים:
- (1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף.
- (2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה.
- (3) שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו.
- (4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף.
- (5) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3 (א) לחוק מכר דירות;
- (ב) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוצאות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.
- פירוט ביטול או שינוי לתקנון המצוי בעניינים המנויים לעיל:
- שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:
- סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:
- שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו
- (ג) כל מבנה בפרויקט ירשם כבית משותף בנפרד, או מספר בניינים ירשמו כבית משותף אחד הכולל מספר מבנים או בכל דרך חוקית אחרת, הכל לפי בחירת המוכרת ושיקול דעתה הסביר ובכפוף לאפשרויות החוקיות לכך.

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

(ד) אם כמה בנינים יירשמו כבית משותף אחד הכולל מספר מבנים, יוצמדו ליחידות בכל מיבנה, כל שטחי וכל חלקי הרכוש המשותף שבאותו מיבנה, למעט כאלה שנועדו לשרות בעלי יחידות בבנינים אחרים ולמעט שטחים או חלקים שהוצאו מכלל הרכוש המשותף והוצמדו במפורש ליחידה/ות מסוימת/ות, כמפורט להלן.

(ה) לכל בנין/מיבנה תהיה נציגות ואסיפה כללית נפרדת, לניהול עניני המבנה והרכוש המשותף שהוצמד לכל היחידות באותו מיבנה, וזאת בנוסף לנציגות ואסיפה כללית של כל הבית המשותף (כל המבנים שירשמו כבית משותף אחד).

(ו) מיקום חדר שנאים או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז, ככל שישנם, מצוינים במפרט ו/או בתוכנית המכר, ובמקרה כי שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצוין במפרט ו/או בתוכנית המכר, יודיע על כך המוכר לרוכש בכתב. (אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש על פי דין)

חדר הטראנספורמציה (שנאים) שיבנה באם יבנה, וזאת עפ"י דרישות חברת החשמל, ירשם כיחידה נפרדת, שתועבר לבעלות/חכירה של חברת חשמל (להלן: ח"ח). לח"ח תהיה זכות גישה חופשית ליחידה כמו גם לכלכלים שיונחו במפלס/ים השונים, לצורך ביצוע עבודות התקנה ותחזוקה של מתקני ח"ח שביחידה ו/או הכלכלים הנ"ל וייאסר על בעלי היחידות להניח בסמוך להם חומרים כלשהם ו/או לבצע עבודות כלשהן; ח"ח לא תהיה חייבת בהשתתפות כלשהי בהוצאות אחזקה ובדק של הרכוש המשותף שבאתר ו/או כל חלק ממנו.

9.3.1 הוצאת חלק מהרכוש המשותף: "הרכוש המשותף" לצרכי סעיף זה משמעו - זה המתייחס לבניין נשוא מפרט זה ובתחומי המגרש לאותו בניין: חלקים המוצאים מהרכוש המשותף עפ"י שיקול דעתה הסביר של החברה: גגות, מחסנים, חצרות ו/או גינות, חניות, חללים, שטחי שירות, זכויות בניה בלתי מנוצלות כמפורט בהסכם ו/או בתוכנית המכר.

9.3.1.1 כל שטח או זכות הניתנים להצמדה עפ"י דין לא יזו מדירות הבית המשותף ו/או לנותני שירות עבור הבית המשותף או בתים סמוכים.

9.3.1.2 כל החניות במגרשים, מוצאות מהרכוש המשותף. מקומות החניה יהיו לשימוש הרוכשים ע"פ תכנית המכר לדירות שנקבעו ע"י החברה, לפי החלטתה ושיקול דעתה הסביר. לכל דירה לה יוצמדו מקום/ות חניה- אם בכלל, ירשם הדבר במפורש בהסכם הרכישה המתייחס לה ויסומן בתוכנית המכר.

9.3.1.3 כל המחסנים מוצאים מהרכוש המשותף. המחסנים צמודים לדירות בהתאם לתוכנית המכר. את יתרת המחסנים (אשר אינם צמודים באם ישנן) רשאית להצמידם לכל אחת מהדירות בהתאם לשיקול דעתה הסביר והחלטת החברה והוראות המכר והדין.

9.3.1.4 המרפסות הפתוחות ו/או המקורות ומרפסות הגג הסמוכות לכל דירה (במפלסה), יוצאו מהרכוש המשותף ויהיו צמודים לדירה לה הם סמוכים בהתאמה ויהוו חלק בלתי נפרד ממנה.

9.3.1.5 דרך הגישה המשותפת לחניה שבין כל שני מגרשים סמוכים (במידה וקיימת) ירשם תוך מתן זכות גישה ו/או זיקת הנאה ו/או זכות מעבר לבעלי המגרשים הסמוכים.

9.3.1.6 שטחי החצרות/הגינות הפרטיות הסמוכות לכל דירה, בין אלה המסומנים בתרשים המגרש בעיגול ומספר הדירה בתוכו, ובין אם אלה המסומנים בתוכנית כחצר של דירה מסוימת - מוצאים מהרכוש המשותף וצמודים לאותה/ן דירה/ות, לפי קביעת החברה ושיקול דעתה הסביר.

9.3.1.7 בשטחי הרכוש המשותף ו/או בחצרות הצמודות ו/או בדירות (בחלקן) ו/או במחסנים המוצמדים מותקנות ו/או יותקנו מערכות תשתית של מים ו/או ניקוז תת קרקעי ו/או ניקוז על קרקעי ו/או ביוב ו/או טלפון ו/או חשמל ו/או תקשורת ו/או טל"כ ו/או צובר גז שמיועדות ו/או משרתות גם דירות אחרות במגרש ואו במגרשים סמוכים ו/או בפרויקט ו/או בפרויקטים שכנים; לפיכך הבעלים של כל דירה יהא חייב לבדוק ולברר מיקומן המדויק של מערכות התשתית הנ"ל בתחומי המגרש הצמוד לו ולהימנע מפגיעה כלשהי במערכות הנ"ל ולתיקון כל נזק שייגרם על ידו וכן לאפשר גישה לאחרים: ועד בית או ועד שכונה או רשות מוסמכת הנוגעת למערכת או החברה ובאי כוחה לצורך ביצוע תיקונים ותחזוקה, כפי שיידרש מפעם לפעם לאחר תיאום מראש והסכמת הרוכש.

9.3.2 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה: לפי החוק, כפוף לאמור במפרט ובהסכם, כאשר שטחי ההצמדות לא יובאו בחשבון לצורך חישוב החלק ברכוש המשותף של הדירה. החברה רשאית לשנות את החלוקה כאמור לפי שיקול דעתה הסביר בהתאם להוראות חוזה המכר ובכפוף להוראות החוק והמכר.

9.3.3 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו: לפי החוק, כפוף לאמור בהסכם ובמפרט זה.

הודע לרוכש כי המוכר אינו רשאי לפטור את עצמו מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף. לגבי דירה שטרם נמכרה – רשאי המוכר לפטור את עצמו רק מאותו חלק של ההוצאות בגין צריכה בפועל אשר יכול המוכר להוכיח שלא צרך.

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

9.3.4 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית: לפי הקבוע בסימן ג' פרק ו' לחוק המקרקעין תשכ"ט 1969. החברה זכאית עפ"י שיקול דעתה הסביר לחייב את דיירי הבית המשותף בחלק יחסי מהוצאות אחזקת שטחים פרטיים פתוחים הנמצאים בסביבת הבית המשותף ואשר ירשמו על שם דיירי כל הבניינים שיבנו סביב השטחים כאמור בדרך שתקבע ע"י החברה עפ"י שיקול דעתה הסביר. החברה זכאית לפי שיקול דעתה הסביר להקים חברת ניהול ו/או להתקשר עם כל גורם שהוא אשר ינהל ויתחזק את השטחים הפרטיים הפתוחים כאמור ולגבות מדיירי הבית המשותף או מנציגות הבית המשותף את הוצאות ההחזקה כאמור בתיאום ובאישור הנציגות בלבד.

10. מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

- 10.1 תוכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:
- 10.1.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות (חישוביות) של הדירה.
 - 10.1.2 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
 - 10.1.3 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
 - 10.1.4 תכניות קומת כניסה/ קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200.
 - 10.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1:100.
 - 10.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון חצר משותפת וגינות צמודות.
- 10.2 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה ושימוש לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.
 - (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
 - (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
 - (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- 10.3 המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין⁽¹⁾ תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.
 - (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
 - (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
 - (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
 - (ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסימיליה.
 - (ו) תכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרומכניות במבנה ובפיתוח. המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.
- (1) סרב הרוכש הראשון לקבל לידי התוכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור כמפורט בסעיף 10.3 לעיל, יראו החברה כעמדה בחובתה לעשות כן. החברה תהא רשאית למוסרם בכל זמן לרוכש/ים אחרים לרבות נציגות הבית ו/או חב' ניהול (באם תפעל בבניין).

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

נספח א' – הערות כלליות ואזהרות

הערות כלליות למבנה ולדירה

1. סוג א' - לפי הסיווג של אותו יצרן, או תוצרת חוץ
2. מידות הבנייה המפורטות בתוכנית המכר, ובפרט המידות שבין קירות, מתייחסים למידות כפי שהן לפני ביצוע טיח, קרמיקה, גבס או ציפויים ועבודות גימור אחרות הקשורות בדירה.
3. באבן טבעית וריצוף מכל סוג יתכנו הבדלי מרקם, גוון, "עיניים" וכד', הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע
4. שטחי הריצוף ימסרו לאחר ניקיון סביר בלבד (ללא הברקה ו/או ליטוש).
5. ייתכן שמעבר צנרת מים/ביוב וכד' יחייב בליטות דמויי עמודים ו/או "ספסלים" או קורות בסמוך לקורות ו/או תקרות ו/או רצפות מיקום העקרונות מסומן בתכניות המכר.
6. רצפות בטון, אספלט וכד' מושפעים באופן טבעי מתזוזות ססמיות ויתכנו סדקים הכל בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע, הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע
7. בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות שימוש באריחים רזרביים אשר ימסרו לרוכש למשמרת לצורך תחזוקה.
8. אין לשנות מיקום מתזים ("ספנקלרים") אשר נקבעו על ידי כיבוי אש.
9. בצמוד לתקרתם וקירותיהם של המחסנים הצמודים לדירות, ייתכן מעבר צנרת של מים ו/או חשמל ו/או ביוב וכד'.
10. בחיפוי ובריצוף ייעשו מרווחים ("פוגות") במידות הנדרשות על פי התקן. בחיפוי קירות או בשיפולים לא יבוצע קיטום פינות ("גירונג").
11. פילרים, גומחות, צוברי גז ימוקמו במגרש ו/או בחצרות לפי הנחיות הרשויות והמתכננים ויש לאפשר אליהם גישה לתחזוקתם.
12. במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים תעשה מהרכוש המשותף ויחוברו למונה משותף למחסנים בלבד.
13. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה מסוימת אך לא פחות מהכתוב במפרט.
14. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג' 1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 14 – 28.11.2018]. תגברנה הוראות הנספח בכפוף לכל דין. כמו כן במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל תגברנה ההוראות.

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

נספח ב' – טבלאות זיכויים

הערות מיוחדות

1. לפי תנאי המכרז אין לאפשר שדרוגים שינויים ותוספות.
לפי תנאי המכרז זכאי רוכש הדירה לוותר רק על רשימת הפריטים הכלולים במפרט המחייב (ככל שכלולים), והמפורטים להלן, כנגד קבלת זיכוי כספי:
- ארון המטבח.
 - סוללות למים (כיור, אמבטיה, מקלחת).
 - בית תקע רגיל ונקודות טלפון.
 - כנף בלבד לדלת כניסה למרפסת שירות.
2. המחירים הנקובים להלן קבועים וכוללים מע"מ.
- מקרא:**
- יח' - יחידה.
מ"ר - מטר מרובע.
מ"א - מטר אורך.
חומר - חומר לבן (האביזר עצמו בלבד).
קומפלט - חומר לבן + חומר שחור + עבודה.
פריט - פריט אחד בודד.

נושא: ארונות מטבח, רחצה

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי בש"ח	כמות	סה"כ
3.3.1	זיכוי לכלל ארונות המטבח (ארון המטבח עצמו, משטח עבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכול אורך משטח העבודה, כיור מטבח, סוללה למים חמים וקרים), הכול כמוגדר במפרט זה.	קומפלט	מ"א	1,000		

* הזיכוי כולל את כל החומרים והעבודות הכרוכים בהרכבת הפריט הנ"ל.

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

נושא: דלתות פנים

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי בש"ח	כמות	סה"כ
3.5	כנף בלבד לדלת כניסה למרפסת שירות. חובה לבצע משקוף בפתח.	קומפלט	פריט	750	1	750

נושא: קבועות שרברבות ואביזרים

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
3.6	זיכוי סוללת ברז לכיור רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת לפי התיאור במפרט המכר (מובהר כי בגין סוללה למים חמים קרים רב דרך (אינטרפון) לא ניתן לקבל זיכוי	קומפלט	פריט	200		

(* הזיכוי כולל את כל החומרים והעבודות הכרוכים בהרכבת הפריט הנ"ל).

נושא: חשמל/ תקשורת

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
3.7	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד/כח)	קומפלט	פריט	125		
3.7	נקודת טלפון	קומפלט	פריט	75		

הערה לטבלאות החשמל/תקשורת

ראה הערות כלליות לאחר סעיף 3.7 (טבלה 5), במפרט המכר.

מימש הקונה בפועל זכותו לזיכויים, מהפריטים המתומחרים המפורטים בטבלה זו, בחתימת החברה/המוכרת והקונה, יראו השינויים שבצע הקונה כאמור כשינויים מוסכמים במפרט המכר.