



מכר מכר

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

מס מגרש:	1309
מס' חדרים:	5
דגם דירה:	A
קומה:	קרקע
דירה מס' (זמני):	1
בניין מס' (זמני):	A1



יזום ובינוי בע"מ

מותנה בהיתר בניה

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

תוכן עניינים

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-ב).
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: רשימת חדרים וגמורים בדירה ושטחים הצמודים לה.
סעיף 3.3: ארונות מטבח ורחצה (3.3.1-3.3.3).
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 מיזוג אויר מרכזית.
סעיף 7.5: מערכת מיזוג אויר בחדר/ים 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 9.1: תיאור הרכוש המשותף (9.1.1-9.1.13).
סעיף 9.2: חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף (9.2.1-9.2.12).
סעיף 9.3: בית משותף (רישום ופרטים).
סעיף 9.4: שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה.
סעיף 9.5: סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית.
סעיף 9.6: שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף, ובשירותים המחייבים בקשר אליו.
סעיף 9.7: החלקים המוצאים מהרכוש המשותף.

נספחים

- נספח א' מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף.
נספח ב' הערות כלליות.
נספח ג' טבלאות זיכויים.

מותנה בהיתר בניה

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

שם האתר: D-ONE , אפיקי נחל אופקים

דירה מדגם:

מס' חדרים:

דירה מס':

קומה:

מחסן מס':

חניה מס':

בניין:

מגרש מס':

מפרט מכר

לפי חוק המכר (דירות), התשל"ד – 1974

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

בעניין חיובים וזיכויים שונים

(כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה)

נספח לחוזה בין: מ. ידידיה יזום ובינוי בע"מ ח.פ. 516687423 (להלן "המוכר/ת" או "החברה")

לבין: _____ ת.ז. _____

(להלן "הרוכש/ים" או "הקונה/ים")

מתאריך: _____

א. פרטי זיהוי

1. ישוב: אופקים רחוב ומס' בית : יקבע ע"י הרשות המקומית בהמשך.

1.1 גוש מס': 70004 חלקות מס': 2-7,44 מגרשים: 1028-1033,1348

גוש מס': 70005 חלקות מס': 9-11,49,50 מגרשים: 1025-1027,1309,1310

*בוצע איחוד מגרשים במגרשים הבאים: 1026-1027 אוחד ל 1026A , 1028-1029 אוחד ל 1028A , 1030-1033 אוחד ל 1032A

1.2 התכנית החלה במקום: תמל/1034

2. בעל הזכויות קרקע: רשות מקרקעי ישראל.

הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה.

2.1 שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל.

2.2 תקופת החכירה: 98 שנים. תחילת תקופת החכירה: 20/9/2022.

3. דירה מס' וקומה: (להלן "הדירה")

4. בדירה: כניסה, חדר דיור מטבח, פינת אוכל, 2 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה 3), חדר שינה

הורים, פרזדור, שירותי אורחים, חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר רחצה הורים (מקלחת), חדר שירות, מרפסת שמש.

מותנה בהיתר בניה

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

5. שטח הדירה

שטח הדירה הוא: [] מ"ר, והמחושב לפי כללים אלה:

(א) השטח הכלוא 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 יכללו 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 יכללו 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 [] [קירי] הכוונה למשטח מלא דמוי תקרה (לא פרגולה) הנמצא

קומה אחת מעל בלבד, בשטח: [] מ"ר.

6.2 חניה מקורה/ לא מקורה מס': [] (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מקום החניה המוצמדת);

6.3 מחסן מס' [] בשטח⁽²⁾: [] מ"ר (ככל שנרכש, 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⁾: אין.

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 ומפלס רצפת המסתור תהיה נמוכה ממפלס רצפת הדירה).

הערה: מבלי לגרוע מהוראות הסכם המכר ובנוסף להן, על שטח המוצג בתוכניות המכר כשטח משותף חיצוני לבניין בקומת קרקע, בכפוף

לאישור הרשות המקומית ותקנון הבית המשותף של הבניין, החברה תהיה רשאית לעשות ו/או לאפשר שימוש מסחרי כגון: דוכנים, סגירת

חורף, שולחנות וכסאות, שימשיות וצלונים וכו' בצורה ובמיקום לפי החלטתה.

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 המעקות 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.

מותנה בהיתר בניה

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

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 האבזרים למעשה

8. שם עורך הבקשה להיתר ("להלן "האדריכל"): א.ד.כהן

טלפון: 08-6490730 פקס: 08-6490943 כתובת: שד' שז"ר 31 באר שבע
דוא"ל: diana@adcohen.co.il

9. שם האחראי לתכנון השלד ("להלן "המהנדס"): א.ד.כהן

טלפון: 08-6490730 פקס: 08-6490943 כתובת: שד' שז"ר 31 באר שבע
דוא"ל: diana@adcohen.co.il

ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזרים

- * המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות וחלקים אחרים בבנין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבנין או שטחים ברכוש המשותף.
- * כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי והתקנות, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.

1. תיאור הבנין

1.1 בנין מגורים רב משפחתי אחד מתוך 16 בניינים שייבנו ע"י החברה, במגרשים נפרדים, לפי הפירוט כדלהלן:
בניינים מס' A1, B1 (במגרש 1309) ובניינים מס' A2, B2 (במגרש 1310) כוללים קומת קרקע וקומה מס' 1 שחלקה למסחר ומטרות אחרות, וחלקה למגורים ועוד 7 קומות מגורים.
בניין מס' A5 (במגרש 1309) כולל קומת קרקע שחלקה למגורים ועוד 6 קומות מגורים.
בניין מס' A3 (במגרש 1348) כולל קומת קרקע שחלקה למגורים ועוד 5 קומות מגורים, ובניין מס' A2 באותו מגרש, כולל קומת קרקע שחלקה למגורים ועוד 4 קומות מגורים.
בניין מס' C1 (במגרש 1025), בניינים מס' C2, C3 (במגרש 1028A), בניינים מס' C4, C5 (במגרש 1026A), ובניינים מס' C6, C7, C8, C9 (במגרש 1032A), כוללים קומת קרקע שחלקה למגורים ועוד 3 קומות מגורים.
בקומת הקרקע ברצף שבין הבניינים A1, B1, A2, B2 שטחים למסחר.
הבניינים במגרשים השונים יבנו במקביל או בשלבים לפי החלטת החברה. הבניינים ירשמו כבית משותף אחד רב אגפי או בחלוקה וצורך שונה, לפי החלטת הרשות המוסמכת

1.2 בבניין: A1 - 29 דירות למגורים; בבניין: A2 - 28 דירות למגורים; בבניין: A2 - 16 דירות למגורים; בבניינים: B1, B2, A3 - 20 דירות למגורים בכל בניין; בבניינים: C1-C9 - 9 דירות למגורים בכל בניין; בבניין 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

בבניינים מס': A1, A2, בכל בניין;

מותנה בהיתר בניה

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

כינוי או תיאור קומה	קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין (ד')	מספר דירות בקומה	סוג השימוש	הערות
קומת הכניסה לבניין	קרקע	1	מגורים (דירות גן), מבואת כניסה (לובי), מעלית, חדר מדרגות, מועדון דיירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות, מחסן/ים, פירים, שטחים למסחר (ברצף בין הבניינים), מרחבים מוגנים.	יתכן ומערכות שונות הממוקמות בבניין ישרתו גם בניין/ים סמוכים ו/או ימוקמו בבניין/ים סמוכים וישרתו הבניין (מגורים/מסחר). מיקומם הסופי של המתקנים והמערכות בקומות השונות יקבע לפי החלטת המתכננים.
קומות מגורים	1	בניין :A1 2	מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, מחסן/ים, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות מסחר ומשרדים.	---
קומת מגורים	2-7	4	מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, מחסן/ים, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	בקומה 2 חלק מהמפרסות - מרפסות שמש גג (מעל שטחי מסחר)
קומת מגורים עליונה	8	2	מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, מחסן/ים, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
גג עליון (ראשי)	---	---	חדר מדרגות, מערכות סולאריות, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
סך הכל קומות למגורים	9	---	---	---
סך הכל קומות בבניין	9	במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי).		

בבניינים מס': B1,B2 , בכל בניין:

כינוי או תיאור קומה	קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין (ד')	מספר דירות בקומה	סוג השימוש	הערות
קומת הכניסה לבניין	קרקע	---	מבואת כניסה (לובי), מעלית, חדר מדרגות, מועדון דיירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות, מחסן/ים, פירים, שטחים למסחר (ברצף בין הבניינים), מרחבים מוגנים.	יתכן ומערכות שונות הממוקמות בבניין ישרתו גם בניין/ים סמוכים ו/או ימוקמו בבניין/ים סמוכים וישרתו הבניין (מגורים/מסחר). מיקומם הסופי של המתקנים והמערכות בקומות השונות יקבע לפי החלטת המתכננים.
קומות מגורים	1	1	מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות, מסחר ומשרדים.	---
קומת מגורים	2-7	3	מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	בקומה 2 חלק מהמפרסות - מרפסות שמש גג (מעל שטחי מסחר)
קומת מגורים עליונה	8	1	מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות, גג (משני, לא שטח משותף).	---
גג עליון (ראשי)	---	---	חדר מדרגות, מערכות סולאריות, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
סך הכל קומות	9	---	---	---

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

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

למגורים			
סך הכל קומות בבניין	9	במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי).	

בבנין מס' A5:

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין (ד')	כינוי או תיאור קומה
יתכן ומערכות שונות הממוקמות בבניין ישרתו גם בניין/ים סמוכים ו/או ימוקמו בבניין/ים סמוכים וישרתו הבניין. מיקומם הסופי של המתקנים והמערכות בקומות השונות יקבע לפי החלטת המתכננים.	מבואת כניסה (לובי), מעלית, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות, מחסן/ים, פירים.	4	קרקע	קומת הכניסה לבניין
---	מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, מחסן/ים, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	4	1-5	קומות מגורים
---	מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, מחסן/ים, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	1	6	קומת מגורים עליונה
---	חדר מדרגות, מערכות סולאריות, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---	---	גג עליון (ראשי)
---	---	---	7	סך הכל קומות למגורים
במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי).			7	סך הכל קומות בבניין

בבנינים מס' A3, A4, בכל בניין:

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין (ד')	כינוי או תיאור קומה
יתכן ומערכות שונות הממוקמות בבניין ישרתו גם בניין/ים סמוכים ו/או ימוקמו בבניין/ים סמוכים וישרתו הבניין. מיקומם הסופי של המתקנים והמערכות בקומות השונות יקבע לפי החלטת המתכננים.	מבואת כניסה (לובי), מועדון דיירים, מעלית, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות, מחסן/ים, פירים.	3	קרקע	קומת הכניסה לבניין
---	מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, מחסן/ים, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2	1	קומות מגורים
	מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, מחסן/ים, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	4	2-3	קומות מגורים
	מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, מחסן/ים, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	4	4 (בבנין A3)	קומות מגורים

מותנה בהיתר בניה

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

קומת מגורים עליונה	בניין A4: 4	בניין A3: 5	2	מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, מחסן/ים, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
גג עליון (ראשי)	---	---	---	חדר מדרגות, מערכות סולאריות, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
סך הכל קומות למגורים	בניין A3: 5	בניין A4: 6	---	---	---
סך הכל קומות בבניין	בניין A3: 5	בניין A4: 6	במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי).		

בבניינים מס' C1,C2,C3,C4,C5,C6,C7,C8,C9, בכל בניין:

כינוי או תיאור קומה	קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין (ד')	מספר דירות בקומה	סוג השימוש	הערות
קומת הכניסה לבניין	קרקע	3	מבואת כניסה (לובי), מעלית, מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות, מחסן/ים, פירים.	יתכן ומערכות שונות הממוקמות בבניין ישרתו גם בניין/ים סמוכים ו/או ימוקמו בבניין/ים סמוכים וישרתו הבניין. מיקומם הסופי של המתקנים והמערכות בקומות השונות יקבע לפי החלטת המתכננים.
קומות מגורים	1	3	מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
קומת מגורים	2	2	מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
קומת מגורים עליונה	3	1	מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
גג עליון (ראשי)	---	---	חדר מדרגות, מערכות סולאריות, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
סך הכל קומות למגורים	4	---	---	---
סך הכל קומות בבניין	4	במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי).		

הערות והבהרות:

- (א) ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתרי הבניה.
- (ב) ככל ובמסמכי המכר לא נאמר אחרת, הצבת בריכות שחיה/שכשוך, ג'קוזי, בריכות עונתיות ובריכות מתנפחות (להלן "בריכה"), במרפסות הדירות, שהן ע"ג תקרת בטון (ככל שקיים) ובגגות בניין/י המגורים, מותנת באישור מתכנן שלד הבניין. למניעת ספק, יודגש, שבכל מקרה האחריות להעמדת בריכה וכל הקשור והכרוך בכך תחול על הקונה בלבד, לרבות האחריות לקבלת האישורים הנדרשים בקשר עם כך והקונה מאשר כי הוא מסכים לכך מראש, וכי לא תהא לו כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה כלפי החברה ו/או מי מטעמה בקשר עם כך.
- (ג) במקרה שיש יותר מכניסה אחת לבניין, יש לציין איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין [כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)].
- (ד) החברה זכאית לפי שיקול דעתה או הנחיות המתכננים להוסיף או לבטל מתקנים או ייעודם ואף לשנות מיקומם, או לאפשר מתן שרות באמצעותם גם למבנים סמוכים, לרבות הקצאת חדרים ו/או ארונות ו/או גומחות בהם מערכות אלו מותקנות.

מותנה בהיתר בניה

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

- (ה) כינוי מס' הקומות במפרט הינו נומינלי. כינוי הקומות בפועל עשוי להשתנות כגון: קרקע, ביניים, א', ב'.. וכו' ו/או בשיטה המקובלת בחב' המעליות כגון 0,1,2... וכו', כמו כן גם מספור המבנים והדירות.
- (ו) בפיתוח (משותף לבניינים/נוסף/ים): חניות, מסעות, מעברים, שבילים/רחבות/מדרגות, גינות, חצרות (משותפות/פרטיות), רחבות כיבוי אש, עמדה לאצירת אשפה (למגורים ולמסחר) חניות למשאיות (במגרשים הכוללים מסחר), צובר גז /ארון/נות גז, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.

1.4 חדרי מדרגות משותפים (ראשיים)

מספר חדרי המדרגות בכל בניין 1; אפיון כל חדר מדרגות: מקורה ממפלס קומת מרתף (באם קיים) ועד למפלס הגג.
חדרי מדרגות נוספים: אין.

1.5 **מעליות:** יש; **מספר המעליות והנוסעים בכל בניין:** מס' קומות בבניין: 3-7, מס' מעליות 1, כמות נוסעים למעלית: 6.
מס' קומות בבניין: 8-9, מס' מעליות 2, כמות נוסעים למעלית: 6,6

מנגנון פיקוד שבת^(*): אין.

1.6 **עמדת שומר:** אין.

^(*) "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.

2. חומרי הבניין ועבודות גמר (בכל בניין):

- 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. **בידוד אקוסטי:** לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1.
- ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה.**
- 2.3 **רצפה ותקרת קומתית:** חומר: בטון מזוין. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד; **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045. **בידוד אקוסטי:** לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1.
- 2.4 **גגות הבניין:** חומר: בטון מזוין, או אלמנטים מתועשים מבטון, לפי החלטת מהנדס השלד. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד. **שיפועי ניקוז ואיטום:** לפי הנחיות היועץ. **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045.
- 2.5 **קירות חוץ:** מתועשת בשילוב רגילה לפי התכנון האדריכלי והנחיות מהנדס השלד. באם מכלול מתועש, בדופן פנימית של קיר החוץ ובצד הפונה לדירות, בלוקי בטון, או בלוק תאי (איטונג או אחר). **עובי:** לפי תכנון המהנדס. **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045.
- 2.6 **גימור קירות חוץ:**
- 2.6.1 **חיפוי/ציפוי, עיקרי:** אבן טבעית ו/או אבן מלאכותית. ו/או חיפוי קשיח דוגמת קרמיקה. הכל לפי התנאים בהיתר הבניה.
- 2.6.2 **טיח חוץ:** טיח (2 שכבות) משולב עם חיפויים אחרים;
- 2.6.3 **חיפוי אחר:** האדריכל יהיה רשאי לשנות סוג, גוון וחלוקת הציפויים.
- 2.7 **קירות הפרדה בין הדירות:** חומר: בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוק תאי ו/או משולב, ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי ת"י 1004 חלק 1.
- קיר הפרדה בין מרפסות (ככל שיש):** חומר וגובה: בטון ו/או בלוק ו/או משולב ו/או גדר רשת ו/או אלומיניום לפי תכנון המהנדס, גובה לפי תכנון האדריכל.
- 2.8 **חדר מדרגות:**
- 2.8.1 **קירות מעטפת:** חומר: בטון מזוין או בנוי או משולב. **עובי:** לפי חישובי המהנדס, הבידוד האקוסטי לחדרי המדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין.
- 2.8.2 **גימור קירות פנים:** חומר: חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף + טיח (2 שכבות), וצבע אקרילי עד לתקרה. **גימור תקרה:** חומר: טיח וסיד סינתטי.

מותנה בהיתר בניה

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

- 2.8.3 **מדרגות ופודסטים:** מדרגות בניין המגורים יהיו מאבן נסורה או גרניט פורצלן או טראצו צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה, הכל בהתאם לת"י 2279.
- 2.8.4 **מעקה/ מאחז יד:** מתכת ו/או בניו ו/או משולב (לרבות מאחז יד), בהתאם לת"י 1142.
- 2.8.5 **עליה לגג (ראשי):** באמצעות חדר המדרגות.
- 2.9 **מבואה (לובי) קומתית ופרוזדורים לדירות:**
- גימור קירות פנים מבואה קומתית: חומר:** גימור קירות פנים יהיו בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה. במקרה של תקרה מונמכת לא יבוצע טיח מעל תקרה זו.
- גימור תקרה: חומר:** טיח וסיד סינתטי, או תקרת משנה, או תקרה דקורטיבית. **ריצוף:** אבן נסורה או גרניט פורצלן.
- פרוזדורים לדירות:** כמו מבואה קומתית. **ארונות למערכות:** פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד), או חומר אחר לפי בחירת החברה.
- 2.10 **מבואה (לובי) כניסה ראשית בכל בניין:**
- גימור קירות פנים: חומר:** חיפוי קשיח כדוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן, לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי.
- גימור תקרה: חומר:** סיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית. במקרה של תקרה מונמכת לא יבוצע טיח מעל תקרה זו.
- ריצוף: חומר:** אבן נסורה (שיש) או אריחים מסוג גרניט פורצלן.
- תיבות דואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות התכנון ובניה ות"י 816. בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר, עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.
- פרוזדורים לדירות:** כמו מבואה קומתית ו/או לפי החלטת החברה. **ארונות למערכות:** פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד), או חומר אחר לפי בחירת החברה.
- 2.11 **גימור רצפת חניה חיצונית לא מקורה:** גימור רצפת החניות יעשה בבטון מוחלק או באבן משתלבת.
- 2.12 **חדרים לשימוש משותף:** חדרים/ים טכניים (ככל שיהיו).
- גימור קירות:** טיח או בטון צבוע בסיד סינתטי. (למעט גומחות, ארונות חשמל, מים וכו').
- גימור תקרה:** בטון צבוע בסיד סינתטי. **גימור רצפה:** גרניט פורצלן.
- הערות:**
- 1. צביעת קירות/תקרה יעשו בטיח פנים או בבטון צבוע בצבע, בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים.**
- 2. ריצוף בבניין (בדירות ובשטחים המשותפים) יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי 2279 למניעת החלקה.**
- 2.13 **דלת כניסה לכל בניין:** יש, משולב במכלול המבואה (אלומיניום וזיגוג) בעלת פתיחה הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן, כולל אינטרקום (ראה סעיף 3.7.8).
- 2.14 **דלתות חדר מדרגות:** דלתות אש/ עשן, סגירה אוטומטית באש או סגירה ידנית, לפי החלטת יועץ הבטיחות ובאישור כיבוי אש.
- דלתות חדרים/ים טכניים:** דלתות פח או פלדה. **דלתות וחלונות חדרים לשימוש משותף:** תיאור, חומר וכמות, לפי תכנון האדריכל.
- 2.15 **דלתות לובי קומתי:** אין.
- 2.16 **תאורה, בכניסה לבניין, לובי, חדר מדרגות, מבואות קומתיים, חניות, חדרים/ים טכניים, חדרים וחלקים משותפים:** יש. בבניין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות.
- 2.17 **ארונות חשמל, גז ומים: חומר:** פח מכופף צבוע בתנור (בחלקם החיצוני בלבד) בגוון לפי תכנון האדריכל.
- 2.18 **תאורה במחסנים דירתיים:** יש. חיבור הזנות החשמל של כל המחסנים למונה נפרד, או לחילופין התקנת מונה נפרד לכל מחסן, או למונה הדירתי אליו משיך המחסן, או למונה המשותף של הבניינים, עפ"י בחירת המוכר והחלטתו.
- 2.19 **חיבור חשמל לתאורה ולמערכות אלקטרומכניות משותפות:** יש. הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף של הבניינים לפי החלטת החברה (יתכנו מערכות משותפות אשר ישרתו הבניין, אך ימוקמו בבניין/ים סמוכים ו/או ימוקמו בבניין וישרתו גם בניינים סמוכים, בכפוף לאישור הרשויות השונות).

מותנה בהיתר בניה

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

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

3.1 גובה הדירה*:

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: לא פחות מ-2.50 מ' (כאמור בתקנות התכנון והבניה).

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

*גובה מחסן דירתי (באם נרכש): לא פחות מ-2.05 מ';

*גובה חניה מקורה (באם נרכשה): לא פחות מ-2.05 מ';

*הערה: למעט תחת קורות, מערכות, בליטות, הנמכות מקומיות ותקרות משנה. בכל מקרה גובה הדירה/מחסן/חניה בשטח המינימלי הקבוע לגבי חלקי הדירה/מחסן/חניה 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)	הערות
כניסה (מתחם לא נפרד)	בטון /בלוקי בטון/ בלוקי גבס או לוחות גבס ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר דיור ופינת אוכל (מתחם לא נפרד)	בטון /בלוקי בטון/ בלוקי גבס או לוחות גבס ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מטבח (מתחם לא נפרד)	בטון /בלוקי בטון/ בלוקי גבס או לוחות גבס ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾ חיפוי מעל משטח ארון תחתון	ראה ⁽³⁾ ראה ⁽⁴⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך.
פרוזדור	בטון /בלוקי בטון/ בלוקי גבס או לוחות גבס ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר שינה הורים	בטון /בלוקי בטון/ בלוקי גבס או לוחות גבס ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה הורים או חדר רחצה לחדר שינה	בטון /בלוקי בטון/ בלוקי גבס או לוחות גבס ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾ חיפוי קרמיקה	ראה ⁽³⁾ ראה ⁽⁴⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדרי שינה	בטון /בלוקי בטון/ בלוקי גבס או לוחות גבס ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך.
ממ"ד	בטון מזוין לפי הוראות הג"א	לפי מפרט הג"א	ראה ⁽³⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה (כללי) (אמבטיה)	בטון /בלוקי בטון/ בלוקי גבס או לוחות גבס ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾ חיפוי קרמיקה	ראה ⁽³⁾ ראה ⁽⁴⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מרפסת שירות	בטון /בלוקי בטון/ בלוקי גבס או לוחות גבס ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך.
שירותי אורחים (ככל שקיים)	בטון /בלוקי בטון/ בלוקי גבס או לוחות גבס ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾ חיפוי קרמיקה	ראה ⁽³⁾ ראה ⁽⁴⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מסתור כביסה	בטון /בלוקי בטון/ בלוקי גבס או לוחות גבס ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	אין	ראה סעיף 3.4
מחסן דירתי (ככל שהוצמד)	בטון /בלוקי בטון/ בלוקי גבס או לוחות גבס ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽⁵⁾ אין	עובי קירות מחסן לפי החלטת האדריכל/המהנדס.

הערות והבהרות לטבלה:

⁽¹⁾ חומר קירות: בטון/בלוקי בטון/בלוקי תאי/בלוקי גבס או לוחות גבס (בדופן פנים של קירות מתועשים/ מתועשים למחצה- ככל שיהיו

מותנה בהיתר בניה

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

כאלה ניתן שמעטפת הפנים של קירות אלו תהיה עשויה מלוחות גבס, בלוקי גבס או בלוק תאי. הכל בכפוף לעמידה בתקינה הרלוונטית לרבות בת"י 1045 בידוד תרמי של בנייני מגורים). קירות הפנים (חלוקה פנימית): יהיו מ: בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי תאי/ בלוקי גבס או לוחות גבס. בחדרי רחצה יבנו הקירות מבלוקים המוגדרים "עמידים למים" ע"י היצרן או בלוקי בטון.

(2) **גמר קירות:** לפי דרישות התקנים הרלוונטיים. בממ"ד לפי הנחיות פקוד העורף. באם קירות החוץ יבוצעו בשיטה מתועשת או מתועשת למחצה, יתכן שמעטפת הפנים של קירות אלו יעשו מלוחות גבס.

צביעה בצבע אקרילי. גוון: לבן. כל צבעי התקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי. **גמר תקרות:** טיח. צביעה בסיד סינתטי. גוון: לבן.

(3) **ריצוף:** סוג א'. העומד בדרישות ת"י 2279 התנגדות להחלקה, ודרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות ובדרגת התנגדות להחלקה R-9, אריחים גרניט פורצלן. יוצגו לקונה לבחירה, לכל הפחות 12 דוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון ניטרלי, ולפחות אחד מהם בגימור מבריק חלקית (LAPPATO). במידות 80/80 ס"מ, דרגת מניעת ההחלקה לא תהיה פחותה מהנדרש לחדרים אלו. בכל הדירה למעט חדרי רחצה ושירותים, מרפסת שירות ורחבה מרוצפת (בדירות הגן). בחירת הרוכש תעשה מאחת מדוגמא/גוון/מידה, שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה.

- **ריצוף בחדרי רחצה, שירותים ומרפסת שרות:** סוג א'. העומד בדרישות ת"י 2279 התנגדות להחלקה, ודרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות ובדרגת התנגדות להחלקה R-10 וברצפת תא מקלחת R-11, אריחים מסוג גרניט פורצלן. יוצגו לקונה לבחירה 12 דוגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בדירות מגורים, לפחות אחד מהם – יהיה "דמוי פרקט". מידות האריחים לבחירת המוכר דרגת מניעת ההחלקה לא תהיה פחותה מהנדרש לחדרים אלו. בחירת הרוכש תעשה מאחת מדוגמא/גוון/מידה, שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה.

- **ריצוף ברחבה מרוצפת (בדירות הגן):** גרניט פורצלן, סוג א'. יוצגו לקונה לבחירה 12 דוגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בדירות מגורים, לפחות אחד מהם יהיה "דמוי פרקט". מידות האריחים לבחירת המוכר, ובדרגת ההחלקה שאינה פחותה לריצוף חשוף לגשם. בחירת הרוכש תעשה ממבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה. (במקומות שבהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח, אין צורך בשיפולים).

(4) **חיפוי חדרי רחצה ושירותים:** קרמיקה או פורצלן- סוג א', בחירת סוג האריח ודוגמאות לחיפוי הקירות הינה להחלטת המוכר, יוצגו לבחירת הדייר לכל הפחות 4 דוגמאות התואמות לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירת מגורים סה"כ יוצגו 12 דוגמאות. לבחירת הרוכש יוצגו אריחים בשלוש מידות שונות לפחות, אריח ריבועי, אריח מלבני, אריח נוסף מלבני או ריבוע, מידות האריחים הינם להחלטת המוכר, בחירת הרוכש תעשה מאחת מדוגמא/גוון/מידה, שתציג החברה או הספק שנבחר על ידה. גובה חיפוי הקירות בקרמיקה עד גובה התקרה, למעט בחדר שירותים עד גובה 1.5 מ' (בדירות שקיים חדר שירותים נפרד). מעל החיפוי ועד לתקרה טיח + צבע אקרילי. לצנרת גלויה תבוצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות. הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים יאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלוונטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין/חדרים סמוכים.

חיפוי במטבח: קרמיקה או פורצלן- סוג א', בחירת סוג האריח ודוגמאות לחיפוי הקירות הינה להחלטת המוכר, יוצגו לבחירת הדייר לכל הפחות 4 דוגמאות התואמות לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירת מגורים סה"כ יוצגו 12 דוגמאות. לבחירת הרוכש יוצגו אריחים בשלוש מידות שונות לפחות, אריח ריבועי, אריח מלבני, אריח נוסף מלבני או ריבוע, מידות האריחים הינם להחלטת המוכר, בחירת הרוכש תעשה מאחת מדוגמא/גוון/מידה, שתציג החברה או הספק שנבחר על ידה. חיפוי המטבח יבוצע בגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (בין ארון תחתון לעליון, למעט אזור חלון באם קיים). 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). מעל החיפוי ובקירות: טיח + צבע אקרילי.

(5) **ריצוף במחסן (ככל שנרכש):** סוג א'. ריצוף גרניט פורצלן/טרצו לפי בחירת היזם/קבלן.

הערות:

בחירת הרוכש/דייר – למניעת ספק יודגש כי בחירת הרוכש תעשה אך ורק ממבחר של ספק אחד ולא תינתן האפשרות לבחור מוצרים שונים מספקים שונים, גם מאלו שנבחרו ע"י החברה.

מעקה – עיצוב מעקות המרפסות (באם לא נקבע אחרת בהיתר הבניה) מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית מחוסמת או בנוי כדוגמת החזית ולפי הנחיות ת"י 1142 "מעקים ומסעדים".

הפרשי מפלסים – בכניסה לדירה, חדרי רחצה, ממ"ד ומרפסת שרות, לבין חללים סמוכים עד כ- 2 ס"מ.

מותנה בהיתר בניה

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

ביציאה למרפסות שמש/גג, יתכן סף מוגבה/מונמך (מדרגה) עד גובה המותר בתקנות (עד 20 ס"מ גובה/רוחב), ומבלי שהדבר יחייב בסימון בתוכנית המכר.

חיפוי קירות - גובה חיפוי הקירות יעשה לגובה המצוין בטבלה.

פרופיל פינות בחיפוי - יבוצעו פינות מפרופיל אלומיניום או PVC, באם יש פינות קמורות שאורכם פחות מ- 60 ס"מ, ו/או לפי החלטת החברה.

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

פרגולה, קורה/ות - (ככל ותבחר החברה להתקין, ומבלי שהדבר יחייב בסימון בתוכנית המכר) עץ ו/או בטון ו/או פלדה ו/או משולב ו/או אלומיניום, לפי תכנון האדריכל.

שיפולים - (פנלים) מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות, 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 וקרמיקה, נדרש ביצוע מרווח בין אריחים (פוגות) של 3 מ"מ לפחות.

לריצוף טראצו 1 מ"מ לפחות, יוצגו לבחירת הקונה בחירה בין שני גוונים של רובה למילוי המרווחים (פוגות) בין האריחים

(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: בכל דירה יותקן ארון מטבח תחתון הצמוד בכל אורכו לקירות המטבח. הארון יכלול דלתות, מגירות מדפים, תושבת לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור, הכנה לכיריים מובנות (תושבות וחיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה, נק' גז לבישול ונק' חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים.

עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה 60 ס"מ

גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה 90 ס"מ מעל פני הריצוף.

בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של 6-10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון.

גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבד (סנדוויץ) בעובי 17-18 מ"מ לפחות. גב הארון יהיה מעץ לבד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ

לפחות. דלתות הארון תהיינה עשויות עץ לבד (סנדוויץ) /MDF/ לוחות פוסטפורמינג.

הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובה ולכל עומקו, המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת.

ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש, ולא יותר. ביחידת הפינה של הארון, יותקן "פתרונות פינה".

ידידות: מתכת. **ציפוי חיצוני:** פורמייקה. לבחירת הרוכש מתוך 5 גוונים שונים לבחירה (לפחות אחד לבן ואחד בהיר ניטרלי)

שיוצגו ע"י החברה ו/או הספק/ים שיבחר/ו על ידי החברה. **ציפוי פנימי וגמר מדפים:** פורמייקה או מלמין. גוון לבן.

⁽¹⁾מידות אורך הארון:

דירות 3 חדרים ו4 חדרים: 5-מ"א;

דירות 4.5 חדרים ומעלה: 6-מ"א.

ראה הערה בהמשך;

מחיר לזיכוי בעד ארון המטבח התחתון: ראה נספח ג'

משטח עבודה מעל ארון מטבח תחתון ולכל אורכו: תיאור: לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ- 2 ס"מ מאבן

טבעית או פולימרית (כדוגמת אבן קיסר או ש"ע), העונה לדרישות ת"י 4440 (חלקים 1,2 לפי העניין), עם שוליים בהבלטה של

2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם. המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיור. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה

שאופן עיבודו יקבע ע"י המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח ככל הנדרש כולל אף

מים בכל היקף המשטח. לא יינתן זיכוי בגין אי ביצוע זה.

מידות: לפי ארון המטבח חלק תחתון. **גוון:** לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיוצגו ע"י המוכר ו/או הספק/ים שיבחר/ו על

ידו. החברה/המוכר תציג בפני הקונה 3 גוונים לפחות (אחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי). לוחות המשטח יהיו בהדבקה ולא

לוח בודד אחד.

מותנה בהיתר בניה

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

3.3.2 בדירות 4.5 חדרים ומעלה יהא רשאי המוכר לתכנן חלופות לאורך המינימלי הנדרש לארון מטבח תחתון להלן:

חלופה א'		חלופה ב'		חלופה ג'	
ארון תחתון	ארון עליון ⁽⁴⁾	ארון תחתון	חצי"/"איי" ⁽⁵⁾	ארון תחתון	ארון BULIT IN ⁽⁶⁾
5 מ"א	2 מ"א	5 מ"א	2 מ"א	5.40 מ"א	0.60 מטר נטו
גובה מזערי	75 ס"מ לפחות		בהתאם לארון תחתון		200 ס"מ לפחות

3.3.3 ארונות אחרים – ארון בחדר רחצה: בכל אחד מחדרי הרחצה בדירה (למעט בחדר שירותים) יותקן ארון תחתון עשוי מעץ לבוד (סנדוויץ'), MDF או סיבית עמידה במים. הארון יהיה תלוי או מונח. הארון יהיה באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי משולב בכיור רחצה, כל חלקי הארון ואביזריו יתאימו לעמידות בתנאי לחות. הערה: בחדר רחצה שמבחינה תכנונית לא תתאפשר התקנת ארון באורך 80 ס"מ, יותקן ארון באורך 60 ס"מ.

הערות:

- (1) המדידה של ארון מטבח היא לאורך הקיר (פינה ככל שקיימת מחושבת פעמיים באורך הארון). חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב (למעט מקרר) המשולבים בתוך הארונות יכללו באורך הארונות. סטיות עד כ- 5% במידות אורך ארונות המטבח, לא יחשבו כסטייה מתיאור זה.
- (2) במקרה של זיכוי עבור ארונות המטבח וביצוע עצמי, על הקונה לקחת בחשבון כי יתכן ובקיר שבגב ארונות המטבח קיימים פתחי גישה לקולטן/ים משותפים. יש לאפשר גישה לפתח/ים אלו לצורך תחזוקה. באחריות הקונה לדווח על בחירתו על פי לוח הזמנים שהחברה תקבע ובמועד בו תנחה החברה את הרוכש.
- (3) תכנון הארון לצורך התקנה של מדיח, תנור וכו' מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה. החליט הקונה שלא להתקין, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות. באחריות הקונה לדווח על בחירתו על פי לוח זמנים שהחברה תקבע ובמועד שהחברה תנחה את הרוכש.
- (4) תוכנן ארון עליון מידותיו יהיו כמפורט להלן: גובה ארון מטבח ממשטח העבודה יהיה 60 ס"מ, הארון יהיה רציף והמשכי ללא פינות, גובהו של ארון עליון יהיה לפחות 75 ס"מ ועומקו 30 ס"מ לפחות, ניתן שגובה ארון עליון יהיה 60 ס"מ ובתנאי שפתיחת הארונות העליונים תהיה כלפי מעלה (מנגנון קלפה), ארון מטבח עליון יכלול לפחות מדף אחד לכל אורכו, מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות המפרט לגבי ארון המטבח התחתון.
- (5) תוכנן "איי", במצב זה רוב ארון המטבח התחתון מסודר לאורך הקירות כאשר אחת הצלעות איננה צמודה לקיר אלא ניצבת באופן עצמאי, עם משטח מעליה וארון מתחתיה, שניהם תואמים לסטנדרט של ארון מטבח. במצב שתוכנן "חצי אי", ארון המטבח והמשטח העליון המשכיים אך הארון אינו צמוד לקיר.
- (6) "ארון BULIT IN" – יחידת ארון גבוהה הכוללת מקום לתנור מובנה במידות סטנדרטיות (רוחב, גובה ועומק), ללא משטח שיש, עם מגירות מתחת למיקום המתוכנן לתנור וארונות לפתיחה מעליו. מבנה, עומק וגמר ארון זה יהיה בהתאם להוראות שנקבעו במפרט זה לגבי ארון תחתון, מידת הנטו תתאים למידה סטנדרטית של תנור מובנה.

3.4 מיתקנים לתליית כביסה:

מרפסת השירות תכלול פתח בקיר חוץ אשר ממנו תהיה גישה ישירה למתקן תליית הכביסה.
שטח מרפסת שירות לפי תכנון אדריכלי

מיתקן חיצוני לתליית כביסה: בעל זרועות מתכת מגולוונות ניצבים וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה

מפלסטיק; ניתן שהמתקן יהיה קטן מ- 160 ס"מ ובתנאי שיותקן מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ- 120 ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ- 800 ס"מ.

לדירות גן/גג: לפי תכנון האדריכל, אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר/מרפסת, מתקן ממתכת מגולוונת על קיר המבנה במקום מוצנע ושאינו נצפה בחזיתות המבנה. המתקן יהיה יציב ומקובע לקיר, יכלול לפחות 5 חבלי כביסה איכותיים, עמידים לקרינת UV וניתנים למתיחה, באורך מינימלי של 160 ס"מ.

מותנה בהיתר בניה

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

מסתור כביסה (ככל שמתוכנן): תיאור: מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי 5100.

הערה:

בתחתית מסתור הכביסה יותקן משטח הפרדה מבטון שינוקז למערכת איסוף מי גשם של הבניין.
המפלס העליון של המשטח יהיה נמוך ב 30 ס"מ לפחות מפני מפלס רצפת הדירה. ניתן לשלב מערכות טכניות במסתורי הכביסה ובתנאי שיישמר שטח פנוי של לפחות 1.1 מ"ר לתליית כביסה. יובהר כי החברה אינה אחראית לגודל ומספר רכיבי המערכות הטכניות שיוותקנו במרפסת השירות על ידי הרוכש ולשטח הפנוי לתליית כביסה שיישאר בהתאם לכך. בחלל מסתור הכביסה יתכן ויוותקן גם יחידת העיבוי של המזגן/ים, במקרה זה עלולה להיווצר הפרעה לתליית פריטי כביסה גדולים.

3.5 טבלה מס' 3 – רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה (מידות בס"מ)

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.

דלתות			חלונות			תריסים			---
כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב)	חומר (עץ/אלומיניום/מתכת/אחר)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/נגרר/אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב)	חומר (עץ/אלומיניום/מתכת/אחר)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/נגרר/אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב)	חומר (עץ/אלומיניום/מתכת/אחר)	חומר (שליבים)	חדר
1	פלדה בטחון	ציר רגילה	---	---	---	---	---	---	כניסה
כ-100/210	---	---	---	---	---	---	---	---	
1	אלומ' מזוגג	ויטרינה, נגרר כ.ע.כ	---	---	---	1	אלומ'	אלומ'	חדר דיור
כ-250/210	---	---	---	---	---	כ-250/210	---	גלילה חשמלי כולל גיבוי ידני	
---	---	---	1	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ	---	---	---	מטבח
---	---	---	כ-9תץ 5/100,	---	---	---	---	---	
1	עץ	ציר רגילה	1	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ	1	אלומ'	אלומ'	חדר שינה 1 הורים
כ-80/205	---	---	כ-140/160	---	---	כ-140/160	---	גלילה ידני	
1	פלדה לפי הג"א	ציר (רגילה). פתיחה חוץ	1	אלומ' מזוגג	כ.ע.כ לפי הנחיות הג"א	1	אלומ'	אלומ'	ממ"ד (משמש כחדר שינה 2)
כ-70/200	---	---	כ-100/100	---	---	כ-100/100	---	נגרר לכיס	
---	---	---	---	---	---	כנף אחת או שתיים, פלדה נגד גז, הדף ורסיסים, הנגררות/ים לכיס. לפי הנחיות הג"א.			חדר שינה 3
1	עץ	ציר רגילה	1	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ	1	אלומ'	אלומ'	
כ-80/205	---	---	כ-120/100	---	---	כ-120/100	---	גלילה ידני	חדר שינה 4
1	עץ	ציר רגילה	1	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ	1	אלומ'	אלומ'	
כ-80/205	---	---	כ-120/100	---	---	---	---	---	חדר ארונות
1	עץ	ציר רגילה	---	---	---	---	---	---	
כ-80/205	---	---	---	---	---	---	---	---	שירותי אורחים
1	עץ + צוהר/צו-אור	ציר רגילה	---	---	---	---	---	---	
כ-80/205	---	---	---	---	---	---	---	---	
---	---	---	---	---	---	---	---	---	

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

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

דלתות				חלונות			תריסים			---
חדר	כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב)	חומר (עץ/אלומיניום/מתכת/אחר)	סוג פתיחה (ציר/נגרר/אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב)	חומר (עץ/אלומיניום/מתכת/אחר)	סוג פתיחה (ציר/נגרר/אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב)	חומר (עץ/אלומיניום/מתכת/אחר)	חומר שלבים	סוג פתיחה (ציר/נגרר/אחר)
ח. רחצה הורים	1	עץ + צוהר/צו-אור	ציר רגילה	1	אלומ' מזוגג	נטי (קיפ)	---	---	---	---
	כ-70/205			כ-85/80			---	---	---	---
ח. רחצה (אמבטיה)	1	עץ + צוהר/צו-אור	ציר רגילה	---	---	---	---	---	---	---
	כ-80/205			---			---	---	---	---
מרפסת שירות	1	עץ + צוהר	ציר רגילה	1	אלומ' מזוגג או תריס	נגרר כ.ע.כ	---	---	---	---
	כ-80/205			כ-140/100			---	---	---	---

הערות לטבלה ואחרות:

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

דלת הפנים בדירה = דלתות כניסה לחדרים תהיינה דלתות לבדודות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 ובפתיחת ציר רגילה, כל דלתות הפנים תהיינה עמידות למים ויכללו התקנת קנט פולימרי בתחתית הדלת בגובה 7 ס"מ לפחות. הדלת תהיה עשויה משני לוחות מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי – חוזק, אקוסטיקה. צירים יותקנו בהתאם לסוג הדלת והמשקוף. גמר הדלתות יהיה פורמייקה או צבע או ציפוי חיצוני מתועש המתאים לעמידות במים, עם מנעול וידיות מתכת משני הצדדים. היקף כנף הדלת (קנט) מצופה ב-3 צדדים לפחות. כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים – עמידים למים. משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 בעל הלבשות פולימרי או עץ כולל פס אטימה בגמר ובגוון תואם לדלת. המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים. בחדרי אמבטיה / מקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס-פנוי" וצוהר/צו-אור בכנף הדלת. גוון הדלתות יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחת מהן היא בגוון לבן, שיוצגו על ידי החברה ו/או הספק/ים שיבחרו על ידה.

אלומ' = אלומיניום, סוג פרופיל: לפי הנחיות יועץ האלומיניום.

סוג פתיחה: קיפ = פתיחה משתפלת (נטי), סב נטי (דרייקיפ) = רגילה + משתפלת, נגרר כ.ע.כ = כנף נגררת על כנף ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר.

תריסים: שלבי התריסים עשויים פח אלומיניום (בעובי לפי הנחיות היצרן), במילוי פוליאוריתן מוקצף.

גלילה = תריס נגלל כלפי מעלה, באמצעות רצועה ו/או חשמלי.

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.

חלונות/ויטרינות (למעט ממ"ד): מאלומיניום 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 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. החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן. סוג פרופיל, גוון, עפ"י תכנון האדריכל ו/או יועץ האלומיניום. יתכן פתחים המשולבים בזיגוג קבוע המשמש כמעקה/מחסום, ו/או קירות מסך. בממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר, לפי הנחיות פקוד העורף העדכניות. בחדרי רחצה ושירותים (אם יש חלונות), תותקן זכוכית בטיחותית, שקופה או עמומה.

רשתות: אין. במסילות לכל חלונות ההזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.

אווור: בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא איורור ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון, יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי. (יתכנו הנמכות/סינוי גבס או חומר אחר בעקבות כך, גם אם לא צוין בתוכנית המכר).

בחדרי רחצה (באם יש חלונות), תותקן זכוכית בטיחותית שקופה או עמומה ("חלבית"), עפ"י בחירת האדריכל.

איורור המחסן (ככל שנרכש מחסן) יעשה באמצעות חלון ו/או איורור מכני ו/או סככה בדלת ו/או רפפות קבועות, לפי תכנון האדריכל ודרישות כיבוי אש. **דלת כניסה:** דלת פלדה (ביטחון) רב בריחית, תואמת לתקן ישראלי מס' 5044, הכוללת: סגר בטחון פנימי נוסף, עינית הצצה (פנורמית/טלסקופית), מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר דירה. משקוף בניה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות. כנף הדלת והמשקוף יהיו בחיפוי ויניל או צביעה בתנור. גמר וגוון לפי בחירת המוכר. (בדלתות אש יתכנו שינויים מהאמור לעיל)

דלת כניסה לדירה/ות בקומת היציאה מהבניין: לפי הנחיות רשות הכבאות, בכניסה לדירות בקומת קרקע יתכן ויותקנו דלתות בטחון/אש.

מותנה בהיתר בניה

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

- פתח חילוץ:** בחלון ממ"ד ו/או בפתח בדירה המוכרז כפתח חילוץ קומתי (בחרום אמור לשמש את כלל הדיירים בקומה), אין לקבוע סורג קבוע. בנוסף, בפתח שיוכרז ע"י הרשויות המוסמכות כפתח חילוץ יתכנו שינויים במידות הפתח, סוג החלון/תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיוון הפתיחה.
- דלת יציאה לגינה:** (באם קיימת בדירה), תהיה בעלת אמצעי נעילה כנגד פריצה בעלת דרגת עמידות בתנאי סביבה 2 הכול כמפורט בת"י 5044. "אמצעי נעילה כנגד פריצה" בדלת יציאה לגינה יהיה אחד מאלה, לבחירת המוכר:
- (א). סורג לפתיחה שמתקיימת בו דרישות ת"י 1635 – סורגים לפתחים בבניינים.
- (ב). מנעול תחתון חבוי לדלת סובבת ומנעול עליון עם בריח המוזז באמצעות מנגנון גלילי העונים לכל הדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92, אמצעי (1).
- (ג). מנעול בטחון בעל בריחים המופעלים על ידי מנגנון גלילי העונה לדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92. אמצעי (2).
- (ד). תריס גלילי חשמלי.

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 איורור מעוגלים בקוטרים שונים, חסומים בדיסקאות פלדה (פלנצ'), וניתנים לפירוק. התקנת מערכת סינון אוויר (לפי הנחיות פיקוד העורף), ע"ג הקיר וליד פתח האיורור תיצור הפרעה מקומית. מידות המערכת לפי מידות היצרן. (תקנות הג"א מאי 2010). יודגש שבאם סופק ע"י החברה מתקן הסינון, הרי שתקינתו 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 בתוכנית המכר ו/או במפרט המכר לבין הביצוע בפועל התואם הנחיות מעודכנות של פיקוד העורף.

דלת ממ"ד: גוון לפי בחירת החברה.

מידות: המידות המפורטות בטבלה מס' 3, הינן מידות בניה 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.

טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטרים בדירה - ראה גם הערות לאחר טבלה זו 3.6

מיתקן	מיקום	מטבח	חדר רחצה הורים (במידה וקיים)	חדר אמבטיה (כללי)	שירותי אורחים (במידה וקיים)	מרפסת שירות	אחר
כיור מטבח (בודדת/כפולה)	מידות (בס"מ)	ראה הערה (א)	---	---	---	---	---
	סוג	א'	---	---	---	---	---
	זיכוי שח	ראה נספח ג'	---	---	---	---	---
כיור רחצה	מידות (בס"מ)	---	משולב בארון	משולב בארון	לפי בחירת החברה	---	---
	סוג	---	ראה סעיף 3.3.3	ראה סעיף 3.3.3	א'	---	---
	זיכוי שח	---	אין	ראה נספח ג'	אין	---	---
אסלה וארגז שטיפה ^(ב)	מידות (בס"מ)	---	לפי מידות היצרן ^(ב)	לפי מידות היצרן ^(ב)	לפי מידות היצרן ^(ב)	---	---
	סוג	---	א'	א'	א'	---	---
	זיכוי שח	---	אין	אין	אין	---	---
אמבט/ מקלחת	מידות (בס"מ)	---	לפי הוראות כל דין ^(ב)	170/70 ^(ב) (אמבטיה)	---	---	---
	סוג	---	ריצוף משופע (מקלחת)	א'	---	---	---
	זיכוי שח	---	---	אין	---	---	---

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

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

מיתקן / מיקום		מטבח	חדר רחצה הורים (במידה וקיים)	חדר אמבטיה (כללי)	שירותי אורחים (במידה וקיים)	מרפסת שירות	אחר
סוללה למים קרים / חמים לכיור, מהקיר או מהמשטח	דגם	פרח מערבל (ג)	פרח מערבל (ה)	פרח מערבל (ה)	פרח קצר (ד) (מערבל)	---	---
	סוג	א'	א'	א'	א'	---	---
	זיכוי שח	אין	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	---	---
סוללה לאמבטיה / למקלחת למים קרים וחמים	דגם	---	רב-דרך (אינטרפוז דרך 3) (ה)	סוללה (ה)	---	---	---
	סוג	---	א'	א'	---	---	---
	זיכוי שח	---	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	---	---	---
חיבור מים מכונת כביסה ולניקוז		---	---	---	---	יש	---
פתח 4" בדופן חיצונית לשרוול פליטת אדים ממייבש כביסה, כולל תריס הגנה ומשקולת סגירה והזנת חשמל		---	---	---	---	יש	---
הכנה לחיבור מדיח כלים (ההכנה משולבת בניקוז כיור המטבח)		יש	---	---	---	---	---
נק' מים למקרר (סגורה בפקק, הכנה בלבד.)		יש	---	---	---	---	---
נקודת גז לבישול (הכנה)		1) (י)	---	---	---	---	מרפסת שמש/גינה- 1) (י)

הערות לטבלה ואחרות:

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

(א) **כיור מטבח:** במטבח תותקן בהתקנה שטוחה (למעט כיור חרס שניתן שיהיה בהתקנה תחתונה) על פי בחירת הקונה קערת מטבח בודדת במידות 40/60 וכפולה במידות 80/46, מהחומרים הבאים: חרס, נירוסטה אקרילי/ סיליקון/ גרניט. (לפחות דגם אחד מכל חומר).

(ב) **אסלה:** בכלל חדרי הרחצה תתקן אסלה מונחת, למעט באחד מחדרי הרחצה שהדייר יוכל לבחור אסלה תלויה עם מיכל הדחה סמוי. (הקונה יוכל לעדכן על בחירתו בכך עד עת חתימת ההסכם, באחריות הרוכש לעדכן על הבחירה). **ארגז שטיפה:** מונבולוק/חרס, דו כמותי (3/6 ליטר) עפ"י ת"י 1385. תוצרת לפי החלטת החברה.

כיסוי אסלה: (מושב) כבד בעל צירי נירוסטה.

אמבטיה: תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי, שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר. מילוי עץ בפינות ומיטת תמיכה מפרופילי ברזל מגלון או לחילופין מפח בעובי 2.5 מ"מ לפחות מצופה אמאיל (לבחירת הקבלן)

מקלחת: שטח משטח המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין, בגמר העומד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח, תותר התקנת אגנית כחלופה למשטח משופע במקלחת ובתנאי שהיא תואמת במידותיה ובשטחה ובתנאי שתהיה בהתקנה שטוחה במישור רצפת החדר, (לבחירת הקבלן).

(ג) **סוללה למים קרים/חמים (כולל חסכמים).** לקערת מטבח: דגם: מיקס-פרח, הוא ימוקם על מישור משטח העבודה או הכיור, מידות ברז תהיינה: גובה מינימאלי 20 ס"מ לפחות ועומק מינימאלי 20 ס"מ. לבחירה מתוך 3 סדרות כשאחת לפחות תוצרת הארץ ככל שישנה ועומדת בת"י 1385 שיוצגו ע"י החברה/ קבלן ו/או הספק'ים שיבחרו/ו על ידה.

(ד) **סוללה למים קרים/חמים, לכיור/י רחצה (כולל חסכמים):** דגם: מיקס-פרח, ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור, מידות ברז תהיינה: באורך כ- 15 ס"מ לפחות ועומק 15 ס"מ לפחות, לבחירה מתוך 3 סדרות כשאחת מהן תוצרת הארץ ככל שישנה ועומדת בת"י 1385 שיוצגו ע"י החברה/ קבלן ו/או הספק'ים שיבחרו/ו על ידה.

מותנה בהיתר בניה

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

(ה) **סוללה למים קרים/חמים (כולל חסכמים):** באמבטיה: תותקן סוללה למים חמים וקרים, מיקס מהקיר הכוללת יציאה תחתית למילוי

האמבטיה וכן צינור שרשורי, מתלה מתכונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.

למקלחת: דגם: מהקיר - רב דרך (3), כולל צינור שרשורי, מתלה מתכונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.

או לחילופין לפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 מ"מ.

סוללות האמבטיה/מקלחת, לבחירה מתוך 3 סדרות כשאחת מהן תוצרת הארץ ככל שישנה ועומדות בת"י 1385 שיוצגו ע"י החברה/קבלן ו/או הספק/ים שיבחרו/ו על ידה.

* כל הסוללות למים קרים וחמים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבל מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/קרים בעזרת ידיה אחת) ויכללו חסכמים.

(ו) **התקנת כיורים וארגזי שטיפת אסלה כוללת:** חיבור לביוב, וברזי ניל.

(ז) **גוון הקבועות:** לבן.

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

(ט) **מידות:** בכל משבצת שיש בה כלי תברואתי ו/או מתקן ו/או אביזר ומצוינות מידות של הכלי בס"מ, הרי אלו משוערות, המידות הסופיות הינן בהתאם למידות הספק ו/או היצרן, שנבחרו ע"י החברה.

(י) **הכנה לנק' גז:** באם לא נאמר אחרת, צנרת נחושת בלבד ללא אביזרי קצה. בכל דירה, אשר יש בה מרפסת שמש או גינה, תותקן במרפסת/גינה נקודת גז לגריל גז בכפוף להוראות כל דין ולתקינה הרלבנטית (1 לדירה, מיקום הנקודה בהחלטת החברה).

(יא) יש לקחת בחשבון כי מערכת הספקת 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 היקפי מפני גלישת המים, עלול לגרום הצפה בחדר הרחצה עקב אי התאמה בין כמות המים הנפלטים ממפל המים לקיבולת הניקוז ברצפה.

(יב) הואיל והשימוש באמבטיה הינו גם למקלחת וככל שרצפת האמבטיה אינה כוללת חספוס מונע החלקה, יש לנקוט באמצעים מתאימים כגון הדבקות מדבקות המיועדות למניעת החלקה.

(יג) ככל שמיקום הכיריים לבישול נמצאים בסמיכות לחלון ובכלל, יש להשתמש בכיריים הכוללים מנגנון לניתוק זרימת הגז במקרה של כיבוי לא רצוני של להבה/ות הבישול.

(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, ביקורת או בסמוך לתקרה, במיקום וכמות עפ"י החלטת מהנדס האינסטלציה. יתכן מתזי כיבוי, (מיקום וכמות, עפ"י דרישות כיבוי אש). ארון למחלקי מים במיקום, לפי החלטת מהנדס האינסטלציה. ניקוז למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל וצנרת להעברת גז וכבלי פיקוד בין המיקום המיועד למעבה, עד המיקום המיועד למאיד. מיקום מיועד למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל, במרפסת שרות ו/או במסדרון ו/או אחר, עפ"י החלטת החברה. מיקום מיועד למעבה במסתר כביסה ו/או בגג עליון. בידוד קולטני ביוב בכפוף לת"י 1004 חלק 4 והנחיות יועץ האקוסטיקה.

הערה:

הצורך במעבר צנרת מים/ביוב/מתזי כיבוי, (ככל שידרשו), יתכן ויחייבו התקנת כיסוי מבודד ואסטטי ויצרו בליטות דמוי "עמודים או קורות" או "ספסלים", בסמוך לקירות ותקרה ו/או בסמוך לקירות ורצפה, שלא בהכרח יסומנו בתכנית המכר, או שסומנו ומאילוצי תכנון יותקנו במיקום שונה מהתוכנית.

בנוסף, יש לקחת בחשבון כי לפי הת"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:** הספקת מים חמים בדירות תהיה לפי הוראות כל דין. בדירות שלהם לפי הוראות כל דין לא ניתן לספק מים חמים באמצעות מערכת סולארית, יעשה חימום המים באמצעות חשמל והתקן קוצב זמן לחימום המים (טיימר). הספקת מים חמים לדירות באמצעות מערכת סולארית תהיה לפי הוראות כל דין ובהתאם לדרישות תקן ישראלי 579. בהתאם להוראות ולתקן ולפי התכנון, יותקן מיכל אגירה

מותנה בהיתר בניה

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

(דוד) המחובר למערכת הסולארית וכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן (טיימר) הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה.

מכל אגירה (דוד) למים חמים בקיבולת: דירת 3 חדרים- 120 ליטרים, בדירת 4 חדרים ויותר- 150 ליטרים; **מיקום הדוד:** במקום מוסתר אך גיש כגון במרפסת שירות או בסמוך לה או גג עליון לפי תכנון מהנדס האינסטלציה.

3.6.3 ברז "דלי": יש, 1 בדירה (מיקום לפי החלטת החברה)..

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

3.6.5 חומר הצינורות: מים חמים וקרים: פלדה מגולוונת, פקסגול, PPR, S.P, פלסטי דלוחין: פלסטי. שפכים: פלסטי.

3.6.6 צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז: יש. מיקום נק' הגז בדירה הינו לפי החלטת החברה.

3.6.7 הכנה למונה גז לדירה: יש.

מובהר בזאת כי בהתאם לס' 59 (ב) לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, מיתקנים או צנרת של מערכת גז מרכזית שנועדו לשמש את כל בעלי הדירות או חלקם, למעט מיכל, מונה או וסת הניתנים לפירוק, יהוו חלק מהרכוש המשותף

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

מחיר זיכוי לנקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון, ראה נספח ג'

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע כוח במעגל משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נק' טלוויזיה; נק' תקשורת; נק' טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר/ הערות
כניסה לדירה או מבואה	1	1	-	-	-	- פעמון+ לחצן - אינטרקום - מפסק תאורה ללובי - קומתי/חדר מדרגות. - לוח חשמל דירתי. - ארון תקשורת/ טלפוניה/ טלוזיה, כולל שקע.
חדר דיור ופינת אוכל	2	3	-	1	1	באם תוכנן תריס חשמלי – תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס.
פרוזדור	1	1	-	-	-	- בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר", 2 נקודות מאור לפחות + מחליף.
מטבח	1	2 (בדרגת הגנה IP44)	4 (בדרגת הגנה IP44) לשני מעגלים המוזנים מהלוח הדירתי ע"י מוליכים 2.5 מ"ר בצנרת	3 (יג) (תנור, מדיח, מקרר) כ"א במעגל נפרד + 1 תלת פאזי עבור כיריים חשמליות, עשוי במוליכים 2.5 מ"ר בצנרת	-	- אורזר מכני לפי תכנון (במידה ונדרש) - מיקום השקעים, בתי התקע יהיה מעל משטח העבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. - בתי תקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה.
חדר שינה הורים	1 (כולל מפסק מחליף למנורה)	4 (שניים ליד המיטה)	-	1	1	-
חדר רחצה הורים (במידה וקיים)	1 (מוגן מים)	1 בדרגת הגנה IP44	-	1 (בית תקע לתנור)	-	-
חדר ארונות (במידה וקיים)	1	-	-	-	-	-
חדרי שינה	1	3	-	1	1	-

מותנה בהיתר בניה

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

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע כוח במעגל משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נק' טלוויזיה; נק' תקשורת; נק' טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר/ הערות
ממ"ד/ ח. שינה	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3 (כולל בית תקע למסנן)	-	1	1	לפי תקנות פיקוד העורף
חדר רחצה (אמבטיה)	1 (מוגן מים)	1 בדרגת הגנה IP44	-	1 (בית תקע לתנור)	-	- התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד השמש במיקום עפ"י התכנון + אוורור מכני לפי תכנון (במידה ונדרש)
שירותי אורחים (במידה וקיים)	1	-	-	-	-	- הכנה לנקודה לאוורור מכני + מפסק היכן שנידרש (במידה ונדרש בהעדר חלון)
מרפסת שרות	1 (מוגן מים)	-	-	2 מוגן מים (מכונת כביסה, מייבש כביסה)	-	-
מרפסת שמש / גינה דירתית	1 (מוגן מים)	1 בדרגת הגנה IP44	-	-	-	תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני. במרפסת הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודות מאור ובית תקע כאמור בכל חזית. עלה שטחה של המרפסת על 15 מ"ר בכל אחת מהחזיתות, יותקנו בה נקודות מאור נוספת לכל חלק העולה על 15 מ"ר (לדוגמא במרפסת ששטחה בחזית 16 מ"ר יידרשו 2 נקודות מאור מוגנות מים וכו'). מיקום נקודות המאור יהיה בהתאם לתכנון שייצור אפשרות לפיזור תאורה בכל חלקי המרפסת.
מחסן (ככל שהוצמד)	1	1	-	-	-	ראה הערה (יג)
מסתור כביסה	-	-	-	1 (פקט) הכנה למזגן	-	-

הערות לטבלה ואחרות

- (א) **נקודת מאור קיר/ תקרה** = נקודה לתאורה על גבי קיר או תקרה (ללא נורה וכיסוי- אהיל/ ארמטורה), כולל נקודת הדלקה אחת.
- (ב) **בית תקע (רגיל)** = "שקע" בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל (שני שקעים או יותר בפנל אחד, נספר כל שקע בנפרד). החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות.
- (ג) **בית תקע (רגיל) מוגן מים**: שקע בודד עם כיסוי לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים (שני שקעים או יותר בפנל אחד, נספר כל שקע בנפרד). החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות.
- (ד) **נקודת מאור הדלקה כפולה** = **תיאור בלבד לאופן ההדלקה** של נקודות המאור (בתקרה או קיר), המצוינים בסעיף א' ו**שאינם תוספת** לכמות נקודות המאור המצוינות בסעיף א'.
- (ה) **בית תקע מעגל נפרד** = "שקע/ים" הנמצא/ים על גבי מעגל חשמלי נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ (כל נק' במעגל נפרד), ושאינם בהכרח נקודה/ות "כוח".
- (ו) **בית תקע עם דרגות הגנה IP44 או אחר** = בית תקע מוגן שאינו בהכרח במעגל חשמל נפרד אך אביזר הקצה מוגן מים **בדרגת הגנה גבוהה**.
- (ז) **נקודת טלוויזיה/טלפון/חוף/תקשורת (מחשב)** = 3 נקודות, מגיעה כקומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלוויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכל כנדרש על פי כל דין. ללא חיבור הדירה לרשת הטלפוניה/אינטרנט. נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז התקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.

מותנה בהיתר בניה

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

(ח)

נקודת טלפון פנים (אינטרקום) = נקודה/ות מלאות כולל אביזרי קצה לתקשורת פנים (לדלת כניסה למבנה או לעמדת שומר לפי העניין).

(ט)

נקודת כח = בית תקע כוח על גבי מעגל חשמלי נפרד, מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ.

(י)

"הכנה" = באם לא צוין אחרת הכוונה לצנרת ("שרוויל") וחוט משיכה בלבד. הכנה לנק' תקשורת (מחשב) מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה

בקיר. באם ההכנה לתנור חימום נמצאת מעל דלת חדר הרחצה יותקן (באחריות הדייר), "מפזר חום" ולא "תנור להט" (ספירלי). למניעת ספק

יודגש כי אמצעי חימום לא מסופקים ע"י החברה. ההכנה לתנור חימום כוללת שקע מוגן מים.

(יא)

מחליף = נקודה/ות מאור הניתנות להדלקה/ כיבוי, משני אביזרים נפרדים שונים הנמצאים בריחוק ביניהם, אך מדליקים/מכבים את אותה/ם

נקודה/ות מאור.

(יב)

יתכנו שינויים במיקום וסוג הנק' בעקבות הנחיות החוק ודרישות מהנדס החשמל ו/או דרישות יועצים.

(יג)

צריכת החשמל של המחסן תחובר לשעון החשמל הדירתי אליו משויך המחסן, או לחילופין שהזנות החשמל של כל המחסנים יחוברו למונה

משותף ונפרד למחסנים בלבד, או מונה נפרד לכל מחסן, להחלטת המוכר ועפ"י בחירתו.

3.7.1 חדר מדרגות/ מבואה קומתית: בכל קומה: נקודות מאור: יש. לחצן להדלקת אור בחדר מדרגות ומנגנון שבת לתאורת לילה

קבועה בחדר המדרגות. גופי מאור: יש. לחצני הדלקת אור: יש. לחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה קומתית: יש.

3.7.2 טלפון חוץ: הכנת שרולים (צינורות) בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).

3.7.3 פעמון: סוג: לחצן. צליל: זמזם, או אחר לפי החלטת החברה.

3.7.4 אביזרי הדלקה/שקע: סוג: סטנדרט, לפי דרישות הת"י.

3.7.5 לוח חשמל דירתי (כולל השארת מקום פנוי ל-6 מודולים) ולוח תקשורת דירתי (כולל שקע רגיל), בתוך הדירה: יש מיקום: לפי

תכנון מהנדס החשמל. מפסקי פחת: יש. שעון שבת: אין.

3.7.6 נקודת חשמל לדוד מים, שמש/חשמלי: יש. כולל קוצב זמן.

3.7.7 גודל חיבור דירתי: תלת פאזי: 3 x 25 אמפר.

3.7.8 מערכת אינטרקום: יש, מיקום: כמפורט בטבלה 5. (אינטרקום שמע דיבור, כולל לחצן לפתיחת דלת הכניסה הראשית בקומת

הכניסה, ופומית שמע/דיבור בחדר שינה הורים).

3.7.9 מערכת טלוויזיה נוספת במעגל סגור (נפרדת): אין.

3.7.10 הכנה לקליטת שידורי טלוויזיה: הכנה לחיבור לכבלים לקליטת טלוויזיה רב ערוצית. (ללא ממיר וללא חיבור בפועל, ע"י הקונה)

3.7.11 מיתקנים אחרים (ללא כפילות מהנחיות אלו): בכל דירה תותקן מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי. המערכת

תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים. המערכת תכלול: יחידת מדידה

בלוח החשמל הדירתי אשר מתבססת על רכיב המודד זרם חשמלי (שלושה חיישני זרם עבור 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/ במבואת הכניסה במקום נגיש; הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת

(בקוט"ש) ואת עלותם הכספית. למשרד הבינוי והשיכון שמורה הזכות לבטל את החובה להתקין מערכת זו.

4. מתקני קירור / חימום, בדירה:

4.1 מיזוג אוויר דירתי מיני מרכזי: אין, הכנה בלבד למערכת מיני מרכזית אחת סטנדרטית תלת פאזי, אשר תכלול:

1. מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל

חלקי הדירה, עפ"י החלטת החברה. תכנון המערכת יתבסס על פיזור אוויר באמצעות תעלות גמישות (תעלות שרשריות).

2. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת מבודדת (בעובי בידוד מינימלי של 9 מ"מ) ופיקוד חשמלי מוכנסת

בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 25X3

אמפר, ניקוז המאייד יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר ובמילוי למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" מחוץ

לקיר יהיה עם צנרת עודפת של 0.5 מטר עד להתקנת מאייד המערכת בפועל. בכל חלופה, הצנרת תהיה מוסתרת לכל אורכה,

בין אם במהלך אנכי ובין אם במהלך אופקי.

3. התקנת שרזול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסיומת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם

מכסה.

4. מיקום חיצוני אך מוצנע ומוסתר למיקום המעבה / המעבים המיקום יתאים לכמות המעבים הנדרשת בתכנון עפ"י מפרט זה, הן

למערכת מיני מרכזית והן למזגנים מפוצלים. יובהר כי אין למקם את המעבה בתוך מרפסת השרות או בחלקי הדירה האחרים.

מותנה בהיתר בניה

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

5. בנוסף להכנה למערכת מזוג מיני-מרכזית אחת תבוצענה הכנות נוספות להלן:
- א. בדירות הכוללות שתי קומות ויותר כדוגמת דירת דופלקס תבוצענה הכנות למערכת מיזוג מיני מרכזית כאמור, מערכת נפרדת בכל קומה – הכנה לשתי מערכות נפרדות בדירה.
- ב. הכנה להתקנת מזגן עילי/מפוצל בכל חדר הממוקם בנפרד מיתר חדרי השינה בדירה ("חדר צף").
- ההכנה תכלול את כל המערכות הנדרשות להתקנת המזגן לרבות:
- "צמה" של צנרת נחושת (מבודדת כמו בסעיף 2 לעיל) ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה.
 - שקע כוח מעגל נפרד בקער קירבת מוצא ה"צמה" (16X1 אמפר).
 - ניקוז המאייד אשר יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה.
 - מוצא ה"צמה" למאייד יכלול מחוץ לקיר 0.5 מטר צנרת עודפת עד להתקנת מאייד המערכת בפועל.
- 4.2 **הכנה למזגן עילי/מפוצל בממ"ד** (ככל ונדרש ע"פ סעיף ב' לעיל): תבוצענה הכנות להתקנת מזגן עילי/מפוצל בהתאם להנחיות ומפרטי פיקוד העורף ולתן ישראלי 994 חלק 5, לרבות צנרת ניקוז כמפורט לעיל, אביזרי 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. מעבר לאמור בסעיף 4.1 (6) לעיל. ככל שעל פי קביעת מהנדס מיזוג האוויר תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזגן/נים מפוצל ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.
- 4.4 **מיזוג אויר דירתי הניזון ממערכת מרכזית בבניין:** אין.
- 4.5 **תנור חימום הפועל בגז:** אין.
- 4.6 **תנור חימום הפועל בחשמל:** אין. תבוצע נקודה לתנור חימום הכוללת שקע מוגן בחדרי רחצה.
- 4.7 **רדיאטורים:** אין.
- 4.8 **קונבקטורים חשמליים:** אין.
- 4.9 **חימום תת רצפתי:** אין.

*הערה: ככל שקיימת מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים) בדירה, והרוכש ירצה להתקין מערכת מיזוג אוויר לרבות הנמכת תקרה (מסתור), מחויב הרוכש להתאים את גובה הספרינקלרים (ראשי המתזים) להנמכת תקרה זו.

5. *סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במחסן:

- 5.1 **מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים):** בדירה: ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות.
- במחסן (באם קיים ונרכש):** 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.

* **התקנת סידורי גילוי, כיבוי ובטיחות אלו, לרבות חיפוי/ציפוי עליהם, ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות, לא בהכרח יוצגו בתוכנית המכר, ו/או שיסומנו אך יותקנו במיקום אחר עקב דרישות תכנוניות.**

6. עבודות פיתוח ושונות:

- 6.1 **חניה:**
- 6.1.1 **סך הכל מקומות חניה לכל הבניינים:** לפי היתר הבניה. **כולם:** בתחום המגרש; בקומת הקרקע ובקומת המרתף (אם ישנה).
- 6.1.2 **חניה לנכים (פרטית/משותפת):** יש, **מספר חניות:** לפי היתר הבניה. **מיקום:** כמצוין בתוכנית המכר.
- 6.1.3 **גמר רצפת חניה לא מקורה:** בטון מחולק או אבן משתלבת.
- 6.1.4 **גישה לחניה מהכביש:** יש.
- בכפוף להנחיות הרשויות, חנית הנכים תימכר לרוכש דירה נכה (עם הצגת תו נכה רשמי, מטעם משרד התחבורה).

מותנה בהיתר בניה

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

בהעדר רוכש נכה, יתכן ותימכר בין כלל דירי הבית וגם לדייר שאינו נכה או תשוך לחלק אחר במתחם.

ככל שחל איסור למכירת חניית נכה, לא תימכר חניה זו גם לנכה, ורוכש נכה יוכל לרכוש חניה רגילה וכן יהיה זכאי לזכות שימוש בחניית נכים, כל עוד הוא בעל דירה ומתגורר בעצמו בבניין.

6.1.5 מספר חניות לדירה: אחת לפחות. מיקום: לפי סימון בתכנית המכר.

6.1.6 מחסום בכניסה לחניה: אין.

6.2 פיתוח המגרש:

בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין או כניסה נוספת לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף (לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין).

6.2.1 שבילים: חומר גמר: בטון/ גרנוליט/ אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית.

6.2.2 שבילים/ מדרגות: חומר גמר: בטון/ גרנוליט/ אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית. לפי תוכנית ובחירת אדריכל הנוף.

6.2.3 חצר משותפת: יש (על פי סימון בתכנית מצורפת). מערכת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב.

צמחיה: יש (על פי תוכנית אדריכל הפיתוח). גיטון חסכוני במים בהתאם להנחיות משרד החקלאות.

6.2.4 חצר, צמודה לדירה/ות הגן: יש; יציאה לחצר מחדר: לפי תוכנית המכר (חצר, הכוונה לשטח לא מגונן וללא מערכת השקיה).

סידור שיפועי ניקוז פני הקרקע בחצרות פרטיות (להרחקת מים משולי הבניין) יעשה ע"י הרוכש בעת סידור הגינה הפרטית.

בנוסף לאמור לעיל, בחצר המתוכננת מעל חלל בנוי כדוגמת חניון, גג מסחרי, או מרתף, יותקן גיטון במשטחי מצע מנותק. עומק

המצע המנותק יהיה בהתאם לתכנון האדריכל הנוף ויתאים לסוג השתילה המתוכננת (שיחים, עצים וכו'). (בחצר פרטית לא

יבוצע התקנת גיטון). יציאה ראשית לחצר תתוכנן מחדר הדיור (סלון). ככל שלא מתאפשרת יציאה זו מאילוצים תכנוניים היא

תתוכנן מפינת האוכל פרודור או מחדר אחר. יובהר שהיציאה כאמור, לא תעשה מחדר/אזור שרות, חדר רחצה, ח. ארונות,

מרפסת שרות וכו'. ככל ומתוכננות 2 גינות נפרדות לדירה יחולו הוראות האמורות לעיל רק על היציאה לאחת מהגינות, רצוי

הגדולה מבניהן.

6.2.5 פירוט מערכות משותפות, בחצר הצמודה לדירה/ות גן: תיתכן גישה/ות למערכות גז, ביוב ומים, חלחול (מרזב/ים, צנרת,

שוחות וכו'), חשמל, תקשורת, כיבוי (הכל לפי העניין ושלא בהכרח יוצג בתוכנית המכר).

6.2.6 משטח מרוצף בחצר הצמודה לדירה/ות גן: יש, בשטח לא פחות מ- 7 מ"ר. (בדירה עם שני גינות/יציאות, ביציאה הצמודה

לסלון).

6.2.7 גדר בחצית/ות של המגרש: חומר: לפי היתר הבניה ודרישת הרשויות.

בגובה ממוצע לפי תוכנית הפיתוח המאושרת ולפי קביעת החברה.

6.2.8 קומת עמודים מפולשת (קומה פתוחה בחלקה): אין.

7. מערכות משותפות:

7.1 מערכת גז:

7.1.1 הכנה לאספקת גז: סידור מרכזי באמצעות צובר/י גז תת-קרקעי או מיכלי גז, בתאום עם חברת הגז, ובמיקום המתואר בתוכנית

המגרש או הבניין או במיקום אחר שיקבע ע"י החברה ו/או עפ"י דרישות הרשות המקומית.

או לחילופין מערכת הספקת גז טבעי על כל רכיביה הכוללת בין היתר פילר.

במידת הצורך תינתנה זיקות הנאה להנחת צנרת הגז ותחזוקתה. מובהר בזאת כי צובר/י הגז כאמור, וצנרת אספקת הגז וכל

אביזר נלווה אחר למערכת, הינם בבעלות חברת הגז.

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: לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

7.2.2 מערכת ליניקת עשן במבואות/פרוזדורים: לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

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.

מותנה בהיתר בניה

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

- 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 או פרטיים, מיקום וכמות לפי דרישות רשות הכבאות, (גם אם אינם מופיעים בתוכניות מכר).
- 7.3 איורור מאולץ בקומת מרתף: לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.4 מערכת מיזוג אוויר מרכזית (להזנת הדירות): אין.
- 7.5 מערכת מיזוג אוויר בחדר/ים לשימוש הדיירים: אין.
- 7.6 תיבות דואר: לכל דירה, 1 לועד הבית, 1 לדואר שגוי. מיקום: תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לכל בניין, או במקבץ אחד לכל הבניינים ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816.
- 7.7 מיתקנים אחרים: מערכות סניקה ומשאבות מים, ח. שנאים, מאגר מים, מערכות תאורה (בחלקים משותפים), חדר/ים לשימוש כלל הדיירים בבניין ולטובת בניינים סמוכים, או בבניינים סמוכים לטובת הבניין וכו'. (גם אם אינם מופיעים בתוכניות המכר) מיקום וכמות: לפי תוכנית 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 הרשות המקומית.
- 8.2 חיבור לביוב מרכזי: יש.
- 8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל, בהתאם להוראות חברת החשמל; יש. לא כולל התקנת מונה.
- 8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים: בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר), לא כולל חיבור לחב' הטלפונים.
- 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 מתקן/ים לאצירת אשפה: יש (מכלים טמונים או אחר לפי היתר בניה). פינוי אשפה: ע"י הרשות המקומית.
9. רכוש משותף:
- 9.1 תיאור הרכוש המשותף:
- 9.1.1 מקומות חניה משותפים: באם סומנו כמשותפים בתוכנית המכר.
- 9.1.2 קומה מפולשת חלקית (קומת כניסה ועמודים, פתוחה חלקית): אין.
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: לפי החלטת החברה.
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש.
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש.
- 9.1.6 חדרי מדרגות (מספר): 1 בכל בניין.
- 9.1.7 פיר מעלית: יש; מעליות: יש; מספר מעליות ונוסעים: מס' קומות בבניין- 3-7, מס' מעליות 1, כמות נוסעים למעלית- 6. מס' קומות בבניין- 8-9, מס' מעליות 2, כמות נוסעים למעלית- 8,8.
- 9.1.8 גג משותף: לפחות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג: יש.
- 9.1.9 ממ"ק/ מקלט: יש, למסחר בלבד. יש מרחבים מוגנים דירתיים- ממ"דים.
- 9.1.10 חדר דוודים משותף: אין.
- 9.1.11 מיתקנים על הגג: יש מערכות טכניות (פרטיות ו/או משותפות) כגון: מערכות סולאריות, משאבות סחרור, חדר משאבות, מאגר מים וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל דין.
- 9.1.12 חצר ושטח פתוח בתחומי המגרש: יש. שטח ללא גיבון: יש.
- 9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף: חדרי מערכות לרבות תקשורת וחדרים טכניים, מרכז מחזור אשפה ומתקני אשפה וכמפורט בפרקים אחרים במפרט זה, המסומנים כרכוש משותף בתוכניות המכר.
- 9.2 חלקים (באם קיימים) שאין להוציאם מהרכוש המשותף:
- 9.2.1 חדר/י מדרגות, (מילוט).
- 9.2.2 קומה טכנית.

מותנה בהיתר בניה

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

9.2.3 גישה לחניה משותפת.

9.2.4 לובי בקומת כניסה.

9.2.5 לובי קומתי.

9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים (המשותפים) על הגג.

9.2.7 גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות.

9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדר/ים טכניים (משותפים).

9.2.9 חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים משותפים על הגג.

9.2.10 מעליות.

9.2.11 ממ"ק/מקלט. (אין - יש מרחבים מוגנים בדירות).

9.2.12 חלק אחר: ככל שיוגדרו ע"י החברה כרכוש משותף.

9.3 בית משותף:

- (א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ד – 1974 (להלן – חוק 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 במפרט 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 ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;
 - (4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;
 - (5) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדבר האמור בסעיף 3(א) לחוק המכר דירות;
- (ב) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.

9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:

בהתאם לחוק המקרקעין ובכפוף לשינויים בהתאם לדרישת הרשויות.

9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:

יהיה על פי הקבוע בחוק המקרקעין התשכ"ט-1969.

9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו:

יהיה על פי שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה. חלקים מסחריים ודירות שהחזקה בהן תהיה בידי המוכר ולא יעשה בהן שימוש בפועל לא יחויבו בתשלום חלקן היחסי ברכיב ההוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף, ומתשלום רכיב ההוצאות בגין צריכה בפועל ביחס לרכוש המשותף, אשר המוכר יהיה פטור מתשלומן ביחס לדירות האמורות, וזאת מבלי לגרוע מזכויות ההצבעה שלהן כאמור בתקנון המצוי.

9.7 החלקים המוצאים מהרכוש המשותף (ו/או שיוחזרו לרכוש המשותף):

מבלי לגרוע מהאמור בעניין זה בהסכם, יוצאו מהרכוש המשותף השטחים הבאים אשר מסומנים בתכניות המצ"ב ו/או מצוינים במפרט המכר ו/או בהסכם המכר.

- מקומות החניה שבתחום המגרש מוצאים מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות בבית המשותף לפי קביעתה של החברה.
- המחסנים יוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות שבבית המשותף לפי קביעתה של החברה, וכן כל השטחים שהוצאו מהרכוש המשותף ואשר לא נמכרו עד מועד רישום הבית המשותף.
- מרפסות וגגות (למעט החלק כאמור בסעיף 9.2.9 לעיל).
- חדר השנאים (באם קיים) מוצא מהרכוש המשותף.
- שטחים המוגדרים כחדר עגלות/אופנים יוכלו לצאת מהרכוש המשותף.
- כל זכויות הבניה אשר אושרו ו/או יאושרו לבנייה במגרש לפי התב"ע, ולפי כל תכניות בניין עיר נוספת החלה ו/או שתחול על

מותנה בהיתר בניה

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

הקרקע, וכן זכויות בניה עתידיות שיווצרו על פי תכניות בניין עיר שיאשרו בעתיד.
ז. ככל שבעת רישום הבית המשותף לא יוצמדו כל החניות ו/או המחסנים לדירות, יוצמדו החניות והמחסנים לתא שבבעלות המוכרת כמפורט לעיל.

חתימת המוכר	תאריך	חתימת הקונה
	מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף	נספח א'
	הערות כלליות	נספח ב'
	טבלאות זיכויים	נספח ג'

נספח א' – 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 (חיצוניות) 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.

מותנה בהיתר בניה

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

- (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 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 אלקטרו מכניות 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.

נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות

הערות כלליות למבנה ולדירה

1. בטופס המפרט הבסיסי (כלשוננו בצו מכר דירות), בוצעו שינויים, התאמות ותוספות הנכונים למבנה ולדירה.
2. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
3. סוג א' – לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ.
4. החברה תהא פטורה מחובת התקנת מתקן לאנטנה בבניין ו/או אנטנה מרכזית אם התקינה בבניין מתקן הכנה לטלוויזיה בכבלים ו/או צלחת לוויין, בכפוף להוראות כל דין.
5. ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, וכו'), מחייב בדיקה מקצועית מוקדמת.
6. תיתכן העברה גלויה אנכית ו/או אופקית, בגבהים שונים ובמיקום שונה, כמסומן או בשונה מהמסומן בתכנית (וגם אם לא סומן בתוכנית המכר), של כלל האלמנטים של מערכות הבניין המשותפות ושל מערכות שאינן משותפות, צנרת, תעלות ועוד כגון: צנרת מים, צנרת חשמל, צנרת ביוב, צנרת ניקוז, שוחות ביוב, צנרת מ.א. ואוורור, קווי חשמל, טלפון, תקשורת וכדומה, בתחום הדירה, בשטחים צמודים לדירה, במחסנים, במרפסות, בגגות מרוצפים וחצרות, בחניה פרטית, בשטחים משותפים ובשטחים ציבוריים, בקירות ובתקרות, הכל מעבר למסומן/למצוין בתכנית, לפי החלטת היועצים הטכניים. המערכות כאמור יכוסו בתקרה קלה ו/או סגירה אחרת וישנו את צורת ו/או גובה החלל בהן הן עוברות. הקונה מתחייב לאפשר גישה לתחזוקה וטיפול במערכות הנ"ל.

מותנה בהיתר בניה

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

7. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
8. למניעת ספק יודגש כי באם תידרש החברה להעמיד שטחים בתחומי המבנה ו/או המגרש, לחברת החשמל, בזק, כבלים, לצורך מערכות המשמשות הבניין ו/או בניינים אחרים סמוכים, הקונה מתחייב לאפשר גישה חופשית לרבות שימוש במתקני הבניין לצורך גישה, כן ובזכות השימוש והטיפול בשטחים לרבות רצועות הקרקע למעבר כבלים. כמו כן יהיו גופים אלו והחברה, פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטחים אלו.
9. החלפת כלים סניטריים ע"י הקונה עלולה לפגוע במידות הנדרשות ובמרווחי הגישה המינימליים לכלים אלו כאמור בהל"ת (הוראות למתקני תברואה) ובת"י 1205 חלק 3. למניעת ספק יודגש כי החברה לא תהיה אחראית לחריגה ממידות אלו.
10. במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין.
11. מיקומם של דוד המים החמים יח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה מסוימת אך לא פחות מהכתוב במפרט.
12. באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על 54dB (A), במרחק של 1.5 מ' ממפוח פליטת אויר חם במקום בו היחידה ממוקמת, וכן בולמי רעידות תחת רגלי המתקן/ים.
13. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו').
14. מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.
15. בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב), באריחים רזרביים, אשר יסמרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.
16. למען הסר ספק, במידה וטרם חתימת החוזה עם הרוכש התקדמה הבניה כך שסעיפי המפרט המאפשר בחירה כבר הושלם, לא תתאפשר בחירה ובנוסף, דייר שלא הגיעה בעת הזימון לבחירת סעיפי המפרט המאפשרים בחירה בפרק זמן היכול לגרום עיכוב בהזמנת התגמירים והמשך העבודות, הקבלן יבחר מתוך אחת האפשרויות בהתאם לשיקול דעתו. לרוכש לא תהיה כל טענה בעקבות בחירת הקבלן. אם במעמד הזמנת בחירת הדייר לביצוע בדירה, נוצר חוסר מאותה בחירה, הדייר יחזור לבחירה חוזרת על אותה בחירה, באתם ללוח הזמנים של החברה.
17. חשוב להדגיש כי יש לאוורר המרחב המוגן, באופן תכנון לפחות בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להימצא באגרגטים (חצץ), המופק מבטון האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
18. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומן יקבעו ע"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט, גם אם לא צוינו בתוכנית המכר.
19. יתכן ובאחת מהדירות בכל קומה בבניין, ימוקם חלון/דלת חילוץ חיצוני אשר ישמש את כלל הדיירים בקומה בעיתות חרום לצורך מעבר ומילוט. הקונה, אשר בדירה אותה רכש ממוקם חלון/דלת החילוץ, מתחייב כי לא ייקבע סורג קבוע בפתח זה, וכי בעת חירום יאפשר את המעבר בדירה אל חלון/דלת החילוץ.
20. בעת שימוש רגיל בממ"ד - באם לא קיים פתח בדופן הממ"ד לאוויר חוזר ("4"-8", למיזוג אוויר) יש להשאיר את דלת הממ"ד מעט פתוחה על מנת לאפשר תחלופת אוויר ממוזג בין הממ"ד לשאר חלקי הדירה. ככל שתותקן כנף דלת עץ וע"מ לאפשר תחלופת אוויר כאמור, יש לוודא מרווח של עד 3 ס"מ בין שולי הדלת לרצפה.
21. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי ובכפוף לתקנים, יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה. הכל בכפוף לדרישות התקינה וכללי המקצוע.
22. במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים תעשה מהרכוש המשותף ונפרד למחסנים בלבד ובאופן שלא יפגע בשימוש ובתפקוד.
23. ברצפה, קירות ובסמוך לתקרת הדירה, או המחסן או החניה, יתכן ועוברות צנרות (מים, ביוב, ניקוז וכד') וכן פתחי ביקורת, השייכים לכלל הבניין, ומהווים חלקים משותפים.

הערות כלליות למגרש ולפיתוח

1. פילרים (גומחות) עירוניים ושוחות של מערכות השונות (חשמל, בזק, טל"כ, גז, ביוב וכד') ימוקמו במגרש ועל חשבון שטח המגרש, בהתאם לתכניות הפיתוח שיאושרו ע"י הרשויות.
2. מיקום צוברי גז או פילר גז טבעי לאספקת גז מרכזי יהיה על פי התכנון ובאישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הועדה המקומית לתכנון ובניה ומשרד העבודה.
3. יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט ו/או גרנוליט, מושפעות באופן טבעי מתזוזות ססמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. למניעת ספק יודגש כי אין כל מפגע בטיחותי ו/או תפקודי בתופעה טבעית זו, האופיינית לרצפות אלו. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
4. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות.

מותנה בהיתר בניה

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

5. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
6. בנוסף חל איסור חמור להתקין ו/או לאחסן כל מתקן המופעל בגז פחמימני (גפ"מ), בשטחים פרטיים או משותפים במרתף.
7. אסורה הכניסה לרכבים המונעים בגז פחמימני (גפ"מ), למרתפי חניה תת קרקעיים (באם אלו יוגדרו כך ע"י רשות הכבאות).
8. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 10 - 08.12.2016], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין.
9. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל – תגברנה ההוראות.

חתימת הקונה

חתימת המוכר

מותנה בהיתר בניה

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

נספח ג' – טבלאות זיכויים

ריכוז טבלאות זיכויים

הערות מיוחדות

- ריכוז זיכויים אלו הינם אך ורק הנדרשים במפרט המחייב של משרד הבינוי והשיכון, מחיר מטרה מהדורה מס' 4.1 11.02.2022
- המחירים הנקובים להלן כוללים מע"מ.
- עדכון לזיכוי על ידי הדייר יעשה לפי לוח הזמנים של החברה.

הערות לטבלאות החשמל/תקשורת:

- ראה הערות כלליות לאחר סעיף 3.7 (טבלה 5), במפרט המכר.
- מחיר המחירון חשמל/תקשורת מתייחסים לזיכויים לפני ביצוע.

זיכויים ושינויים בהסכמה ללא תוספת מחיר

נושא	תכולה	ערך כללי לזיכוי כולל מע"מ
ארון מטבח	ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך המשטח, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכול כמוגדר במפרט זה	1,600 ₪ לכל מטר אורך
סוללות למים	סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה, ומקלחת (לפי הקיים בפועל הדירה). מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב-דרך (אינטרפון), לא ניתן לקבל זיכוי.	300 ₪ ליחידה
בית תקע	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד / כח).	125 ₪ ליחידה
דלת כניסה למרפסת שירות	זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. (חובה לבצע משקוף בפתח).	750 ₪ ליחידה

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה