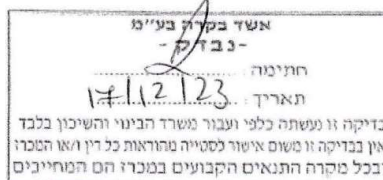
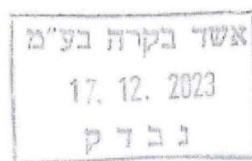


מפרט מכר

לפי צו מכר (דירות) התשל"ד – 1974
(תיקון התשס"ח - 2008 ותיקון התשע"ה – 2015)
כולל הבהרות והתאמות הנכונים למבנה ולדירה

מחיר מטרה מהדורה מס' 4.1

| | |
|------------|-------|
| שם האתר: | אלעד |
| דירה מס': | 14 |
| מס' חדרים: | 5 חד' |
| בניין מס': | 1 |



ש.ברוך בע"מ

תאריך: 18/12/2023

"מפרט מכר"פ

לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973
כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה

נספח לחוזה

בין: ש. ברוך בע"מ, ח.פ.: 512403247 (להלן "המוכר/ת" או "החברה")

לביין: ת"ז _____

להלן הרוכש/ים או הקונה/ים)

ת"ז _____

מתאריך: _____

א. פרטי זיהוי:

1. יישוב: אלעד רחוב: שמעון בן שטח בית מס': ---

1.1 בניין 1: גוש מס': 5762 חלקה/חלקות מס': 61,22,17,19 מגרש: 1

בניינים 2,3: גוש מס': 5761 חלקה/חלקות מס': 51 מגרש: 11

בניינים 4,5: גוש מס': 5761 חלקה/חלקות מס': 51,52 מגרש: 12

1.2 התכנית החלה במקום: תמ"ל / 1081

2. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

הזכות שהקונה רוכש ביחידה: חכירה

2.1 שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל/ אחר: ---

2.2 תקופה החכירה: 98 שנים תחילת תקופת החכירה: 01/12/2022

3. דירה מס': _____ קומה: _____ בניין _____ ;

4. להלן תיאור הדירה/ות בבניין:

דירת 5 חדרים מס' 14: כניסה, ח.דיוור, מטבח, פינת אוכל, פרוזדור/ים, 2 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן - ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), חדר שינה הורים, 2 חדרי רחצה (חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר רחצה הורים (מקלחת)), מרפסת שירות, ש.אורחים, מרפסת שמש;

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 שמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תכנית 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, תנאו ואגרות), התש"ל-1970 (להלן - תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).

חתימת המוכר

חתימת הקונה



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

6. פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:
- 6.1 **מרפסת/ות שמש בשטח(1):** כמצוין בתכנית המכר **מתוכה/ן מרפסת/ות שמש מקורה/ות** [קירוי הכוונה למשטח מלא דמוי תקרה (לא פרגולה) הנמצא קומה אחת מעל בלבד], בשטח: כמצוין בתכנית המכר;
 - 6.2 **חניה מקורה/ מקורה חלקית/לא מקורה מס':** _____ **מיקום:** (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת);
 - 6.3 **מחסן דירת²:** אין;
 - 6.4 **מרתף דירת³ בשטח:** אין;
 - 6.5 **גג מוצמד לדירה בשטח:** אין;
 - 6.6 **בדירות גן: חצר⁴ מוצמדת לדירה בשטח:** אין;
 - 6.7 **אם יש שטחים/חלקים/אזורים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח).**
מסתור כביסה/מערכות (ככל ומתוכנן): כמסומן בתכנית המכר (יתכן ומפלט רצפת המסתור יהיה נמוך ממפלט רצפת הדירה).
הערה: ייתכן ובמסתור הכביסה תעבור צנרת ו/או יהיו מערכות אשר ישמשו את הדירה ו/או דירות אחרות בבניין.

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 החוף או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.
2. **שטחו של מחסן** הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן התוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
3. **שטחו של מרתף** הוא השטח הכלוא בין קירות החוף של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוף בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח המשותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
4. **שטחה של חצר כולל** את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטיה 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 כסטיה ממפרט זה:
- (א) סטיה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לענין שטחה של חצר תותר סטיה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
- (ב) סטיה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפרט ומידות האבזרים למעשה.

8. שם עורך הבקשה להיתר ("להלן "האדריכל"): איל איצקין

טלפון: 02-5333680 **פקס:** --- **כתובת:** רח' היצירה (החוצבים) מבשרת ציון
דוא"ל:

9. שם האחראי לתכנון השלד ("להלן "המהנדס"): דרור מאושר

טלפון: 02-5335990 **פקס:** --- **כתובת:** רח' היצירה (החוצבים) מבשרת ציון
דוא"ל:

ב. תאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה

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



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

1. תיאור הבניין

* המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות וחלקים אחרים בבניין, בתנאי שלא ישנו באופן מהותי את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף.

*כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה

1.1. בניין מגורים גבוה הכולל מסחר ומגורים באגפים נפרדים, אחד מתוך חמישה בניינים שייבנו במקביל או בשלבים לפי החלטת החברה;

1.2. **בבניין 1**: 32 דירות למגורים; בבניין דירות(*) הכוונה למגורים בלבד;

בבניין 2: 32 דירות למגורים; בבניין דירות(*) הכוונה למגורים בלבד;

בבניין 3: 32 דירות למגורים; בבניין דירות(*) הכוונה למגורים בלבד;

בבניין 4: 33 דירות למגורים; בבניין דירות(*) הכוונה למגורים בלבד;

בבניין 5: 33 דירות למגורים; בבניין דירות(*) הכוונה למגורים בלבד;

בכל הבניינים, בנוסף לדירות, יש יחידות למסחר כמסומן בתכנית המכר (חלוקת שטחי המסחר לפי החלטת החברה);

(*) לפי חוק מכר (דירות) התשל"ג - 1973 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** (האמור כפוף להסכם המכר)

בניין מס' 1:

| הערות | סוג השימוש | מספר דירות בקומה | קומות מתחת/מעל למפלס כניסה | כינוי או תיאור קומה |
|--|--|--|----------------------------|------------------------------|
| מיקומם הסופי של המתקנים והמערכות בקומות השונות יקבע לפי החלטת המתכננים. יתכן ומערכות שונות הממוקמות בבניין ישרתו גם בבניינים סמוכים ו/או ימוקמו בבניינים סמוכים וישרתו הבניין. | חניות, מיסעות, מעברים, מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, מחסנים, חדר גנרטור, חדר חשמל/תקשורת, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | --- | -1, -2 | קומה/ות מרתף |
| --- | מגורים, מסחר, קולנדה, מבואת כניסה (לובי), פרוזדורים, מעליות, חדר מדרגות, חדר עגלות/ אופניים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | 2 דירות למגורים + יחידות מסחר בחלוקה לפי החלטת החברה | קרקע | קומת הכניסה לבניין |
| --- | מגורים, מסחר (חלל כפול), מבואה קומתית, פרוזדורים, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | 3 דירות למגורים + חלל כפול ליחידות מסחר בחלוקה לפי החלטת החברה | 1 | קומת מגורים |
| --- | מגורים, מבואה קומתית, פרוזדורים, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | 5 | 2 | קומת מגורים |
| --- | מגורים, מבואה קומתית, פרוזדורים, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | 5 | 3 | קומת מגורים |
| --- | מגורים, מבואה קומתית, פרוזדורים, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | 5 | 4 | קומת מגורים |
| --- | מגורים, מבואה קומתית, פרוזדורים, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | 5 | 5 | קומת מגורים |
| --- | מגורים, מבואה קומתית, פרוזדורים, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | 5 | 6 | קומת מגורים |
| --- | מגורים, מבואה קומתית, פרוזדורים, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | 2 | 7 | קומת מגורים עליונה (פנטהאוז) |



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

| | | | | |
|---|---|-----|-----|---------------------|
| --- | חדר מדרגות, מערכות סולאריות, מפוחים, פתחי יציאה למנדפי המסחר, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות. | --- | --- | גג עליון (ראשי) |
| 10 במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי) | | | | סך הכל קומות בבניין |

בניינים מס' 2,3:

| הערות | סוג השימוש | מספר דירות בקומה | קומות מתחת-מעל למפלס כניסה | כינוי או תיאור קומה |
|---|--|--|----------------------------|------------------------------|
| מיקומם הסופי של המתקנים והמערכות בקומות השונות יקבע לפי החלטת המתכננים. יתכן ומערכות שונות הממוקמות בבניין ישרתו גם בבניינים סמוכים ואו ימוקמו בבניינים סמוכים וישרתו הבניין. | חניות, מיסעות, מעברים, מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, חדר חשמל/תקשורת, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | --- | -1 | קומה/ות מרתף |
| --- | מגורים: מבואת כניסה (לובי), פרוזדורים, מעליות, חדר מדרגות, חדר עגלות/ אופניים, חדר אשפה מגורים; מסחר: שטחי מסחר, קולנדה בבניין 2: חדר קרטונים ודחסנית אשפה; מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | יחידות מסחר בחלוקה לפי החלטת החברה | קרקע | קומת הכניסה לבניין |
| --- | מבואה קומתית, פרוזדורים, מעליות, חדר מדרגות, חלל כפול לחדרים הקיימים בקומת הקרקע: חדר עגלות/ אופניים, חדר אשפה מגורים, חלל כפול לשטחי מסחר, בבניין 2: חלל כפול לחדר קרטונים ודחסנית אשפה; מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | חלל כפול ליחידות מסחר בחלוקה לפי החברה | 1 | קומת מגורים |
| --- | מגורים, מבואה קומתית, פרוזדורים, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | 5 | 2 | קומת מגורים |
| --- | מגורים, מבואה קומתית, פרוזדורים, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | 5 | 3 | קומת מגורים |
| --- | מגורים, מבואה קומתית, פרוזדורים, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | 5 | 4 | קומת מגורים |
| --- | מגורים, מבואה קומתית, פרוזדורים, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | 5 | 5 | קומת מגורים |
| --- | מגורים, מבואה קומתית, פרוזדורים, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | 5 | 6 | קומת מגורים |
| --- | מגורים, מבואה קומתית, פרוזדורים, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | 5 | 7 | קומת מגורים |
| לכל דירת פנטהאוז, 2 כניסות נפרדות כמסומן בתכנית המכר | מגורים, מבואה קומתית, פרוזדורים, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | 2 | 8 | קומת מגורים עליונה (פנטהאוז) |
| --- | חדר מדרגות, מערכות סולאריות, מפוחים, פתחי יציאה למנדפי המסחר, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות. | --- | --- | גג עליון (ראשי) |
| 10 במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי) | | | | סך הכל קומות בבניין |



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

בניין מס' 4:

| הערות | סוג השימוש | מספר דירות בקומה | קומות מתחת-מעל למפלס כניסה | כינוי או תיאור קומה |
|---|--|--|----------------------------|-----------------------------|
| מיקומם הסופי של המתקנים והמערכות בקומות השונות יקבע לפי החלטת המתכננים. יתכן ומערכות שונות הממוקמות בבניין ישרתו גם בבניין/ים סמוכים ואו ימוקמו בבניין/ים סמוכים וישרתו הבניין. | חניות, מיסעות, מעברים, מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, מחסני/ים, חדר חשמל/תקשורת, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | --- | -1, -2 | קומה/ות מרתף |
| --- | מגורים : מבואת כניסה (לובי), פרוזדור/ים, מעליות, חדר מדרגות, חדר עגלות/ אופניים, חדר אשפה מגורים; מסחר : שטחי מסחר, קולנדה מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | יחידות מסחר בחלוקה לפי החלטת החברה | קרקע | קומת הכניסה לבניין |
| --- | מבואה קומתית, פרוזדור/ים, מעליות, חדר מדרגות, חלל כפול לחדרים הקיימים בקומת הקרקע: חדר עגלות/ אופניים, חדר אשפה מגורים, חלל כפול לשטחי המסחר הקיימים בקומת הקרקע; מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | חלל כפול ליחידות מסחר בחלוקה לפי החלטת החברה | 1 | קומת מגורים |
| --- | מגורים, מבואה קומתית, פרוזדור/ים, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | 5 | 2 | קומת מגורים |
| --- | מגורים, מבואה קומתית, פרוזדור/ים, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | 5 | 3 | קומת מגורים |
| --- | מגורים, מבואה קומתית, פרוזדור/ים, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | 5 | 4 | קומת מגורים |
| --- | מגורים, מבואה קומתית, פרוזדור/ים, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | 5 | 5 | קומת מגורים |
| --- | מגורים, מבואה קומתית, פרוזדור/ים, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | 5 | 6 | קומת מגורים |
| --- | מגורים, מבואה קומתית, פרוזדור/ים, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | 5 | 7 | קומת מגורים |
| לכל דירת פנטהאוז, 2 כניסות נפרדות כמסומן בתכנית המכר | מגורים, מבואה קומתית, פרוזדור/ים, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | 3 (מתוכן 2 דירות דופלקס – מפלס כניסה) | 8 | קומת מגורים |
| --- | | | | 2 דירות דופלקס- מפלס עליון) |
| --- | חדר מדרגות, מערכות סולאריות, מפוח/ים, פתחי יציאה למנדפי המסחר, מתקנים ומערכות טכניות (משתות/) | --- | --- | גג עליון (ראשי) |



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

| | | | |
|---|--------------------------------|--|--|
| פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות. | | | |
| 12 במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי) | סך הכל קומות בבניין | | |

בניין מס' 5:

| הערות | סוג השימוש | מספר דירות בקומה | קומות מתחת-מעל למפלס כניסה | כינוי או תיאור קומה |
|---|---|---|-------------------------------|------------------------|
| מיקומם הסופי של המתקנים והמערכות בקומות השונות יקבע לפי החלטת המתכננים. יתכן ומערכות שונות הממוקמות בבניין ישרתו גם בבניין/ים סמוכים ו/או ימוקמו בבניין/ים סמוכים וישרתו הבניין. | חניות, מיסעות, מעברים, מבואה קומתית, מעליות, חדרי מדרגות, מחסני/ים, מאגר מים וחדר משאבות, חדר חשמל/תקשורת, חדר גנרטור, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | --- | -1, -2 | קומה/ות מרתף |
| --- | מגורים: מבואת כניסה (לובי), פרוזדור/ים, מעליות, חדר מדרגות, חדר עגלות/ אופניים, חדר אשפה מגורים; מסחר: שטחי מסחר, קולנדה מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. בנוסף, חדר מדרגות מקומת החניון לקומת הקרקע המשמש מגורים/ מסחר; | יחידות מסחר בחלוקה לפי החלטת החברה | קרקע | קומת הכניסה לבניין |
| --- | מבואה קומתית, פרוזדור/ים, מעליות, חדר מדרגות, חלל כפול לחדרים הקיימים בקומת הקרקע: חדר עגלות/ אופניים, חדר אשפה מגורים, חלל כפול לשטחי המסחר הקיימים בקומת הקרקע; מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | חלל כפול ליחידות מסחר בחלוקה לפי החלטת החברה | 1 | קומת מגורים |
| --- | מגורים, מבואה קומתית, פרוזדור/ים, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | 5 | 2 | קומת מגורים |
| --- | מגורים, מבואה קומתית, פרוזדור/ים, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | 5 | 3 | קומת מגורים |
| --- | מגורים, מבואה קומתית, פרוזדור/ים, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | 5 | 4 | קומת מגורים |
| --- | מגורים, מבואה קומתית, פרוזדור/ים, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | 5 | 5 | קומת מגורים |
| --- | מגורים, מבואה קומתית, פרוזדור/ים, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | 5 | 6 | קומת מגורים |
| --- | מגורים, מבואה קומתית, פרוזדור/ים, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | 5 | 7 | קומת מגורים |



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

| | | | | |
|--|--|---|-----|------------------------------|
| לכל דירת פנטהאוז, 2 כניסות נפרדות כמסומן בתכנית המכר | מגורים, מבואה קומתית, פרוזדור/ים, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | 3 (מתוכן 2 דירות דופלקס – מפלס כניסה) 2 דירות דופלקס – מפלס עליון | 8 | קומת מגורים |
| --- | חדר מדרגות, מערכות סולאריות, מפוח/ים, פתחי יציאה למנדפי המסחר, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות. | --- | 9 | קומת מגורים עליונה (פנטהאוז) |
| --- | חדר מדרגות, מערכות סולאריות, מפוח/ים, פתחי יציאה למנדפי המסחר, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות. | --- | --- | גג עליון (ראשי) |
| 12 במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי) | | | | סך הכל קומות בבניין |

הערות והבהרות:

- (א) ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתרי הבניה שיתקבלו בפועל.
- (ב) במקרה שיש יותר מכניסה אחת לבניין, יש לציין איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין [כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)].
- (ג) 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 ארונוט ו/או גומחות בהם מערכות אלו מותקנות, אך זכויות הרוכש לא תפגענה.
- (ד) מובהר כי שמות הקומות והמספר המתאר את מיקומן עשויים להשתנות.

1.4 חדרי מדרגות משותפים (ראשיים):

- מספר חדרי המדרגות בבניין: 1 אפיון כל חדר מדרגות:** מקורה ממפלס מרתף עד למפלס הגג.
- חדרי מדרגות נוספים:** בבניין 5 חדר מדרגות ממפלס מרתף עד למפלס הגג והכל כמסומן בתכנית המכר; בבניין 1 חדר מדרגות לשימוש מסחר מקומת קרקע לקומת מרתף 1-;
- 1.5 מעליות:** יש; **מספר המעליות:** 2 **מספר התחנות לכל מעלית:** בניינים 1,2,3; בניינים 4,5,12; הערה: יתכנו מעליות נוספות לשימוש שטחי המסחר כמסומן בתכנית המכר.
- מספר נוסעים לכל מעלית:** מעלית 1: 8 נוסעים, מעלית 2: 13 נוסעים; מנגנון פיקוד שבת(*): יש (באחת בלבד). המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות – 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות. פיקוד המעליות יהיה מאסף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף לשני כיוונים) פתח האור הנקי של דלתות המעליות ל- 8 נוסעים ומעלה לא יקטן מ- 900 מ"מ. קירות התא יצופו פלבי"ם בלוחות אנכיים. על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא ולכל רוחב התא. רצפת 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.
- (* "מעלית שבת" – מובהר כי הכוונה למעלית בעלת מנגנון פיקוד שבת, שהפעלתו תקבע ע"י נציגות דיירי הבניין ו/או חברת הניהול בהתאם לסעיף 59 ז' לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969.
- 1.6 עמדת שומר:** אין;

2. חומרי הבניין ועבודות גמר:

- 2.1 שלד הבניין:** לפי תכניות מהנדס השלד; **שיטת הבניה:** קונבנציונאלית ו/או מתועשת ו/או ברנוביץ ו/או משולבת ו/או אחר לפי החלטת המהנדס.
- 2.2 רצפה ותקרה קומתית:** חומר: בטון מזויין ו/או תקרת צלעות ו/או בטון מזויין מאלמנטים מתועשים/טרומיים ו/או אחר לפי החלטת המהנדס **בידוד אקוסטי** (לפי תקן ישראלי מס' 1004): **חומר:** לפי החלטת המתכנן **עובי:** לפי קביעת המתכנן.
- 2.3 תקרת קומה עליונה:** חומר: בטון מזויין ו/או תקרת צלעות ו/או בטון מזויין מאלמנטים מתועשים/טרומיים ו/או אחר לפי החלטת המהנדס **עובי:** לפי חישובי המהנדס- **בידוד תרמי:** (לפי תקן ישראלי מס' 1045). **חומר:** לפי החלטת המתכנן. **עובי:** לפי חישובי המתכנן

חתימת המוכר

חתימת הקונה



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

- 2.4. **גגות הבניין: חומר:** בטון מזויין ו/או תקרת צלעות ו/או בטון מזויין מאלמנטים מתועשים/טרומיים ו/או אחר לפי החלטת המהנדס **עובי:** לפי חישובי המהנדס;
- בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר:** לפי החלטת המתכנן. **עובי:** לפי חישובי המתכנן.
- 2.5. **קירות חוץ:** חומר: מכלול מתועש, ו/או בטון יצוק באתר מחופה מבחוץ באבן טבעית, ו/או קירות בנויים ו/או שילוב של קירות מסך (לרבות סינר אש להפרדה בין הקומות) ו/או קיר מסך "רצפה תקרה" ו/או חומר קשיח אחר כדוגמת פחי אלומיניום ו/או אלוקובנד ו/או חומר אחר. (יתכן שילוב מס' שיטות) לפי התכנון האדריכלי והנחיות מהנדס השלד. באם מכלול מתועש, בדופן פנימית של קיר החוץ ובצד הפונה לדירות, בלוקי בטון או לוחות גבס או בלוק תאי (איטונג או גבס או אחר), הכול לפי החלטת האדריכל והנחיות מהנדס השלד.
- בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר:** לפי החלטת המתכנן **עובי:** לפי חישובי המתכנן.
- 2.6. **גימור קירות חוץ:**
- 2.6.1. **חיפוי/ציפוי עיקרי:** אבן טבעית ו/או אבן מלאכותית ו/או כמפורט בסעיף 2.5 ו/או חיפוי קשיח אחר. גוון וסוג לפי החלטת האדריכל. החיפוי משולב עם חומרים אחרים: פרופיל פלדה ו/או אלומיניום ו/או פח אלומיניום ו/או HPL / ו/או אריחי חיפוי לפי החלטת המתכנן והחברה ו/או בטון חשוף ו/או אחר לפי החלטת המתכנן והחברה;
- 2.6.2. **טיח חוץ (תיאור):** יתכן, בגגות, קירות חוץ, קורות, שטחים מקורים, עמודים וכו'.
- 2.6.3. **חיפוי אחר (לפרט):** האדריכל יהיה רשאי לשנות סוג, גוון וחלוקת הציפויים בתיאום עם הרשות המקומית.
- 2.7. **קירות הפרדה בין הדירות:** בטון מזויין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוק תאי (בלוקי גבס ו/או איטונג ו/או אחר) ו/או משולב, לפי הנחיות מהנדס השלד והיועץ ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי ת"י 1004 חלק 1. בשיטה: לפי הנחיות היועץ.
- קיר הפרדה בין חצרות / מרפסות: חומר וגובה:** מכל חומר לרבות זכוכית, לפי החלטת האדריכל.
- 2.8. **חדרי מדרגות ראשיים:**
- 2.8.1. **קירות מעטפת: חומר:** בטון מזויין ו/או בניו ו/או משולב ו/או אחר ו/או משולב ע"פ החלטת החברה **עובי:** לפי חישובי המהנדס.
- 2.8.2. **גימור קירות פנים: חומר:** חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף + טיח בגמר צבע אקרילי עד לתקרה. גמר בתקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי.
- 2.8.3. **מדרגות:** אבן נסורה או גרניט פורצלן או טרצו צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלוונטים ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה.
- ריצוף משטחים:** טראצו ו/או גרניט ו/או לוחות אבן טבעית ו/או אבן מלאכותיות ו/או קרמיקה (רגילה או פורצלן) ו/או בטון צבוע ו/או כדוגמת המדרגות ו/או אחר ע"פ החלטת החברה.
- 2.8.4. **מעקה / מאחז יד:** מתכת ו/או בניו ו/או משולב לפי החלטת ולפי דרישות ת"י 1142
- 2.8.5. **עליה לגג:** יש; דרך חדר/י מדרגות (גג ראשי) / ובאמצעות סולם לגג עליון (מעל חדר מדרגות); הבידוד האקוסטי לחדרי מדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין.
- 2.9. **מבואה (לובי) קומתית ופרוזדורים לדירות המגורים:**
- גימור קירות פנים:** חומר: חיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן עד לגובה משקופי הדלתות. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה. **גימור תקרה:** יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית **ריצוף:** יהיה באבן נסורה (שיש) או גרניט פורצלן;
- פרוזדורים למחסנים, לחדרים טכניים ואחרים: קירות ותקרה:** טיח + צבע אקרילי או אחר, לפי החלטת החברה. כל צבעי תקרות וקירות הפנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
- 2.10. **מבואה (לובי) כניסה ראשית:**
- 2.10.1. **גימור קירות פנים:** חומר: חיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי. כל צבעי תקרות וקירות הפנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
- גימור תקרה:** יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית **ריצוף:** יהיה באבן נסורה (שיש) או באריחים מסוג גרניט פורצלן. שטח אריח בודד לא יפחת מ- 0.64 מ"ר;
- 2.10.2. **דלת כניסה לבניין:** יש, דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן **מיקום:** בקומת הכניסה, כמפורט בתכנית המכר. **דלת כניסה / יציאה נוספת לבניין:** ככל וסומן בתכנית המכר;
- 2.11. **דלתות חדר מדרגות:** דלתות אש, כולל מחזיר שמן.
- דלתות חדר/ים טכניים (ככל שיהיו):** דלתות פח **דלתות וחלונות חדרים לשימוש משותף:** לפי תכנון האדריכל והיועצים.
- 2.12. **דלתות לובי קומתי:** אין;
- 2.13. **תאורה, בכניסה לבניין, לובי, חדר מדרגות, מבואות קומתיים, חניות, חדר/ים טכניים, חדרים וחלקים משותפים:** יש, לפי עיצוב האדריכל והנחיות מהנדס החשמל;
- 2.14. **דלתות ארונות למערכות:** חומר: פח מכופף צבוע בתנור (בחלקם החיצוני בלבד) בגוון לפי בחירת האדריכל.



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

- 2.15 תאורה במחסנים דירתיים (ככל שיהיו): אין מחסנים דירתיים;
- 2.16 חיבור חשמל לתאורה ולמערכות אלקטרומכניות משותפות: יש. הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף של הבניין.
- 2.17 טעינה חשמלית של רכבים פרטיים – אין. הכנה בלבד, הכוללת צנרות ותעלות עד למקומות החניה, מקום ייעודי ללוח חשמל ולמונה, הכל לפי תכנון מהנדס החשמל של החברה.
- התקנת עמדת טעינה וכל התקן נלווה שיידרש בקשר לכך, תבוצע על ידי הקונה/ים, על אחריותו/ם ועל חשבונו, בתיאום עם החברה ובכפוף לנהליה לעניין זה, ובכפוף לאפשרויות הטכניות להתקנה כאמור. למניעת ספק יודגש החברה אינה מתחייבת שכמות השנאים הפרטים ו/או של חברת חשמל ו/או גדלי החיבורים והלוחות למערכת החשמל הציבוריות/משותפות, מספיק לטעינת מכוניות חשמליות בחניון. מובהר, כי האחריות המלאה להתקנה וכן לכל הקשור והכרוך בכך (לרבות השימוש בעמדת הטעינה) יחולו על הקונה/ים בלבד, לרבות קבלת כל האישורים הרלוונטיים, ככל שנדרשים על פי דין לרבות העברת ביקורת "בודק מוסמך" (חיובית), בסיום העבודה. כמו כן, מובהר כי הוצאות ההתקנה וכן חיוב צריכת החשמל והוצאות נלוות של השימוש והתחזוקה של עמדות הטעינה יושטו על כל קונה רלוונטי שיתקין ויעשה שימוש בעמדות אלו, והחברה אשר תספק שירותים לרכוש המשותף של המגורים תקבע את הנהלים לעניין זה. למען הסר ספק הקונה מאשר שידוע לו על הכוונה בעתיד להזמין ולהתקנת עמדות טעינה ושכל הוצאה כספית והתקן נלווה שיידרש בקשר לכך, יבוצע על ידי הקונה/ים, על אחריותו/ם ועל חשבונם (לפי העניין), והקונה נותן את הסכמתו לכך ומוותר מראש על כל התנגדות להזמנה, להקמה ו/או הצבה של מערכות ומתקנים אלו כאמור.
- 2.18 חניה מקורה: גימור קירות חניה: טיח פנים או בטון צבוע בסיד סינטיטי גימור תקרה: חומר: בטון טבעי צבוע במלבין סינטיטי חומר אחר: אין; גימור רצפת חניה: בטון מוחלק או אבן משתלבת. גימור חניה לא מקורה: ראה עבודות פיתוח סעיף 6.1.3.

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'.

גובה פרוזדור (וחדרי שירות): לא פחות מ- 2.05 מ' ;

גובה חדרים על הגג: אין;

גובה עליית גג למגורים (למטרה עיקרית): אין;

גובה מרתף המשמש למגורים: אין;

גובה מרתף המשמש לא למגורים: אין;

הערה: הגובה הנ"ל למעט תחת קורות, בליטות והנמכות מקומיות, מערכות, תקרות משנה, ובכל מקרה לא פחות מהגובה המינימאלי הנדרש בתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל 1970 וביחס לשטח המינימאלי הנדרש בתקנות לגובה החלל המקורה.

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

זיכויים/חיובים ראה נספח ג'

להלן רשימה כוללת של חדרים/חללים/אזורים אופציונליים. הקיים בפועל בדירה לפי תיאור הדירה בסעיף 4 פרק א' ולפי המוצג בתוכניות המכר.

| תיאור | חומר קירות ⁽¹⁾ | גמר קירות ⁽²⁾ | ריצוף ⁽³⁾ וחיפוי ⁽⁴⁾ מידות אריחים (בס"מ) | הערות |
|--------------------------------|---|--|---|--|
| כניסה (מתחם לא נפרד) | בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה ⁽¹⁾ | טיח+ צבע אקרילי ⁽²⁾ | ראה ⁽³⁾ | ראה פרוט בהערות בהמשך. |
| חדר זיוו (מתחם לא נפרד) | בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה ⁽¹⁾ | טיח+ צבע אקרילי ⁽²⁾ | ראה ⁽³⁾ | ראה פרוט בהערות בהמשך. |
| מטבח (מתחם לא נפרד) | בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה ⁽¹⁾ | טיח+ צבע אקרילי ⁽²⁾ חיפוי מעל משטח ארון תחתון | ראה ⁽³⁾ | גובה החיפוי 50/60 ס"מ מעל משטח ארון תחתון בלבד, למעט אזור חלון (באם קיים). ראה פרוט בהערות בהמשך. |
| | | | ראה ⁽⁴⁾ | ראה פרוט בהערות בהמשך. |
| פינת אוכל (מתחם לא נפרד) | בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה ⁽¹⁾ | טיח+ צבע אקרילי ⁽²⁾ | ראה ⁽³⁾ | ראה פרוט בהערות בהמשך. |

חתימת המוכר

חתימת הקונה



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

| תיאור | חומר קירות ⁽¹⁾ | גמר קירות ⁽²⁾ | ריצוף ⁽³⁾ וחיפוי ⁽⁴⁾ מידות אריחים (בס"מ) | הערות |
|---|---|--------------------------------|---|--|
| בית שימוש נפרד (שירותי אורחים) | בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה ⁽¹⁾ | טיח+ צבע אקרילי ⁽²⁾ | ראה ⁽³⁾ | חיפוי קירות עד גובה 1.50 מ' לפחות או עד סיום אריח שלם. ראה פרוט בהערות בהמשך. |
| | | | | ראה ⁽⁴⁾ |
| פרוזדורים | בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה ⁽¹⁾ | טיח+ צבע אקרילי ⁽²⁾ | ראה ⁽³⁾ | ראה פרוט בהערות בהמשך. |
| חדר שינה הורים | בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה ⁽¹⁾ | טיח+ צבע אקרילי ⁽²⁾ | ראה ⁽³⁾ | ראה פרוט בהערות בהמשך. |
| חדר רחצה הורים (מקלחת) | בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה ⁽¹⁾ | טיח+ צבע אקרילי ⁽²⁾ | ראה ⁽³⁾ | חיפוי קירות עד לגובה תקרה (באם הנמכת תקרה- עד גובה הנמכת תקרה) וטיח+ צבע אקרילי עד התקרה. ראה פרוט בהערות בהמשך. |
| | | | | ראה ⁽⁴⁾ |
| חדר/י שינה | בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה ⁽¹⁾ | טיח+ צבע אקרילי ⁽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/בלוק תאי ראה ⁽¹⁾ | טיח+ צבע אקרילי ⁽²⁾ | ראה ⁽³⁾ | חיפוי קירות עד לגובה תקרה (באם הנמכת תקרה- עד גובה הנמכת תקרה) וטיח+ צבע אקרילי עד התקרה. ראה פרוט בהערות בהמשך. |
| | | | | ראה ⁽⁴⁾ |
| מרפסת שירות | בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה ⁽¹⁾ | טיח+ צבע אקרילי ⁽²⁾ | ראה ⁽³⁾ | ראה פרוט בהערות בהמשך. |
| מרפסות/שמש | בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה ⁽¹⁾ | ראה סעיף 2.6 | ראה ⁽³⁾ | חיפוי/ציפוי קיר חיפוי ראה סעיף 2.6 ו-2.7. ראה פרוט הערות בהמשך. מעקה: ראה ⁽⁶⁾ . |
| מסתור כביסה / מערכות | בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה ⁽¹⁾ | טיח ⁽²⁾ | אין | ראה פרוט בהערות בהמשך ובסעיף 3.4 |

הערות והבהרות לטבלה:

⁽¹⁾ חומר קירות: קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים מ: מבטון/בלוקי בטון/בלוק תאי (איטונג)/בלוק גבס או לוחות גבס או משולב בתנאים להלן: עובי הפרופילים 0.6 מ"מ לפחות, רוחב הפרופילים 70 מ"מ לפחות, בידוד 2" בצפיפות של לפחות 12 ק"ג למ"ק (צמר סלעים/זכוכית/מינרללי). מכל צד של מחיצות הגבס יהיו אחד מאלה: 2 לוחות בעובי 12.5 מ"מ לפחות (מחיצה דו קרומית), או לחלופין: 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 הרלוונטית 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.

⁽²⁾ גמר קירות: טיח בגמר צבע אקרילי. כאשר קירות החוץ מבוצעים בשיטה מתועשת/מתועשת למחצה גמר הקירות יהיה בהתאם לחומר הבנייה של הקירות.

גמר קירות בחדרים רטובים (בתחום ללא חיפוי): טיח+ צבע אקרילי; (במקרה של תקרה מונמכת לא יבוצע טיח מעל



תקרה זו);

גמר תקרות: טיח+ סיד סינטטי. במרחב מוגן הגמר יהיה בהתאם להוראות פיקוד העורף + צבע אקרילי. **גוון:** לבן.
כל צבעי תקרות וקירות הפנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.

ריצוף: ⁽³⁾

סוג הריצוף: 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% (כינוי Bla) האריחים יהיו מסוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות. בכל מידת אריח יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה. סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 – התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן: חדרי מגורים-R9 חדרי רחצה R10 רצפת תא מקלחת R11.

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

ריצוף כל הדירה וש.אורחים (למעט אם צוין אחרת): מידות: 80/80 ס"מ; בחירת הרוכש תעשה מאחת מ-12 דוגמאות/ גוונים שתציג החברה או הספק שייבחר על ידה. הדוגמאות שתוצענה תהיינה בהתאם לדוגמאות/ גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש

בדירות מגורים; אחת מבין הדוגמאות תהיה בגימור "מבריק חלקית" (LAPPATO); אחת מבין הדוגמאות תהיה בגוון בהיר ניטרלי.

ריצוף בחדרי רחצה, מרפסת שמש, מרפסת שירות: מידות: לפחות שלוש מידות שונות, אריח ריבועי, אריח מלבני, אריח נוסף מלבני או ריבועי; בחירת הרוכש תעשה מאחת מ-12 דוגמאות/ גוונים שתציג החברה או הספק שייבחר על ידה (לפחות 4 אפשרויות לכל מידת אריח); על הדוגמאות להיות שונות זו מזו. אין להציג את אותן דוגמאות לכל מידות האריחים; אחת מבין הדוגמאות תהיה "דמוי פרקט"; למרפסות שמש- אחת מבין הדוגמאות תהיה בגוון / דוגמא תואמת לגוון / דוגמא שנבחר ע"י הקונה לשימוש בדירה; במרפסות שמש ששטחן 15 מ"ר ומעלה מידת צלע אחת של לפחות אריח אחד תהיה 60 ס"מ לפחות; במרפסת שירות המצורפת למטבח הריצוף יהיה בהתאם לריצוף שנבחר למטבח; יש לאפשר בחירה של דוגמאות שונות לכל אחד מחדרי הרחצה ולכל אחת מהמרפסות בדירה.

חיפוי קירות: ⁽⁴⁾ **סוג החיפוי:** חיפוי קירות יהיה מאריחי קרמיקה או פורצלן (גרניט פורצלן) סוג א' העומד בדרישות החקיקה והתקינה הרלוונטיות. בחירת סוג האריח לחיפוי קירות הינה להחלטת המוכר. יש לאפשר בחירה של דוגמאות שונות לכל אחד מחדרי הרחצה. **מידות:** המוכר יציע לבחירת הקונה אריחים בשלוש מידות שונות לפחות, אריח ריבועי, אריח מלבני, אריח נוסף מלבני או ריבועי. מידות האריחים הינם לבחירת המוכר; **גובה החיפוי:** **במטבח:** גובה 60 או 50 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה. הגובה לבחירת הקונה; 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. **בחדר אמבטיה ובחדר מקלחת:** חיפוי קירות עד תקרה; **בחדר שירותים:** חיפוי קירות במידות כמפורט בחדרי הרחצה עד גובה 1.50 מ' לפחות. מעל החיפוי: טיח + צבע אקרילי; לצנרת גלויה, אנכית או אופקית בכל חללי הדירה, יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי (אם נדרש) וגמר וחיפוי זהה לגמר הקירות.

לכל מידת אריח המיועד לחיפוי, המוכר יציג לקונה לכל הפחות 4 דוגמאות התואמות לדוגמאות / גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. אין להציע את אותן דוגמאות למידות שונות של אריחים. סה"כ יוצגו 12 דוגמאות. רובה: המוכר יציג לקונה בחירת בין שני גוונים של רובה למילוי מישקים (פוגות) בין האריחים, אחת בגוון אפור והאחרת בגוון קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה.

ריצוף במחסן (ככל שנרכש): אין; ⁽⁵⁾

מעקה ⁽⁶⁾ –עיצוב מעקות המרפסות (באם לא נדרש אחרת עפ"י תנאי היתר הבניה) יהיה מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית התואמת לדרישות התקנים הרלוונטיים או מעקה בנוי כדוגמת החזית ו/או ברזל; **בגובה:** לא פחות מדרישות ת"י 1142.



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

⁽⁷⁾ **הפרשי מפלסים** – בכניסה לדירה, חדרי רחצה, ממ"ד ומרפסת שרות, לבין חללים סמוכים עד כ- 2 ס"מ. ביציאה למרפסות שמש/גג, ביציאה למרפסת/ות שמש, ייתכן סף מוגבה/ מונמד (מדרגה) עד לגובה המותר לפי דין. ⁽⁸⁾ **שיפולים (פנלים)** – 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.

3.3 ארונות:

3.3.1 **ארון מטבח תחתון:** בכל דירה יותקן ארון מטבח תחתון הצמוד בכל אורכו לקירות המטבח. הארון יבוצע בהתאם להנחיות המפורטות להלן:

מבנה הארון:

- א. 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 ;
- ב. עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ- 60 ס"מ.
- ג. גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ- 90 ס"מ מעל פני הריצוף.
- ד. בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של 6-8 ס"מ ובחיפוי עמידת למים למניעת רטיבות של תחתית הארון.
- ה. גוף הארון והמדפים יהיו מעץ מעובד (סנדוויץ') בעובי 17-18 מ"מ לפחות.
- ו. גב הארון יהיה מעץ לבוד בעובי 5-6 מ"מ לפחות.
- ז. דלתות הארון תהיינה עשויות עץ לבוד(סנדוויץ') / MDF / לוחות פוסטפורמינג.
- ח. כל יחידות הארון התחתון, למעט יחידות פינתיות ומתחת לכיור, תהיינה עם מגירות. המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת עם מנגנון טריקה שקטה.
- ט. ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש, ולא יותר. אורך צלע ארון לא תפחת מ- 60 ס"מ לפחות בחזית הארון. ביחידת הפינה של הארון, יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מגייק קורנר או ש"ע.
- י. תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכי' מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה. החליט הדייר שלא



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

להתקנים, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות.

ציפוי חיצוני: פורמייקה/ פוסטפורמינג, ידיות מתכת; לבחירת הרוכש מתוך חמישה גוונים שונים לבחירה (אחד מהם לבן ואחד מהם גוון בהיר ניטרלי) שיוצגו ע"י החברה ו/או הספק שיבחר על ידי החברה. **ציפוי פנימי וגמר מדפים:** פורמייקה ו/או מלמין בגוון לבן.

מידות אורך מזערי של ארון מטבח תחתון: דירות 3,4 חדרים: 5 מ"א, דירות 5 חדרים: 6 מ"א;

מידת אורך הארון התחתון תימדד לאורך קיר המטבח; פינה מחושבת פעמיים באורך הארון. חללים המיועדים למדיח, תנור, כיירים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות ייכללו באורך הארונות. המטבח יתוכנן כך שמידת רוחב הנישה; המקום המיועד למקרר תהיה לפחות 95 ס"מ.

משטח עבודה: לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ- 2 ס"מ

מאבן טבעית או פולימרי (כדוגמת אבן קיסר או ש"ע) העונה לדרישות התקנים הרלוונטיים ת"י 4440

(חלק 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:** משטח עבודה במטבח

יהיה לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר; המוכר יציג בפני

הקונה 3 גוונים לכל הפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי.

3.3.2 **ארון מטבח עליון, ארון אי/חצי אי, ארון BUILT IN:** רק בדירות 4.5 חדרים ומעלה הקבלן רשאי לתכנן

חלופות לאורך המינימאלי הנדרש לארון מטבח תחתון להלן:

חלופה א': 5 מ"א ארון תחתון + 2 מ"א ארון עליון (גובה מזערי של ארון עליון 75 ס"מ לפחות)
הערות:

א. גובה ארון מטבח ממשטח העבודה יהיה 60 ס"מ אלא אם כן, הרוכש בחר להפחית את הגובה ל- 50 ס"מ.

ב. הארון יהיה רציף והמשכי ללא פינות.

ג. גובהו של ארון עליון יהיה 75 ס"מ לפחות ועומקו 30 ס"מ לפחות. ניתן שגובה ארון עליון יהיה 60 ס"מ ובתנאי שפתיחת הארונות העליונים תהיה כלפי מעלה (מנגנון קלפה)

ד. ארון מטבח עליון יכלול לפחות מדף אחד לכל אורכו.

ה. מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות המפרט לגביי ארון מטבח תחתון.

חלופה ב': 5 מ"א ארון תחתון + 2 מ"א ארון אי/חצי אי, גובה הארון בהתאם לארון תחתון.

"אי" – 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 המטבח.

במצב של "חצי אי" – ארון המטבח והמשטח העליון המשכיים אך הארון אינו צמוד לקיר. חלופה זו איננה

אפשרית במצב שבו ארון המטבח כבר כולל פינה.

"אי/חצי אי" יתוכננו בהתאם להוראות שנקבעו במפרט זה לגבי ארון תחתון לרבות משטח העבודה.

חלופה ג': 5.40 מ"א ארון תחתון + ארון BUILT IN באורך 0.60 מטר נטו ובגובה מזערי של 200 ס"מ לפחות.

"ארון BUILT 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 BUILT IN יהיה בהתאם להוראות שנקבעו במפרט זה לגבי ארון תחתון. מידת הנטו תתאים

למידה סטנדרטית של תנור מובנה.

מחיר לזיכוי כולל בעד מטבח: ראה נספח ג'.

3.3.3 **ארונות אחרים:** בכל חדרי הרחצה בדירה (למעט בחדר השירותים), יותקן ארון תחתון עשוי מעץ לבד

(סנדוויץ') או MDF או סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן EN310; הארון יהיה תלוי או מונח לבחירת



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

הקונה. הארון יהיה באורך מינימלי 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 מוגברים.

3.4 מיתקנים לתליית כביסה:

מיתקן לתליית כביסה: יש; **תיאור:** ממרפסת השירות יותקן מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ ובעומק מינימאלי של 60 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק איכותיים, עמידים לקרינת UV; ניתן שאורך המתקן 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: אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר 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 מינימאלי של 160 ס"מ. הגישה לתליית הכביסה בחצר תהיה ממרפסת השירות.

מסתור כביסה (ככל שמתוכנן): תיאור: לפי תכנית אדריכל חומר:

מסתור הכביסה יהיה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100.

מידות: לפי תכנית אדריכלית.

החלל מסתור הכביסה יתוכננו מתקן תליית הכביסה, מערכות טכניות כדוגמת אלו הנדרשות לחימום מים בתחתית כל החלל בין קיר המבנה ומסתור הכביסה יותקן משטח הפרדה מבטון שינוקז למערכת איסוף מי הגשם של הבניין. מפלס עליון של המשטח יהיה נמוך ב- 30 ס"מ לפחות מפני מפלס רצפת הדירה. תוכנן מסתור הכביסה במרחק העולה על 3 מטר מקיר המבנה ניתן להקטין את מידות משטח ההפרדה ובתנאי שיכלול:
א. משטח מתחת למתקן תליית הכביסה לפחות באורך 1.60 ס"מ ובעומק 70 ס"מ
ב. משטח מתחת לכל המעבים המתוכננים בעומק 60 ס"מ לפחות
ג. דרך גישה סבירה למעבים.

3.5 טבלה מס' 3 – רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה:

דירה 5 חדרים מס' 14:

| תיאור | | דלתות | | | חלונות | | | תריסים | |
|---------|------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------------|--------------------------|-------------------------------|------------------------|--------------------------|------------|
| חדר | כמות ומידה (גובה/רוחב) | חומר (עץ/אלומיניום/מתכת) | סוג פתיחה (ציר/כ"כ/נגרר) | כמות ומידה (גובה/רוחב) | חומר (עץ/אלומיניום/מתכת) | סוג פתיחה (ציר/כ"כ/נגרר/כיס/) | כמות ומידה (גובה/רוחב) | חומר (עץ/אלומיניום/מתכת) | חומר שלבים |
| כניסה | 1 | פלדה בטחון | ציר רגילה | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| | 90/210 | | | --- | | | | | |
| ח. דיור | 1 | אלומיניום מזוגג | נגרר כ.ע.כ | --- | --- | --- | 1 | אלומיניום | אלומיניום |
| | 270/233 | | | כגודל הפתח בתוספת ארגז תריס גלילה | | | | | |

חתימת המוכר

חתימת הקונה



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

| | | | | | | | | | | |
|--------------------------------------|-------|-------|--|----------------------|-----------------------------------|---------|--------------------------------|------------------|--------|--------------------|
| --- | --- | --- | --- | --- | אלומי מזוגג + אורור מכני | 1 | ציר רגילה | עץ | 1 | מטבח |
| | | | --- | | | --- | | | --- | |
| --- | --- | --- | --- | כ.ע.כ. (3 כנפיים) | אלומי מזוגג | 1 | | | 80/210 | מרפסת שרות |
| | | | --- | | | --- | | | --- | |
| תריס שלבים נגרר לכיס | אלומי | אלומי | 1 | כ.ע.כ. | אלומי מזוגג | 1 | ציר רגילה (פתיחה חוץ) | פלדה לפי הג"א | 1 | ממ"ד |
| | | | 100/100 | | | 100/100 | | | 70/200 | |
| כנף פלדה נגד הדף ורסיסים הנגררת לכיס | | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| גלילה ידני | אלומי | אלומי | 1 | כ.ע.כ. | אלומי מזוגג | 1 | ציר רגילה | עץ | 1 | ח. שינה א |
| | | | כגודל הפתח בתוספת ארגז תריס גלילה | | | 120/124 | | | 80/210 | |
| גלילה ידני | אלומי | אלומי | 1 | כ.ע.כ. | אלומי מזוגג | 1 | ציר רגילה | עץ | 1 | ח. שינה ב |
| | | | כגודל הפתח בתוספת ארגז תריס גלילה | | | 120/124 | | | 80/210 | |
| גלילה ידני | אלומי | אלומי | 1 | כ.ע.כ. | אלומי מזוגג | 1 | ציר רגילה | עץ | 1 | ח. שינה הורים |
| | | | כגודל הפתח בתוספת ארגז תריס גלילה | | | 120/124 | | | 80/210 | |
| --- | --- | --- | --- | קיפ | אלומי מזוגג | 1 | ציר רגילה | עץ+ צו-אור | 1 | ח. רחצה (הורים) |
| | | | --- | | | 50/98 | | | 80/210 | |
| --- | --- | --- | --- | קיפ | אלומי מזוגג + אורור מכני | 1 | ציר רגילה | עץ+ צו-אור | 1 | ח. רחצה (כללי) |
| | | | --- | | | --- | | | 80/210 | |
| --- | --- | --- | --- | --- | אורור מכני | --- | ציר רגילה | עץ | 1 | ש.אורחי ם |
| | | | --- | | | --- | | | 70/210 | |

הערות לטבלה:

א. זלת עץ: דלתות תהיינה לבדות לפי ת"י 23.

אלומי = אלומיניום סוג פרופיל: מפרופילים שונים בגוון עפ"י קביעת האדריכל משולב בזכוכית לפי ייעודה
וגודלה ובעובי לפי דרישות התקן (938, 1099 על חלקיו)
ציר = סוג פתיחה (רגילה)

חתימת המוכר

חתימת הקונה



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

קיפ = פתיחה משתפלת (נטוי)

דריי קיפ = רגילה + משתפלת

ניגור ו/או כנף על כנף ו/או כ/ע/כ = כנף נגררת על כנף ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר

גליוטינה = כנף בתנועה אופקית

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

- ב. דלתות משותפות לשני חדרים יכולות להופיע ברשימה של כל אחד מחדרים אלה ובלבד שהכמות הכללית של הדלתות בדירה תתאים לסך כל הדלתות המצוינות בטבלה.
- ג. **יתכן שינויים בצורת פתיחה של דלתות**, חלונות ותריסים, תוספת או ביטול של חלקי זיגוג, קבוע, חלוקה ומס' כנפיים, הכל עפ"י תכנון האדריכל.
- ד. **מידות**: המידות המפורטות בטבלה מס' 3, הינן מידות משוערות בס"מ, ואינן מבטאות מידות פתחים "נטוי", 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.
- ה. **פתח חילוץ**: בממ"ד ובפתח בדירה המוכרז כפתח חילוץ קומתי (בחרום אמור לשמש את כלל הדיירים בקומה), אין לקבוע סוגר קבוע ותינתן אפשרות פתיחה ידנית לתריס עם מנגנון חשמלי (ככלל שקיים). בנוסף, בפתח שיוכרז ע"י הרשויות המוסמכות כפתח חילוץ יתכנו שינויים במידות הפתח, סוג החלון/תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיוון הפתיחה.
- ו. **בהעדר חלון ו/או דלת מזוגגת** (בחדרים שבהם לפי תקנות התכנון והבניה נדרש אוורור) יותקן אוורור מכני.
- ז. **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. בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת; עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן;
- ח. **בחדרי רחצה ושירותים** (באם יש חלונות), תותקן זכוכית בטיחותית שקופה או עמומה ("חלב") עפ"י החלטת החברה והאדריכל.
- ט. **דלת כניסה לדירה: חומר**: דלת מגן מפלדה (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים ומופעלים על ידי מנגנון גלילי התואמת להוראות כל דין ולתקן ישראלי 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 דירה. משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי 1.25 מ"מ לפחות; כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור. דלת הכניסה תהיה בגמר ובגוון בהתאם לבחירת המוכר.
- י. **דלת אש בקרבה או בכניסה לדירת גן (ככלל שקיימת)**: אין דירות גן;
- יא. **דלתות הפנים**: דלתות הכניסה לחדרים, למרפסת השירות ולחדרי הרחצה תהיינה בפתיחת ציר רגילה, מסוג דלת פנים לבודה לפי תקן ישראלי מס' 23 על חלקיו או דלת פנים לפי תקן ישראלי 6575; כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים יהיו עמידים למים ויעמדו בכל דרישות התקינה הישראלית, ככלל שישנה. בדלת פנים לבודה - כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיצוניים עמידים למים ולא סופגים כדוגמת CPL/HPL (פורמיקה), מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי- חוזק, אקוסטיקה, 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. משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 או בהתאם לתקן ישראלי 6575 בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה; המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים. הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וידיות מתכת משני הצדדים. בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי "תפוס - פנוי" וצהור/ צו/אור בכנף הדלת.
- בחירת גוון דלתות הפנים**: על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחד מהם הוא לבן. בחירת הרוכש תהיה ממבחר שתציג החברה או הספק שיבחר על ידה.
- יב. **דלת כניסה לממ"ד**: דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף, בפתיחת ציר רגילה או בהזזה. במהלך פתיחת דלת, לא יבלוט אגף הדלת ביותר ממחצית רוחב הפרוזדור או המעבר וכן לא ייפתח על פתח או דלת כניסה אחרת. במצב פתיחה מרבי של אגף הדלת לפרוזדור או למעבר, תותר הבלטת האגף עד 18 ס"מ. סטייה מהוראה זו תתאפשר רק אם הוכח שבפתיחת הדלת אין הפרעה תפקודית בדירה או הותקנה בנוסף, דלת עץ פנימית לשימוש יומיומי.



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

יג. **חלונות: זיגוג:** חלונות דירת המגורים יהיו מסוג אלומיניום עם זיגוג 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); החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיעות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה; החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן;

רשתות: בכל חלונות ההזזה, יותקנו נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.

חלון ממד: יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה בהתאם להוראות פיקוד העורף העדכניות.

יד. **תריסים-** כל פתחי הדירה, למעט חדרי רחצה, מטבח ומרפסת שירות יהיו בעלי תריסים. בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף; עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן; בכל הפתחים בחדר הדיור (לרבות בחלונות שאינם ויטרינהף ככל שתוכננו) ובכל הפתחים ברוחב כ-2.50 מ' ומעלה יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כמפורט בסעיף 1 לעיל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית.

3.6 טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטרים

זיכויים/חיוכים ראה נספח ג'

להלן רשימה כוללת של חדרים/חללים/אזורים אופציונליים. הקיים בפועל בדירה לפי תיאור הדירה בסעיף 4 פרק א' ולפי המוצג בתוכנית המכר

| מיקום מתקן | מטבח | חדר רחצה כללי | חדר רחצה הורים | בית שימוש נפרד | מרפסת שרות | מרפסת שמש/ חצר | כיוורן מטבח (לבחירת הקונה יחיד או כפול) ראה (5ז) | |
|--------------------|------|----------------|----------------|----------------|------------|----------------|--|-------------|
| | | | | | | | מידות (בס"מ) | יחיד / כפול |
| | | | | | | | כמפורט בסעיף 5ז | |
| כיוורן רחצה | | משולב בארון | משולב בארון | | | | מידות (בס"מ) | |
| | סוג | ראה סעיף 3.3.3 | ראה סעיף 3.3.3 | | | | סוג | |
| כיוורן שטיפת ידיים | | | | לפי מידות יצרן | | | מידות (בס"מ) | |

חתימת המוכר

חתימת הקונה



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

| | | | | | | | |
|-----------------------------|-----|-----------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|---------------|--|
| | --- | חרס | --- | --- | --- | סוג | |
| | --- | לפי מידות יצרן | לפי מידות יצרן | לפי מידות יצרן | --- | מידות (בס"מ) | אסלה ראה (2ז) |
| | --- | כמפורט בסעיף 2ז | כמפורט בסעיף 2ז | כמפורט בסעיף 2ז | --- | סוג | |
| | --- | --- | מקלחת- כמפורט בסעיף 6ז | אמבטיה 170/70 ראה סעיף 7ז | --- | מידות (בס"מ) | אמבט / מקלחת ראה (6ז) (7ז) |
| | --- | --- | שיפועים בריצוף | ראה 6ז | --- | סוג | |
| | --- | ברז פרח מיקס כולל חסכמים | ברז פרח מיקס כולל חסכמים | ברז פרח מיקס כולל חסכמים | ברז פרח מיקס נשלף כולל חסכמים | תוצרת ודגם | סוללה למים חמים ו/או קרים לקערה מהקיר או מהמשטח ראה (5ז) |
| | --- | --- | --- | כמפורט בסעיף 7ז | --- | סוג | סוללה לאמבטיה למים חמים וקרים |
| | --- | --- | כמפורט בסעיף 6ז | --- | --- | סוג | סוללה למקלחת למים חמים וקרים |
| | יש | --- | --- | --- | --- | | הכנה לחיבור מים למכונת כביסה ולניקוז ראה (י) |
| | יש | --- | --- | --- | --- | | פתח 4" בדופן חיצונית לשרוול אוויר חם, למייבש כביסה ראה (י) |
| | --- | --- | --- | --- | יש | | הכנה לחיבור מדיח כלים (ההכנה משולבת בניקוז כוור המטבח) ראה (3ז) |
| | --- | --- | --- | --- | אין | | הכנה לנקודת מים למקרר ראה (5ז) |
| יש, ראה סעיף 3.6.7 | --- | --- | --- | --- | יש | | נקודות גז לבישול (הכנה) ראה (יא) |

הערות לטבלה ואחרות:

- (א) מים קרים: מים בטמפרטורה המסופקת מהרשת העירונית.
- (ב) קבועות רחצה (אגנית/אמבטיה)- באם אינם ממבחר החברה, באחריות הרוכש, לבחור או לרכוש קבועות שעומדים בתקן ישראלי למניעת החלקה ולא פחות מ-R-11.
- (ג) נשלף = ראש ברז הנשלף מתוך שרוול קבוע. פרח = קרי ברז הממוקם על מישור משטח העבודה או הכוור.
- (ד) מערב (מיקסר) = ויסות מים לקרים/חמים, בעזרת ידית אחת.
- (ה) רב-דרך (אינטרפוף) = חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, לראש מקלחת ו/או לפיית ברז ו/או שניהם.
- (ו) קונדנסר = בעדר חיבור ליניקת אויר חם/לח, ממייבש הכביסה יש להשתמש במייבש כביסה הפועל בשיטת קונדנסר. בשיטה זו הלחות הנפלטת בעת תהליך הייבוש נפלטת כמים אל מיכל איסוף המחייב ריקון בעת הצורך. למניעת ספק יודגש שעדיין נפלט אויר חם לחלל הדירה בסמוך למכונה.
- (ז) מתקני התברואה והכלים הסניטריים ייבנו ויותקנו בהתאם להוראות כל דין, לתקנה הישראלית ולתקן הישראלי, ת"י 1205 על כל חלקיו ובכללו נספחים מומלצים ונספחים למידע כדוגמת חלק 3 נספח א' – מידות התקנה לקבועות שרברבות ונספחיהן, למעט חלק 5 לת"י 1205 ובהתאם להנחיות המפורטות להלן:



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

1. **חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים** לרבות כיור רחצה וכיור לנטילת ידיים ולמעט אסלות;
2. **אסלת שירותים** לפחות באחד מחדרי הרחצה תותקן אסלה תלויה עם מיכל הדחה סמוי אלא אם כן הרוכש בחר להתקין במקומה אסלת מונו בלוק כמפורט להלן. הקונה יודיע למוכר על בחירתו בעת חתימת ההסכם. ביתר חדרי הרחצה תותקן אסלת שירותים מזוגג עם מיכל הדחה צמוד (מונו בלוק). לבחירת המוכר האם האסלה תהיה תלויה או מונחת. מיכל ההדחה יהיה מחרס דו-כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו-3 ליטר. האסלה לרבות מיכל ההדחה תעמוד בכל מידותיה, חלקיה ורכיביה בדרישות תקן ישראלי ת"י 1385. האסלה תסופק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה העומד בדרישות התקן הישראלי הרלוונטי.

גובה הפנים העליונים של האסלה יהיה: 39 ס"מ בסטייה מקסימלית של 1 ס"מ (38,40 ס"מ בהתאמה)
על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלושה דגמים של אסלה מונחת ואסלה תלויה העומדות בדרישות המפורטות.
3. **כל הסוללות למים חמים וקרים** יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבל מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/ קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים; על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות העומדות בדרישות ת"י 1347.

4. **בכיורי הרחצה יותקנו ברזים** מדגמים מיקס פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור; מידות ברז כיור רחצה תהיינה: גובה 15 ס"מ, עומק 15 ס"מ.

5. **במטבח יותקנו הקבועות להלן:**

א. **קערת מטבח**: המוכר יציג לבחירת הקונה 6 דגמים לפחות כמפורט להלן:

(1) כיור חרס בודד, התקנה תחתונה, מידות חוץ מיני: 45/58 ס"מ

(2) כיור נירוסטה בודד, התקנה שטוחה, מידות חוץ מיני: 53/58 ס"מ

(3) כיור אקרילי/ סיליקוורץ/ גרניט בודד, התקנה שטוחה, מידות חוץ מיני: 50/58 ס"מ

(4) כיור חרס כפול, התקנה תחתונה, מידות חוץ מיני: 80/45 ס"מ

(5) כיור נירוסטה כפול, התקנה שטוחה, מידות חוץ מיני: 80/45 ס"מ

(6) כיור אקרילי/ סיליקוורץ/ גרניט כפול, התקנה שטוחה, מידות 78/48 ס"מ

ב. **ברז מיקס פרח** על מישור משטח העבודה או הכיור; ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות להלן: תחתית פיית הברז תהיה בעומק מינימאלי של 20 ס"מ ובגובה מינימאלי מהמשטח של 20 ס"מ.

ג. **הכנה למדיח כלים**, הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח;

ד. **ברז מים ייעודי למקרר** (מאחורי המקום המיועד למקרר)

6. **תא המקלחת** 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;

תותר התקנת אגנית כחלופה למשטח משופע במקלחת ובתנאי שהיא תואמת במידותיה ובשטחה להוראות לעיל ובתנאי שתהיה בהתקנה שטוחה במישור רצפת החדר (ללא סף).

בתא המקלחת תותן סוללה למים חמים וקרים רב- דרך (אינטרפוך 3 דרך) מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף; או לחלופין לפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ.

7. **אמבטיה** – אמבטיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק הקיפי להבטחת יציבותה, הכל בהתאם להוראות היצרן ולכל דין;

אביק (צינור מחבר בין פתח הניקוז העליון לפתח הניקוז התחתון);

סוללת כיק למים חמים וקרים, מיקס, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור גמיש, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.

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

(ט) **גוון הקבועות**: לבן.

(י) **הכנה למכונת כביסה ולמייבש כביסה** - לרבות נקודת מים (קרים), חיבור לניקוז, הזנת חשמל ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת רדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולות לסגירה והזנת חשמל.

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

(יב) 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 לגרור הצפה בחדר הרחצה עקב אי התאמה בין כמות המים הנפלטת ממפל המים לקיבולת הניקוז ברצפה.

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

(יד) 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).



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

3.6.1. **אבזרי אינסטלציה נוספים בדירה, לכל צורך אחר:** צנרת ופתחי ביקורת לקולטני ביוב (בחלקם יתכן ומשותפים לכלל הבניין), ברצפה, בקירות או בסמוך לתקרה, במיקום וכמות עפ"י החלטת מהנדס האינסטלציה. ייתכן ויותקן 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 למאייד. **מיקום המיועד למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל:** במרפסת השרות ו/או בחדר הרחצה ו/או במסדרון ו/או אחר, עפ"י החלטת החברה.
מיקום מיועד למעבה: כמפורט בסעיף 4.

הערה: הצורך במעבר צנרת מים/ביוב/מתזי כיבוי, (ככל שידרשו), יחייבו 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 הת"י, והנחיות מהנדס האינסטלציה בקולטנים העוברים לגובה הבניין יתכן וידרשו פתחי ביקורת, ולכן בדירות בהם יותקנו פתחי ביקורת אלו, אין לחסום אותם ויש לאפשר גישה לצרכי תחזוקה.

3.6.2. **חימום מים:** לכל דירת המגורים בבניין תהיה מערכת לאספקת מים חמים בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבנייה (תכ"ן הבנייה) (תברואה), תש"ף-2019 ולהוראות כל דין.

הספקת המים לדירות באמצעות מערכת סולארית מרכזית, המערכת הסולרית תורכב על מתקן מיוחד בגג ותהיה בנויה מחוות קולטים משותפת בשילוב דודים חד דירתיים, על עקרונות של מערכת סגורה הפועלת ע"י פיקוד חשמלי ומשאבת סחרור ותהיה עפ"י הדרישות אשר נקבעו בהוראות כל דין. נדרשה מערכת סולארית, התקנתה תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579.

במערכות אספקת מים חמים יותקנו מכלי לחץ לאגירת מים חמים שנפחם יהיה בהתאם לקבוע בתקנות. במכלי הלחץ יותקן חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה. ("שעון שבת"). במקרים בהם המרחק בין הדוד לנקודת הצריכה הרחוקה ביותר בדירה גדול מ- 25 מ', תותקן משאבת סחרור מנתית מתחת לדוד.

מיכל לחץ לאגירת מים יותקן במקום מוסתר אך נגיש כדוגמת חלל מסתור הכביסה או בארון שירות במבואה קומתית או על גג המבנה. מיכל הלחץ ימוקם באופן שלא יפריע לתפקוד החללים בהם הותקן.

3.6.3. **חיבור מים חמים לכלים:** קערת מטבח, כיור/י רחצה, אמבטיה, מקלחת(ככל שקיימת), כיור/י נטילת ידיים.

3.6.4. **ברז דלי:** ביציאה לחצר וביציאה למרפסת יותקן ברז "דלי", ברז אחד לדירה.

3.6.5. **הכנה למונה מים לדירה:** יש. **מיקום:** לפי תכנון היועץ

3.6.6. **חומר הצינורות: מים חמים וקרים:** מתכת ו/או פלסטי כדוגמת SP או פקסגול, **דלוחין:** פלסטי **שפכים:**

פלסטי.

3.6.7. **צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודות הגז במטבח, במרפסת שמש/חצר:** יש, בכל דירה אשר יש בה מרפסת שמש או גינה, תותקן במרפסת ובגינה נקודת גז לגריל בכפוף להוראות כל דין ולתקינה הרלוונטית.

3.6.8. **הכנה למונה גז לדירה:** יש.

הערה: סידור באמצעות צוברים תת קרקעיים בתיאום ובאישור עם חברת הגז ובמיקום הקיים במגרש והמתואר בתכנית המגרש או במיקום אחר שיקבע ע"י החברה. במידת הצורך תינתן במגרש זיקת הנאה מתאימה לחברת הגז, לעניין הנחת צנרת הגז ותחזוקתה.

3.7 טבלה מס' 5 – מתקני חשמל

זיכויים/חיובים ראה נספח ג'

להלן רשימה כוללת של חדרים/חללים/אזורים אופציונליים. הקיים בפועל בדירה לפי תיאור הדירה בסעיף 4 פרק א' ולפי המוצג בתוכניות המכר



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

| תיאור | נק' מאור / קיר / תקרה כולל מפסק | בית תקע במעגל מאור משותף | בית תקע כח במעגל משותף | בית תקע כח במעגל נפרד | נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות | אחר / הערות |
|------------------------|---------------------------------|--------------------------|---|--|---|---|
| כניסה לדירה | 1 | 1 | ----- | ----- | *--- | -פעמון+ לחצן - אינטרקום -לחצן לתאורת ח.מדרגות -לוח חשמל דירתי כולל סגירה -ארון לתקשורת/טלפונים/ טלויזיה כולל בית תקע בתוכו |
| חדר דיוור ופינת אוכל | 2 | 3 | ----- | 1 | 1 | תוכנן תריס חשמלי- תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס |
| מטבח | 1 | 2 (בדרגת הגנה IP44) | 4 (בדרגת הגנה IP44) מחולקים לשני מעגלים המוזנים מהלוח הדירתי ע"י מוליכים 2.5 ממ"ר בצנרת | 4 כ"א במעגל נפרד 1) למדיח 1 לתנור 1 למקרר 1 תלת פאזי עבור כיריים חשמליות, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר (בצנרת) | ----- | מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי תקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה. |
| פרוזדור/ים | 1 | 1 | ----- | ----- | ----- | בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות + מחליף |
| ממ"ד (ח. שינה) | 1 לפי הנחיות פיקוד העורף | 3 | ----- | 1 | 1 | לפי תקנות פקע"ר |
| חדר שינה עיקרי (הורים) | 1 מחליף | 4 (שניים ליד המיטה) | ----- | 1 | 1 | ---- |
| חדרי שינה | 1 | 3 | ----- | 1 | 1 | ---- |
| חדר רחצה כללי | 1 מוגן | 1 בדרגת הגנה IP44 | ----- | 1 לתנור חימום | ----- | א. בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה. ב. דוד חשמלי – ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן – מחוץ לחדר האמבטיה |
| חדר רחצה הורים | 1 מוגן | 1 בדרגת הגנה IP44 | ----- | 1 לתנור חימום | ----- | א. בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה. |

חתימת המוכר

חתימת הקונה



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

| | | | | | | |
|---|-------|--|-------|-------|--------|----------------------|
| ----- | ----- | 2 מוגן IP44 למכונת כביסה ומיבש | ----- | ----- | 1 מוגן | מרפסת שרות |
| ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | 1 | בית שימוש נפרד |
| 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, תותקן בה נקודת מאור נוספת לכל חלק העולה על 15 מ"ר (לדוגמא במרפסת ששטחה בחזית אחד 16 מ"ר יידרשו 2 נקודות מאור מוגנות מים וכו'). מיקום נקודות המאור יהיה בהתאם לתכנון שייצור אפשרות לפיזור תאורה בכל חלקי המרפסת. | | | | | | |
| ----- | ----- | 1 (פקט) הכנה למזגן | ----- | ----- | ----- | מרפסת שמש |
| ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | 1 מוגן | מסתור כביסה |

הערות לטבלה:

- (א) **נקודת מאור (קיר או תקרה):** נקודה לתאורה על תקרה או קיר הכוללת מפסק הפעלה, פנדל בתקרה, בלדח, בית נורה ונורה.
- (ב) **הכנה:** קרי צנרת עם חוט משיכה.
- (ג) **בית תקע כח במעגל משותף:** הינו בית תקע המחובר ללא יותר מבית תקע נוסף (לכל היותר שני בתי תקע), במוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים. ההגנה בלוח החשמל הדירתי/ קומתי באמצעות מא"ז 16 אמפר עם אופיין מכשירים.
- (ד) **בית תקע כח מעגל נפרד:** הינו בית תקע המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 16 אמפר בעל אופיין מכשירים.
- (ה) **בית תקע לתנור חימום באמבטיה:** בית תקע ממעגל נפרד, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר בתוספת מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה בסמוך לכניסה.
- (ו) **ביח תקע כח תלת פאזי במעגל נפרד:** הינו בית תקע תלת פאזי המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים בהתקנה, תה"ט, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 16X3 אמפר בעל אופיין מכשירים.
- (ז) **בית תקע במעגל מאור משותף:** הינו בית תקע המחובר למעגל מאור, מעורב- נקודות מאור ובתי תקע, עשוי במוליכים 1.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, בהתקנה תחת הטיח. הגנה בלוח באמצעות מא"ז 10 אמפר.
- (ח) **תוספת לבית תקע בין 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.
- (ט) **נקודת טלוויזיה תקשורת וטלפון:** 3 נקודות כוללות כבילה ייעודית על פי תקנות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת- בין מחשבים, נקודת טלוויזיה- חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לקליטת שידורי כבלים. הכל כנדרש על פי כל דין. אין זה מההכרח שהנקודות / מוצאם יסתיימו בריכוז אחד.
- (י) מיקום נקודות החשמל ואביזרים נלווים בחללים השונים לפי קביעת החברה.
- (יא) **נקודת דוד חשמלי:** תכלול קו חשמל ישיר מלוח החשמל הדירתי ועד לדוד במקום התקנתו, מוליכים 2.5 ממ"ר בצינור בקוטר מתאים, בהתקנה סמויה, לרבות מפסיק בטחון לעמידה חיצונית ליד הדוד והמעמד, מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון, כולל קוצב זמן כאמור לעיל.

3.7.1 חדר מדרגות/מבואה קומתית: בכל קומה ובכל גרעין: נקודות מאור: יש ; בבניין המגורים יהיו

לחצן הדלקת אור בכל קומה ומנגנון שבת לתאורה לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות. בבניינים בהם הגישה לדירה הינה מתוך מבואה קומתית אין מניעה מבחינת משרד הבינוי והשיכון שהלחצן מתוך הדירה יהיה להדלקת התאורה המלאכותית במבואה



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

- הקומתית. בנוסף, במבואה הראשית ובכל מבואה קומתית יותקן לחצן להדלקת תאורה מלאכותית בחדר / חדרי המדרגות, הכל בכפוף לעמידה בהוראות כל דין.
- 3.7.2 **טלפון חוץ**: הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).
- 3.7.3 **פעמון**: סוג: לחצן **צליל**: זמזם.
- 3.7.4 **מפסיקי זרם**: סוג: רגילים **תוצרת**: גביס או שווה ערך. כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלוונטית. כל אבזרי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת הטיח.
- 3.7.5 **לוח חשמל דירתי ולוח תקשורת דירתי בתוך הדירה**: יש **מיקום**: בכניסה לדירה / במסדרון או אחר ע"פ החלטת יועץ חשמל; בלוח החשמל יהיה שטח פנוי של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד. בדירה הכוללת 2 קומות ומעלה יותקן בקומה הראשית לוח חשמל ראשי עם ממסר פחת ובנוסף, יותקן בכל קומה לוח חשמל משני עם ממסר פחת ייעודי לקומה.
- 3.7.6 **נקודת חשמל לדוד מים-שמש/חשמלי**: יש; כולל קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה.
- 3.7.7 **גודל חיבור דירתי**: -תלת פאזי 3X25 אמפר;
- בדירת מגורים הכוללת חיבור דירתי תלת פאזי תותקן נקודה תלת פאזית בארון המטבח, מתחת למקום 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**: בכל דירה שהכניסה אליה היא ממבואה משותפת תותקן מערכת אינטרקום הכולל פעמון, מסך דירתי ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין; יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה וכן פומית שמע / דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.
- 3.7.9 **מערכת טלוויזיה במעגל סגור**: אין.
- 3.7.10 **הכנה לקליטת שידורי טלוויזיה**: חיבור לקליטת שידורי חובה, הכולל: אנטנת צלחת מרכזית לבניין או למספר בנינים.

3.7.11 **מיתקנים אחרים**:

- (1) בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.
- (2) 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 ובגובה 1.5 מ' מהרצפה; 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 ככל שנקבע ע"י המשרד שבדירות האמורות הותקן ע"י חברת חשמל "מונה חכם".
- "מונה חכם"- מונה לשליטה מרחוק בצריכת החשמל של הלקוחות המסוגל למדוד מרחוק את צריכת החשמל בכל רגע נתון לטפל בתקלות ברמת הבניין או הדירה, ולספק ללקוחות שירותים אונליין (דרך מחשב או אפליקציה) אילו מכשירים צורכים אצלם חשמל בכל רגע נתון.
- (3) חיבור לתריסים/חשמלים. ראה גם תריסים בטבלת פתחים סעיף 3.5.

4. **מיתקני קירור / חימום בדירה**:

חתימת המוכר

חתימת הקונה



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

4.1. **מיזוג אוויר דירתי מיני מרכזי**: אין; בכל דירה תבוצע הכנה למערכת מיני מרכזית אחת, סטנדרטית תלת פאזי, אשר תכלול את הרכיבים המפורטים להלן. תכנון המערכת יתבסס על פיזור אוויר באמצעות תעלות גמישות (תעלות שרשריות):

א. מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה;

ב. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת מבודדת (עובי בידוד מינימלי של 9 מ"מ) ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כח מעגל נפרד A25*3 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.

ג. התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסיומת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה;

ד. מיקום חימוני 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 השירות או בחלקי הדירה האחרים.

ה. בנוסף להכנה למערכת מיזוג מיני מרכזית אחת תבוצענה הכנות נוספות להלן:

א. בדירות הכוללות שתי קומות ויותר כדוגמת דירת דופלקס תבוצענה הכנות כאמור בסעיף 25.2 למערכת מיזוג מיני מרכזית נפרדת לכל קומה (הכנה לשתי מערכות נפרדות בדירה)

ב. הכנה להתקנת מזגן עילי/מפוצל בכל חדר הממוקם בנפרד מיתר חדרי השינה בדירה ("חדר צף") ובנוסף, בכל חדר, אשר אורך מהלך התעלה השרשרית מהמיקום המתוכנן למאייד של המיני-מרכזי הדירתי ועד אליו, הינו יותר מ- 4.50 מטר.

ההכנה תכלול את כל המערכות הנדרשות להתקנת המזגן לרבות:

*"צמה" של צנרת נחושת(מבודדת כמו בסעיף 24) ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי ברצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה;

* שקע כח במעגל נפרד בקיר קירבת מוצא ה"צמא" (A16*1);

*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;

ג. הכנה כאמור בסעיף ב' לעיל להתקנת מזגן עילי/ מפוצל למרחב המוגן הדירתי בהתאם להנחיות ומפרטי פיקוד העורף ולתקן ישראלי 994 חלק 5 לרבות צנרת ניקוז כמפורט לעיל, אבזרי אטימה תקניים, 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.

בבניין חדש שלא יותקנו בו מזגנים בעת הקמתו, יתוכנן וייבנה מקום להתקנת יחידות העיבוי והמערכות המשרתות אותם, בעבור דירות המגורים בבניין.

4.2. **מזגן עילי/ מפוצל**: אין. יש הכנה כמפורט לעיל בסעיף 4.1 (ה, ג')

4.3. **מיזוג אוויר דירתי הניזון ממערכת מרכזית בבניין**: אין.

4.4. **תנור חימום הפועל בגז/דלק נוזלי**: אין;

4.5. **תנור חימום הפועל בחשמל**: אין. תבוצע נקודה לתנור חימום הכוללת שקע מוגן. (בחדרי רחצה).

4.6. **רדיאטורים**: אין;

4.7. **קונבקטורים חשמליים**: אין;

4.8. **חימום תת-רצפתי**: אין;

4.9. **מיתקנים אחרים**: אין.

5. **סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במחסן**:

5.1. **מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים): בדירה**: ככל שידרש ע"י רשות הכבאות. **במחסן (באם נרכש)**: אין מחסנים;

5.2. **גלאי עשן**: ככל שידרש ע"י רשות הכבאות.

5.3. **מערכת סינון במרחב המוגן (ממ"ד)**: יש.



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

6. עבודות פיתוח ושונות:

6.1 חניה:

- 6.1.1 **סך הכל מקומות חניה (לכל המתחם):** לפי היתר בניה וכאמור בחוזה המכר; **כולם:** בתחום המגרש **מספר מרתפי חניה: 2**; **חניות במקום אחר:** אין;
- 6.1.2 **חניה לנכים (פרטית/ משותפת):** יש **מספר חניות:** לפי היתר בניה **מיקום:** כמצוין בתכנית המכר. בכפוף להנחיות הרשויות, חנית הנכים תימכר לרוכש דירה נכה (עם הצגת תו נכה רשמי, מטעם משרד התחבורה). בהעדר רוכש נכה, יתכן ותימכר בין כלל הרוכשים וגם לרוכש שאינו נכה. ככל שחל איסור למכירת חניית נכה, לא תימכר חניה זו גם לנכה, ורוכש נכה יוכל לרכוש חניה רגילה וכן יהיה זכאי לזכות שימוש בחנית נכים כל עוד הוא בעל הדירה ומתגורר בעצמו בבניין.
- 6.1.3 **גמר רצפת החניה מקורה:** ראה סעיף 2.11. **גמר רצפת חניה לא מקורה:** אין;
- 6.1.4 **גישה לחניה מהכביש:** יש.
- 6.1.5 **מספר חניות לדירה:** לפי ההסכם, לפחות 1 לדירה **מיקום:** לפי סימון בתכנית המכר.
- 6.1.6 **מחסום בכניסה לחניון:** יש **מחסום בכניסה לאזור חניות המגורים בלבד, סוג המחסום:** לפי החלטת החברה, פתיחה בשיטה: **אפליקציה ו/או חיוג ו/או שלט לפי החלטת החברה.**

6.2 פיתוח המגרש:

- 6.2.1 **שבילים / מדרגות: חומר גמר:** בטון/ גרנוליט/ אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית ו/או משולב לפי החלטת החברה;
- 6.2.2 **משטחים מרוצפים:** ככל וסומן בתכנית המכר **חומר גמר:** אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית ו/או משולב לפי החלטת החברה.
- 6.2.3 **חצר משותפת:** יש; **צמחיה:** על פי תכנית אדריכל הפיתוח. גינון חסכוני במים בהתאם להנחיות משרד החקלאות. בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף ומואר (לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין) עם גינון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות. ככל שמאילוצים תכנוניים לא ניתן לתכנן את רחבת הכניסה בשטח הנדרש כאמור, יש להקצות במקום אחר במגרש שטח חלופי של 20 מ"ר, משותף, מפותח ומואר לשימוש הדיירים.
- חצר, מעל תקרות בטון. (כולה/חלקה). מובהר כי מעל תקרת בטון מותרת שתילת צמחיה בעלת שורשים רדודים בלבד (לא עצים ולא צמחיה עמוקת שורשים) - על דיירי הבניין להיעזר ביעוץ מקצועי לשם כך.
- 6.2.4 **רשת השקיה משותפת:** במגרש תותקן מערכת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב;
- 6.2.5 **חצר, צמודה לדירה/ות הגן: בבניין 1:** יש, **יציאה לחצר מחדר:** לפי תכנית המכר (חצר, מעל תקרה כולה או חלקה), הכוונה לשטח לא מגונן וללא מערכת השקיה; **בניינים 2,3,4,5:** אין;
- 6.2.6 **פירוט מערכות משותפות, בחצר הצמודה לדירה/ות גן:** יתכן גישמה/ות, גז, ביוב ומים, חלחול (מרזבים, צנרת, שוחות וכיו) חשמל, תקשורת, כיבוי (הכל לפי העניין ושלא בהכרח יוצג בתכנית המכר)
- 6.2.7 **משטח מרוצף בחצר הצמודה לדירה/ות גן:** יש **שטח:** עפ"י סימון עקרוני בתכנית המכר.
- 6.2.8 **גדר בחזית/ות של המגרש: חומר:** גדר קלה ו/או בנוי ו/או בטון בחיפויי אבן טבעית ו/או אבן נסורה ו/או טיח ו/או משולב והכל לפי היתר בניה;
- גובה ממוצע** לפי תכנית הפיתוח המאושרת ולפי קביעת החברה.
- 6.2.9 **קומת עמודים מפולשת (קומה פתוחה):** אין.



7. מערכות משותפות

7.1 מערכת גז:

- 7.1.1 **הכנה לאספקת גז:** סידור מרכזי באמצעות צובר גז תת-קרקעי או מיכלי גז, בתאום עם חברת הגז, ובמיקום המתואר בתכנית המגרש או הבניין או במיקום אחר שיקבע ע"י החברה ו/או ע"י דרישות הרשות המקומית. במידת הצורך תינתנה זיקות הנאה להנחת צנרת הגז ותחזוקתה. מובהר בזאת כי מכלי הגז כאמור, וצנרת אספקת הגז 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.
- 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.
- 7.3 **אוויר מאולץ במרתפי חניה:** 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 (ככל שקיימים):** אין;
- 7.6 **תיבות דואר:** אין;
- 7.7 **מתקנים אחרים:** בחלק מהבניינים, גנרטור לשעת חרום לכל המתקנים הנדרשים בחוק, לרבות כל מעגלי החרום בשטחים המשותפים, תאורת חרום, משאבות מים לכיבוי אש. מערכות סניקה ומשאבות מים, מאגרי מים, מערכות תאורה (בחלקים משותפים), חדר/ים לשימוש כלל הדיירים בבניין ולטובת בניינים סמוכים, או בבניינים סמוכים לטובת הבניין וכו'. מיקום וכמות: לפי תכנית המתכננים והיועצים.

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

- 8.1 **חיבור לקו מים מרכזי:** יש; **מונה מים ראשי לבית:** יש; **מונה מים נפרד לחצר:** לפי תכנון היועצים ודרישות הרשויות.
- 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): לא כולל חיבור הדירה 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 **אצירת אשפה:**
בניין 1: חדר קרטונים למסחר
בניין 2: חדר קרטונים למסחר, חדר חסנית אשפה עבור מסחר, חדר אשפה מגורים
בניין 3: חדר אשפה מגורים
בניין 4: חדר אשפה מגורים
בניין 5: חדר אשפה מגורים
פינוי אשפה: ע"י הרשות המקומית.



9. רכוש משותף –

- 9.1 תיאור הרכוש המשותף לבניין בו מצויה הדירה:
- 9.1.1 סך הכל מקומות חניה משותפים: באם סומנו כמשותפים בתכנית המכר.
 - 9.1.2 קומה מפולשת: 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): כמפורט בסעיף 1.4;
 - 9.1.7 פיר מעלית: יש; מעליות: יש; מספר מעליות: 2 בכל בניין;
 - 9.1.8 גג משותף: לפחות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג: יש;
 - 9.1.9 ממ"ק/מקלט: אין ממ"ק משותף.
 - 9.1.10 חדר דוודים ומשאבות משותף: מאגרי מים להגברת לחץ עבור מערכת כיבוי אש, מתזים וצריכה הכוללת חדר משאבות + משאבות לחץ בהתאם לתכניות. יתכנו בהתאם לצורך משאבות ביוב וניקוז במפלסים התת קרקעיים בהתאם לתנאי הטופוגרפיה.
 - 9.1.11 מיתקנים על הגג: יש מערכות טכניות (פרטיות ו/או משותפות למגורים/ למסחר) כגון: מערכות סולאריות, משאבות סחרור, מערכות למזוג אוויר, מנדפים עבור יחידות המסחר וכל מתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל דין.
 - 9.1.12 חצר ושטח פתוח בתחומי המגרש שלא הוצמדו לדירת הגן: יש.
 - 9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינן רכוש משותף: כמפורט בפרקים אחרים במפרט זה, המסומנים כרכוש משותף בתכניות המכר.
- 9.2 חלקים (באם קיימים) שאין להוציאם מהרכוש המשותף: -
- 9.2.1 חדר מדרגות.
 - 9.2.2 קומה טכנית.
 - 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 לחדרים/טכניים
 - 9.2.9 חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים על הגג: (כגון קולטים, מפוחים, חדר מכונות למעלית)
 - 9.2.10 מעליות
 - 9.2.11 ממ"ק/מקלט (אין);
 - 9.2.12 חלק אחר: ככל שיוגדרו ע"י החברה כרכוש משותף.



9.3 בית משותף - סעיף זה יש לקבל מעורך הדין על מנת שאטמיע במפרט

- א. מובהר לרוכשים כי עד אשר לא יוסדרו המקרקעין ויסתיימו הליכי פיצול ו/או איחוד ו/או חלוקה מחדש במקרקעין ו/או בסביבתם, ככל שיבוצעו, לא יהא ניתן לרשום את הבניין כבית משותף. ככל שיבוצע, המוכר יגרום לכך, שהפרויקט שייבנה על המקרקעין יירשם בפנקס הבתים המשותפים בהתאם לחוק המקרקעין ובכפוף ובהתאם להוראות דלהלן ולהוראות הסכם המכר, ובכפוף לאישור הרשויות שאישורן יידרש לשם ביצוע הרישום ובכלל זאת רשות מקרקעי ישראל והמפקחת על רישום המקרקעין.
- ב. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי הכבישים, שטחי המעברים, דרכי הגישה לחניות שבחניון, שטחי הגינון, השטח המיועד לאשפה והשטח המיועד לעמדות מחזור, המצויים בתחומי המגרש, המסומנים בתוכנית כרכוש משותף של כלל היחידות שבפרויקט וכל שטח אחר שמסומן ו/או יסומן ככל שמסומן ו/או יסומן בתוכנית כרכוש משותף של כלל היחידות שבפרויקט יהיה רכוש משותף של כלל היחידות שבפרויקט וירשם בעת רישום הבית המשותף (ככל שיתאפשר הרישום כאמור ובכפוף להוראות הסכם המכר) כרכוש משותף של כלל היחידות שבפרויקט, כך שחלקה של כל יחידה ברכוש המשותף יהיה בהתאם ליחס שבין שטח הדירה (שטח הדירה לעניין סעיף 11 להסכם המכר על תתי סעיפיו הינו: שטח הדירה מחושב לפי החישוב הקבוע בצו המכר) (להלן: "שטח היחידה") כאשר יובהר כי בשטח יחידה ייכלל אף חלק משטח קירות החוץ בהתאם למפורט בסעיף 5.א למפרט זה, כאשר למרות ששטח זה של הקירות החיצוניים יחושב בשטח היחידה, יהיו הקירות החיצוניים רכוש משותף אלא אם כן יוצמדו קירות אלו ליחידה כלשהי במפורש במסגרת ההוראות דלעיל ודלהלן ולהוראות הסכם המכר), לסך שטחי כולל היחידות שבפרויקט (להלן: "שטח כלל היחידות שבפרויקט") (כאשר יובהר כי בשטח כלל היחידות שבפרויקט ייכלל כאמור אף חלק משטח קירות החוץ כמפורט בסעיף 5.א למפרט זה, כאשר למרות ששטח זה של הקירות החיצוניים יחושב בשטח היחידות, יהיו הקירות החיצוניים רכוש משותף אלא אם כן יוצמדו קירות אלו ליחידה כלשהי במפורש במסגרת ההוראות דלעיל ודלהלן ולהוראות הסכם המכר).
- הוצאות אחזקת (הוצאות אחזקה: כולל ניקיון, תאורה - כולל הוצאות החשמל בגין התאורה, תיקון וכו') הכבישים, שטחי המעברים, דרכי הגישה לחניון, שטחי הגינון, השטח המיועד לאשפה, השטח המיועד לעמדות מחזור וכל שטח אחר שמסומן ו/או יסומן, ככל שמסומן ו/או יסומן, בתוכנית כרכוש משותף של כלל היחידות שבפרויקט, יחולו על חוכרי כלל הדירות שבפרויקט ויחולקו ביניהם בהתאם ליחס שבין שטח היחידה לשטח כלל היחידות שבפרויקט (יובהר כי ככל שלחבר הטרפו לא יוצמדו חלקים ברכוש המשותף לא ייכלל שטח יחידת הטרפו בחישובים על פי סעיף זה והכל בכפוף להוראות המפקחת על רישום המקרקעין).
- ג. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי החניות והמחסנים ככל שיבנו ו/או נבנו בו אשר יהיו בבעלותו הבלעדית של המוכר אשר יהיה רשאי בין היתר למוכרם ו/או להצמידם למי מרוכשי יחידות המגורים בכל אחד מהבניינים שבפרויקט) המסומנים בתוכנית כרכוש משותף של כלל היחידות שבפרויקט יוצמד כרכוש משותף לכלל היחידות שבפרויקט וירשמו בעת רישום הבית המשותף (ככל שיתאפשר הרישום כאמור ובכפוף להוראות הסכם המכר) כרכוש משותף של כלל היחידות שבפרויקט.
- הוצאות אחזקת החניון (הוצאות אחזקה: כולל ניקיון, תאורה - כולל הוצאות החשמל בגין התאורה, תיקון וכו') המסומנים בתוכנית כרכוש משותף של כלל היחידות שבפרויקט, וכן כל שטח אחר שמסומן ו/או יסומן, ככל שסומן ו/או יסומן, בתוכנית כרכוש משותף של כלל היחידות שבפרויקט, יחולו על חוכרי כלל היחידות שבפרויקט ויחולקו ביניהם בהתאם ליחס שבין שטח היחידה לשטח כלל היחידות שבפרויקט.
- ד. הודע לקונים והם מסכימים לכך כי במקרקעין יבנו שטחי גינון בשטחי הרכוש המשותף לכלל היחידות שבפרויקט במיקום שיקבע על ידי המוכר. כן הודע לקונים כי שטחי הגינון שברכוש המשותף כאמור יהיו רכוש משותף של חוכרי כלל היחידות שבפרויקט והוצאות אחזקת (הוצאות אחזקה: כולל ניקיון, תאורה - כולל הוצאות החשמל בגין התאורה, תיקון וכו') שטחי הגינון ובכלל זאת מערכת ההשקיה של שטחי הגינון, כמו גם כל מערכת אחרת שתשמש את שטחי הגינון (לא כולל מערכות השקיה בגינות פרטיות שיוצמדו לרוכשי היחידות, ככל שיוצמדו), יחולו על חוכרי כלל היחידות שבפרויקט ויחולקו ביניהם בהתאם ליחס שבין שטח היחידה לשטח כלל היחידות שבפרויקט.
- ה. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי על פי שיקול דעתה הסביר של החברה הרכוש המשותף המצוי בתחומי הבניין בו מצויה הדירה ומשמש אותו בלבד, ובכלל זאת הלוויים הקומתיים, המבואות, גג הבניין, חדר המדרגות, המעליות, ו"השטח לרווחת הדיירים", שבתחומי הבניין בו מצויה הדירה יהווה רכוש משותף של כלל הדירות שבבניין בו מצויה הדירה וירשם בעת רישום הבית המשותף (ככל שיתאפשר רישום כאמור ובכפוף להוראות הסכם המכר) כרכוש משותף של כלל הדירות שבבניין בו מצויה הדירה כך שלכל דירה בבניין בו מצויה הדירה יוצמד חלק יחסי ברכוש המשותף בהתאם ליחס שבין שטח היחידה לשטח כלל הדירות בבניין בו מצויה הדירה.
- ו. הוצאות אחזקת (הוצאות אחזקה: כולל ניקיון, מים, תאורה - כולל הוצאות החשמל בגין התאורה, תיקון וכו') הרכוש המשותף שבבניין כאמור יחולקו בין כל בעלי הדירות שבבניין בו מצויה הדירה בהתאם ליחס שבין שטח היחידה לשטח כלל הדירות בבניין בו מצויה הדירה. אין באמור כדי לגרוע מהתחייבויות המוכר לענין בדק ואחריות כאמור בחוק המכר בגין הרכוש המשותף.
- ז. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי בכוונת החברה והכל לפי שיקול דעתה הסביר, לבנות בשטח הפרויקט ובכלל זאת בשטח הבניינים כולם ו/או חלקם ו/או בשטח החניון, מאגר/ מים, חדר/י חשמל, חדר/י משאבות, צובר/י גז,



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

חדרי גנרטור, עמדות איסוף לפסולת למחזור, חדרי אשפה ו/או מיכלי אשפה טמונים וכדו' אשר ישמשו את יחידות המגורים שבפרויקט כולן ו/או חלקן.

כל אחד מהמבנים המפורטים לעיל, ככל שיבנה, יוצמד בצמידות משותפת ליחידות אותן הוא ישמש, וירשם בעת רישום הבית המשותף (ככל שיתאפשר הרישום כאמור ובכפוף להוראות הסכם המכר) כצמידות משותפת של היחידות אותן הוא ישמש. ככל שמבנה מסוים ישמש את כלל היחידות שבפרויקט, המבנה יהיה רכוש משותף של כלל היחידות שבפרויקט וירשם בעת רישום הבית המשותף (ככל שיתאפשר הרישום כאמור ובכפוף להוראות הסכם המכר) כרכוש משותף של כלל היחידות שבפרויקט כך שלכל יחידה אותה הוא משמש יוצמד חלק ברכוש המשותף בהתאם ליחס שבין שטח היחידה לשטח כלל היחידות שבפרויקט.

מוסכם כי, הוצאות האחזקה (הוצאות האחזקה: כולל ניקיון, תאורה - כולל הוצאות החשמל בגין התאורה, תיקון וכו') של כל מבנה כאמור יחולו על כלל חוכרי היחידות אותם המבנה משמש ויחולקו ביניהם בהתאם ליחס שבין שטח היחידה לשטח כלל היחידות אותן הוא משמש (כאשר יובהר כי בשטח היחידות יכלל אף חלק משטח קירות החוץ בהתאם למפורט בסעיף א.5 למפרט זה, כאשר למרות ששטח זה של הקירות החיצוניים יחושב בשטח היחידות, יהיו הקירות החיצוניים רכוש משותף אלא אם כן יוצמדו קירות אלו ליחידה כלשהי במפורש במסגרת הוראות הסכם המכר). האמור לעיל בקשר עם הוצאות האחזקה של מבנים כאמור לא יחול לגבי מבנה אשר לגבי הוצאות האחזקה שלו קיימת הוראה אחרת בהסכם המכר.

ככל שמבנה מסוים ישמש את כלל היחידות שבאחד הבניינים, הוא ירשם בעת רישום הבית המשותף (ככל שיתאפשר הרישום כאמור ובכפוף להוראות הסכם המכר) כרכוש משותף של כלל היחידות שבאותו הבניין כך שלכל יחידה אותה הוא משמש יוצמד חלק ברכוש המשותף בהתאם ליחס שבין שטח היחידה לשטח כלל היחידות שבאותו הבניין.

ח. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי בכוננת החברה והכל לפי שיקול דעתה הסביר, לבנות ו/או להציב ו/או להקים מערכות ו/או מתקנים ו/או תשתיות אשר ישמשו את היחידות שבפרויקט כולן ו/או חלקן ובכלל זאת, בין היתר אף מתקני חשמל, בזק, תקשורת, מים וביוב, מערכות תאורה, מערכות גז, ומערכות טכניות אחרות, והכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר וכן בהתאם לנדרש על פי הנחיות חברת החשמל, חברת הגז, חברות התקשורת, המים והביוב, כיבוי אש, הג"א, איכות הסביבה, משרד העבודה (בעניין הגז), הרשות המקומית והרשויות השונות הרלוונטיות בתוך הבניינים כולם ו/או חלקם ו/או בתוך החניון ו/או בשטחים שהוצמדו ליחידות כולם ו/או חלקם ו/או בשטח הרכוש המשותף ו/או בכל שטח אחר במקרקעין.

ט. חוכרי היחידות ו/או מי מטעמם ו/או אנשי מקצוע שונים ו/או נציגי חברת החשמל ו/או נציגי תאגיד המים ו/או נציגי חברת בזק ו/או הכבלים ו/או כל גוף ו/או רשות אחרת שידרשו לצורך תחזוקת והתקנת מערכות ו/או תשתיות שיבנו ו/או יוצבו בכל שטח שהוא בפרויקט כאמור לעיל ולהלן ובהסכם המכר, יהיו רשאים לעבור בשטח הרכוש המשותף ו/או ההצמדות המשותפות ו/או ההצמדות מיוחדות לפי העניין ובכל שטח אחר בפרויקט לשם התקנת מערכות אלו ו/או תיקון ו/או תפעולן. כן יאפשרו הקונים למוכר ו/או לבעלי יחידות אחרות ו/או למי מטעמם גישה לכל צמחיה שבשטח המקרקעין (למעט צמחיה בשטחים שהוצמדו ליחידה מסוימת בלבד ככל שהוצמדו) וכל מתקן הקשור בה דרך כל שטח הצמוד למכר ו/או כל שטח אחר במקרקעין.

הוראה בעניין זכות המעבר של חוכרי כלל היחידות שבפרויקט כאמור תיכלל בתקנון הבית המשותף (ככל שיתאפשר הרישום כאמור ובכפוף להוראות הסכם המכר) והכל בכפוף ובהתאם להוראות המפקחת על רישום המקרקעין.

על אף האמור בכל מקום אחר לעיל ולהלן ובהסכם המכר, ככל שיחולו שינויים בתוכנית המצורפת להסכם המכר ובפרט שינויים בדרכי הגישה ו/או ככל שהמפקחת על רישום המקרקעין ו/או כל גוף מאשר אחר ובפרט משרד הבינוי והשיכון, לא יאשר את רישום הבתים המשותפים (ככל שיתאפשר הרישום כאמור ובכפוף להוראות הסכם המכר) בהתאם לאמור לעיל, יהיה רשאי המוכר לרשום את הבתים המשותפים לפי שיקול דעתו הסביר ובכלל זאת לקבוע את אופן חלוקת הרכוש המשותף ואת אופן הצמדת ו/או חלוקת שטחי המקרקעין שנקבע לעיל ולהלן ובהסכם המכר שיהיו וירשמו כצמידות משותפות, את אופן אחזקת הרכוש המשותף ו/או הצמידויות המשותפות ו/או כבישי הגישה וכל שטח אחר, לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר כך שיתאפשר רישומו של הבית המשותף ע"י המפקחת על רישום הבתים המשותפים והקונים נותנים הסכמתם לכך.

י. ככל שיבנו בתחומי הבניינים ו/או החניון שיבנה במקרקעין ו/או בכל שטח אחר במקרקעין כולל בשטח צמידויות משותפות ו/או בשטח שהוצמד ליחידה כלשהי בצמידות מיוחדת מאגר/י מים ו/או צובר/י גז ו/או חדרי משאבות ו/או חדרי חשמל ו/או חדרי אשפה ו/או מיכלי אשפה טמונים ו/או תשתיות ו/או מערכות טכניות ו/או מערכות אחרות ו/או מתקנים אשר ישמשו גם חוכרי יחידות אחרים בפרויקט יובהר כי בכל מקרה תיתן זכות שימוש, זכות מעבר (בשטח הרכוש המשותף של הבניינים ו/או בשטח הצמידויות המשותפות ו/או בשטח הצמידות המיוחדות בו הן מצויות ו/או בשטח כאמור אשר יהיה צורך במעבר דרכו לשם הגעה אליהם) וזכות לתיקון וטיפול בהם גם לחוכרי היחידות האחרים שהשטח בו הם מצויים אינו שטח המשוך להן באופן מלא או חלקי. זכויות אלו יעוגנו בתקנון הבית המשותף (ככל שיתאפשר הרישום כאמור ובכפוף להוראות הסכם המכר) ו/או בכל דרך רישומית אחרת לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר.

יא. הודע לקונים והם מסכימים לכך כי:

1. לחוכרי כלל היחידות שבפרויקט, תהיה זכות גישה מהחניון לכל אחד מהבניינים שיבנו על המקרקעין לצורכי מילוט ו/או בהתאם לכל הוראת בטיחות אחרת.

2. לכלל הדירות שבאותו הבניין תהיה מערכת סולרית עם משאבת סחרור משותפת וכלל חוכרי הדירות שבאותו הבניין יישאו בהוצאות אחזקתה ותיקונה של המערכת הסולרית ומשאבת הסחרור לפי חלקם היחסי ברכוש



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

המשותף של אותו הבניין. מערכת סולרית זו תהיה מחוברת ללוח החשמל המשותף לבניין, כאשר הודע לקונים והם מסכימים לכך כי הוצאות החשמל של משאבת הסחרור יחולו אף הן על כלל חוכרי הדירות שבאותו הבניין לפי חלקם היחסי ברכוש המשותף לאותו הבניין.

3. יתכן ובאחת מהיחידות בכל קומה בכל בבניין (כולל היחידה הנרכשת על ידם), ימוקם חלון/דלת חילוץ חיצוני אשר ישמש את כלל היחידות בקומה בעתות חרום לצורך מעבר ומילוט. הקונה, אשר ביחידה אותה רכש ממוקם חלון/דלת החילוץ, מתחייב כי לא ייקבע סורג קבוע בפתח זה, וכי בעת חירום יאפשר את המעבר ביחידה אל חלון / דלת החילוץ. המוכר מתחייב לסמן את חלון / דלת החילוץ בתוכנית המכר של היחידה בה הוא מצוי.

4. הזנות החשמל של המחסנים יחוברו למונה משותף ונפרד למחסנים בלבד או לחילופין יותקן מונה נפרד לכל מחסן או לחילופין המחסן יחובר למונה הדירתי של הדירה אליה הוצמד / שויך המחסן לפי החלטתו של המוכר ועל פי בחירתו של המוכר. ככל שלמחסנים מסוימים יהיה מונה משותף כאמור החיוב עבור צריכת החשמל של מחסנים אלו יתחלק באופן שווה בין כל חוכרי היחידות להם שויך / הוצמד מחסן מבין מחסנים אלו.

יב. על אף האמור בכל מקום אחר לעיל ולהלן ובהסכם המכר על נספחיו, הודע לרוכשים והם נותנים הסכמתם לכך כי הרכוש המשותף לא יכלול:-

1. מחסנים ו/או השטחים המיועדים לבניית מחסנים.
2. משטחים המיועדים לבניית רכב, למעט חניות הנכים, חניות האופניים וחניות האופנועים המסומנות בתוכניות המכר כרכוש משותף ו/או כצמידויות משותפות, ככל שמסומנות.
3. שטחים המיועדים לגינות פרטיות.
4. חלקים ו/או משטחים במלואם ו/או חלקם בקומות המסד, חלקים בקומת הכניסה, מרפסות הגג (כולל שטחים שלא ירוצפו), וחלק/חלקים מהגג/גגות בכפוף לדרישת העירייה ובהתאם להיתר הבנייה וע"פ החלטתו של המוכר.
5. שבילי גישה לדירות הקרקע המגיעים לדירות הקרקע במידה וקיימים.
6. מרפסות ומסתורי כביסה.
7. שטחים המיועדים לבניית יחידות.
8. שטחים המיועדים לבניית חדרי שירות ו/או חדרים משותפים לחלק מחוכרי היחידות, ככל שייבנו.
9. המוכר יהא רשאי עפ"י שיקול דעתו הסביר להוציא חלקים כלשהם מהרכוש המשותף ולהצמידם ליחידה ו/או יחידות מסוימות כפי שימצא לנכון ובכפוף להוראות דלעיל ודלהלן ולהוראות הסכם המכר.

יג. דרך הרישום של הבית המשותף כמו גם דרך רישומו וחלוקתו של הרכוש המשותף והצמידויות המשותפות כמו גם חלוקת הוצאות האחזקה של הרכוש המשותף והצמידויות המשותפות תירשם ותיקבע על פי ההוראות דלעיל ודלהלן ועל פי הוראות הסכם המכר וזאת בכפוף לכל תיקון ביחס זה או בכל פרט כפי שיידרש ע"י המפקחת על רישום המקרקעין ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או עיריית ראשון לציון ו/או הועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או כל גוף רגולטורי אחר.

יד. יובהר כי כל האמור לעיל ולהלן ובהסכם המכר בקשר עם רישום הבית המשותף (ככל שיתאפשר הרישום כאמור ובכפוף להוראות הסכם המכר) ו/או אופן חלוקת ואחזקת הרכוש המשותף כפוף לאישור המפקחת על רישום המקרקעין ויעשה בכפוף לכל תיקון ביחס דלעיל או בכל פרט אחר הקשור ברישום הבית המשותף (ככל שיתאפשר הרישום כאמור ובכפוף להוראות הסכם המכר), כפי שיידרש ע"י המפקחת על רישום הזכויות במקרקעין ומשרד הבינוי והשיכון. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי כל האמור לעיל ולהלן ובהסכם המכר בקשר עם דרך רישום הבית המשותף ובכלל זאת שיוך השטחים המשותפים והמתקנים השונים ליחידות ולבניינים שבפרויקט ואופן חלוקת הוצאות אחזקתם בין חוכרי היחידות בפרויקט, כפוף לאישור משרד הבינוי והשיכון ואישור המפקחת על רישום המקרקעין. ככל שדרך רישום זה לא תאושר על ידי המפקחת על רישום המקרקעין ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או כל רשות אחרת לה סמכות בעניין, יבוצע הרישום על פי שיקול דעתו הסביר של המוכר כך שיתאפשר רישומו של הבית המשותף ע"י המפקחת והקונים נותנים הסכמתם לכך.

טו. למוכר הזכות להמשיך ולבצע כל פעולה הקשורה לבניה ו/או לפיתוח בפרויקט ו/או לרישום הפרויקט ברשויות השונות ובפנקס הבתים המשותפים (ככל שיתאפשר הרישום כאמור ובכפוף להוראות הסכם המכר) אף לאחר מסירת החזקה ביחידה לרוכש, לרבות הזכות לתכנן ו/או להמשיך לבנות את יתר חלקי הפרויקט ובכלל זאת בניית ופיתוח הרכוש משותף, הזכות להתקנת ובניית תשתיות שונות בתחומי הפרויקט, ברכוש המשותף שבפרויקט, בצמידויות המשותפות, ביחידות ובצמוד להן, הזכות להסדיר את זכויות היחידות בפרויקט בין היתר ביחס לרכוש המשותף, ככל שיהיה, וביחס לצמידויות המשותפות ככל שיהיו וביצוע כל פעולת בניה ו/או פעולה רישומית ו/או אחרת בגין תשתיות מים, ביוב, חשמל, גז, אשפה, תקשורת, טלפון, שבילים, גדרות, גינות, מערכות השקיה, מתקנים ומערכות מרכזיות אחרות ככל שיהיו קיימים/ות בפרויקט, ובכלל זאת קביעת ורישום זיקות מעבר ו/או זיקות הנאה ו/או זכויות שימוש ו/או כל זכות אחרת לטובת חוכרי היחידות כולם ו/או חלקם בפרויקט ו/או לטובת צדדים שלישיים אחרים על חלק ו/או כל המקרקעין, על הרכוש המשותף, על הצמידויות המשותפות, על היחידות והצמוד להן כולן ו/או חלקן, ועל התשתיות והמתקנים שיותקנו בהן כולם ו/או חלקם, וכן העברת חלקים מהמקרקעין



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

לבעלות ו/או חכירה של הרשויות השונות ו/או חברת חשמל ו/או חברת הגז ו/או חברת המים ו/או כיבוי אש ו/או הג"א ו/או איכות הסביבה ו/או הרשות המקומית.

טז. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי יתכן וחלקים מהרכוש המשותף ו/או הצמידויות המשותפות ו/או הצמידויות האחרות, אשר מסומנים בתוכניות המכר כרכוש משותף ו/או כצמידויות משותפות ו/או אחרות ו/או מתקנים ומערכות שבפריקט, יועברו לבעלות ו/או חכירת עיריית ראשון לציון ו/או הרשויות השונות ו/או חברת חשמל ו/או חברת הגז ו/או חברת המים, בהתאם להנחיות מי מהם, ו/או בהתאם להנחיות המפקחת על רישום הבתים המשותפים, בין היתר כתנאי להתקנת מתקנים ותשתיות שונות בשטח המקרקעין ו/או כתנאי למתן אישורים למתן טופס אכלוס ו/או כתנאי למתן טופס האכלוס ו/או כתנאי לרישום הפרויקט בפנקס הבתים המשותפים. כן הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי על הרכוש המשותף ו/או הצמידויות המשותפות ו/או הצמידויות האחרות וכל שטח אחר במקרקעין יבנו מתקנים שונים ויוקנו מערכות שונות לשירות הבניין ו/או הבניינים ו/או חלק מהיחידות שבבניין ו/או בבניינים ו/או הפרויקט כולו ו/או חלקו ו/או חלקות סמוכות.

יז. למען הסר ספק ועל אף האמור בכל מקום אחר לעיל ולהלן ובהסכם המכר, יובהר כי חברת החשמל, תאגיד המים, חברת הגז, הרשות המקומית ו/או כל רשות אחרת, לא ישתתפו בכל הוצאה שהיא בקשר עם אחזקת הרכוש המשותף והצמידויות המשותפות וזאת אף אם יוקנו להם זכויות מכל מין וסוג שהוא במקרקעין וזאת בכפוף להוראות המפקחת על רישום המקרקעין.

יח. הודע לקונים והם מסכימים לכך, שקווי החשמל, הטלפון, הגז, הטלוויזיה והכבלים, מערכות הביוב והמים, שוחות הביוב, בריכות למיניחה, ארונות חשמל והסתעפויות למיניחה, מערכות טכניות למיניחה, צינורות למיניחה, מעבים וכו' השייכים ו/או משמשים גם ו/או רק בעלי ממכרים אחרים בבניין ו/או בבניינים ו/או חלק מהם ו/או את הפרויקט כולו ו/או חלקו ו/או חלקות אחרות, יעברו ו/או ימוקמו ברכוש המשותף ו/או בצמידויות המשותפות ו/או ביחידות ו/או בשטח הצמוד ליחידות ו/או בשטח בו יש להם זכות מעבר ו/או זיקות הנאה ו/או בכל שטח אחר במקרקעין בין בנוי ובין בלתי בנוי, והכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר. הקונים יאפשרו למוכר ו/או לחוכרי יחידות אחרות ו/או למי ישיבא מטעמם, בכל זמן ומועד סביר, גישה לכל הנ"ל לצרכים כלשהם והוראה לפיה לחוכרי היחידות זכות גישה בכל זמן ומועד סביר כאמור תירשם בתקנון הבית המשותף (ככל שיתאפשר רישום כאמור ובכפוף להוראות הסכם המכר).

יט. המוכר יהיה רשאי לרשום בפנקסי החברה ו/או בלשכת רישום המקרקעין שעבודים, הערות אזהרה, זיקות הנאה מכל מין וסוג שהוא וזכויות מעבר על המקרקעין כולם ו/או חלקם ולבצע כל פעולה רישומית על המקרקעין כולם ו/או חלקם ולהעביר זכויות בחלק מהמקרקעין, כפי שידרש לפי שיקול דעתו הסביר, בין היתר, להבטחת זכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימוש כל שבתה על המקרקעין ו/או של מי שהמוכר נתן לו זכויות במקרקעין ו/או של בעלי יחידות אחרות ולהבטחת זכויות דרך, זכויות מעבר, זכויות חניה וזכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של רוכשי זכויות בפרויקט ו/או לשימושם של הבניינים בפרויקט כולם ו/או חלקם ו/או של בעלי חלקות סמוכות למקרקעין ו/או כל זכות אחרת והקונים נותנים הסכמתם לכך.

כ. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי במקרקעין יבנו בין היתר, חדרי משאבות, מאגרי מים, פחי אשפה, חדרי חשמל, וצוברי גז והחברה תהא רשאית לפעול כאמור בסעיפים 9.7 ו-9.7 לטעם ולעיל ובכל מקום אחר לעיל ולהלן ובהסכם המכר בקשר אליהם ובכלל זאת לרשום בתקנון הבית המשותף (ככל שיתאפשר רישום כאמור ובכפוף להוראות הסכם המכר) הוראות מתאימות בקשר אליהם ובכלל זאת רישום זיקות הנאה, זכויות מעבר, איסור שימוש בשטח הסמוך אליהם. יובהר כי ככל שיחול שינוי במיקום חדרי החשמל ו/או תקשורת ביחס לתוכניות המכר המצורפות להסכם המכר (ככל שייבנו חדרי כאמור), תודיע על כך החברה לרוכשים.

כא. הודע לרוכשים והם מסכימים לכך, שהחברה תציב במקרקעין, על חזית הבניינים ו/או בכניסה לבניינים ו/או בכל מקום אחר במקרקעין, שלטים פרסומיים ו/או שלטים אחרים הנושאים בין היתר את שמה של החברה ואת שמה של חברת הביצוע של הפרויקט ו/או כל חברה הקשורה בהם. באחריות החברה לקבל את אישור הרשות המקומית להצבת השילוט כאמור לעיל, והחברה לא תציב שלטים ללא אישור כאמור, ככל שידרש. גודל השלטים כמו גם מיקומם והכיתוב שיהיה עליהם יקבע לפי שיקול דעתה הסביר של החברה. הוצאות החשמל של השלטים ככל שיהיו וכן כל הוצאה אחרת הקשורה בהם לרבות בגין הצבתם, תשלום אגרות ומסים, תחול על המוכר בלבד. מובהר כי לאחר האכלוס תהיה החברה רשאית להציב אך ורק שלטים הנושאים את שמה ופרטיה ולאחר שנתיים ממועד האכלוס תהיה רשאית נציגות הרוכשים להורות על הסרת השלטים. מוסכם כי העלויות בגין התקנת והסרת השילוט יחולו על המוכר (שלעניין הסרת השילוט מובהר כי ככל שתתקבל החלטה כדן ע"י הנציגות להסרת השילוט, המוכר בלבד יהיה רשאי לפעול להסירו ובמקרה כאמור הסרת השילוט תהיה על חשבונו של המוכר), וככל שיחולו עלויות חשמל בקשר עם השילוט לתאורה יחולו אלו על המוכר. הוראות אלה לא יחולו על השטחים המסחריים שבפרויקט שם תותר התקנה קבועה של שילוט בהתאם להוראות כל דין.

כב. המוכר ירשום בתקנון הבית המשותף (ככל שיתאפשר רישום כאמור ובכפוף להוראות הסכם המכר) הוראות שידרשו, על פי שיקול דעתו הסביר לשם קיום ההוראות דלעיל ודלהלן והוראות הסכם המכר, לרבות הוראות לקיום האמור בסעיף 11 להסכם המכר על סעיפיו ותתי סעיפיו.

כג. הודע לקונים והם מסכימים לכך כי כל זכויות הבניה במקרקעין, בין הקיימות במועד חתימת הסכם המכר ובין שיתווספו למקרקעין לאחר חתימת הסכם המכר, למעט זכויות בניה שיתווספו ככל שיתווספו לאחר מכירת כל היחידות שיבנו בפרויקט, יהיו בבעלותו הבלעדית של המוכר והוא יהיה רשאי לנצלן ולעשות בהן כל שימוש לפי שיקול דעתו הסביר. יובהר כי זכויות הבניה העתידיות (שלא קיימות ביום החתימה על הסכם המכר) יהיו שייכות למוכר והוא יוכל לניידן/להעבירן ולעשות בהם כל שימוש בכפוף להוראות כל דין ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרותן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין, כאשר מוסכם כי לאחר רישום הבית המשותף (ככל



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

- שיתאפשר רישום כאמור ובכפוף להוראות הסכם המכר) לא ישאיר המוכר בחזקתו כל חלק מהרכוש המשותף לרבות ובפרט בזכויות בניה עודפות במידה ונותרו במקרקעין אלא אם כן השאיר המוכר בחזקתו יחידת דיור. הוראות סעיף זה לא יחולו על השטחים המסחריים שבפרויקט שיתווותרו בבעלות המוכר.
- כד. הקונים נותנים בזה את הסכמתם המפורשת והבלתי חוזרת לרישום ולהצמדות כמפורט לעיל ולהלן ובהסכם המכר בכלל, ובסעיף 11 להסכם המכר בפרט, ומתחייבים לחתום על כל מסמך לביצוע האמור לעיל ולהלן ובהסכם המכר, כולל באמצעות ייפוי כוח לפי סעיף 8 להסכם המכר.
- כה. הרוכש מתחייב כי ביחסים שבינו לבין החברה, ובינו לבין רוכשי הזכויות ביחידות האחרות בפרויקט ו/או בכל חלק הימנו שיועד על ידי החברה להיכלל בבית המשותף, הוא ינהג בכל הנוגע לרכוש המיועד להיות רכוש משותף ו/או צמידות משותפת על פי ההוראות דלעיל ודלהלן והוראות הסכם המכר וזאת כל עוד לא נרשם הפרויקט ו/או הבניין כבית משותף.
- כו. כל עוד לא יירשם הבניין כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים, יחולו הוראות סעיף זה לעיל ולהלן והוראות סעיפים 8 ו-11 להסכם המכר בשינויים המחויבים.
- כז. מבלי לגרוע מכלליות האמור, לחברה שמורה הזכות לנהוג מנהג בעלים בכל השטחים שבפרויקט, בין בנויים ובין בלתי בנויים, ולערוך לגביהם כל עסקה ו/או התקשרות אשר תמצא לנכון בכפוף להוראות המכר והוראות כל חוק קוגנטי, לרבות ניצול ומיצוי כל זכויות הבנייה שתהיינה מעת לעת בשטחים הנ"ל, והכל ללא צורך בקבלת הסכמתו של מי מחוכרי היחידות בפרויקט לרבות הקונים.
- כח. הרוכש מתחייב בזאת באופן בלתי חוזר שלא להתנגד לכל מעשה ו/או פעולה שיבוצעו על ידי החברה בהתאם להוראות סעיף זה לעיל ולהלן ובהתאם להוראות סעיף 11 להסכם המכר בכל דרך שהיא, כל זאת מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם המכר. ידוע לרוכש כי זכויות צדדים שלישיים תלויים במידת קיום כל הוראות סעיף זה לעיל ולהלן ובהתאם להוראות סעיף 11 להסכם המכר.
- כט. רישום התקנון המוסכם בעת רישום הבית המשותף (ככל שיתאפשר רישום כאמור ובכפוף להוראות הסכם המכר) יעשה בהתאם ובכפוף להוראות דלעיל ודלהלן ולהוראות הסכם המכר ובכפוף לכל תיקון שיידרש בו בהתאם להוראות המפקחת על הבתים המשותפים ו/או מי מבין יתר הגופים המאשרים הרלוונטיים והקונים נותנים הסכמתם לכך.

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

מצ"ב: נספח א' – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף
נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות הנכונים למבנה ולדירה אשר אינם חלק מהמפרט הבסיסי.
נספח ג' – טבלת מחירי יסוד/זיכוי.

חתימת המוכר

חתימת הקונה



נספח א'

מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות-

- 10.1 תכניות 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 (חיזוניות) 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 (ככל שקיים).
- 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⁽⁴⁾ 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.

⁽⁴⁾ סרב הרוכש הראשון לקבל לידי התכניות והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור כמפורט בסעיף 10.3 לעיל, יראו החברה פעמדה בחובתה לעשות כן. החברה תהא רשאית למסורם בכל זמן לרוכש/ים אחרים לרבות נציגות הבית ו/או חב' ניהול (באם תפעל בבניין).

אספקת תכניות לפי הוראות מפרט מחייב מחיר מופחת:

בעת החתימה על הסכם המכר ולא יאוחר ממועד ביצוע עבודות הגמר במבנה המוכר ימסור לרוכש תכניות כמפורט להלן. תכניות אלו הינן בנוסף למסמכים הנדרשים למסירה לרוכש על פי כל דין. מסירת התכניות כלולה במחיר למי"ר דירתי.

חשמל ותקשורת: החברה תמסור לקונה את תכנית החשמל הדירתי הכוללת חלוקת מעגלים, סוג המעגלים, הכנות למיניקה לרבות למערכת אוורור / מזוג אוויר, מיקום אביזרי קצה, לוחות ומקרא לסימונים.



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

אינסטלציה סניטרית: החברה תמסור לקונה תכנית של מערכת האינסטלציה הדירתית הכוללת מעבר עקרוני של קווי המים (חמים /קרים) לרבות מיקום אביזרי קצה ומערכת הדלוחין והשופכין לרבות מיקום פתחי הביקורת ומקרא לסימונים.
מיזוג אוויר: החברה תמסור לקונה תכנית של מערכת מיזוג האוויר המתוכננת בדירה, הכוללת את מיקום מתוכנן למאייד, למעבה, למזגנים מפוצלים, הכנות להתקנה, מהלך תעלות פיזור אוויר, מיקום אביזרי קצה ומקרא לסימונים.

נספח ב' –

הערות כלליות למבנה ולדירה:

- 1.
- 2.
3. בטופס המפרט הבסיסי (כלשונו בצו מכר דירות), בוצעו שינויים, התאמות ותוספות הנכונים למבנה ולדירה.
4. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי,
5. סוג א' – לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ.
6. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה. הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
7. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים.
8. בבניין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799: מיתקני אנטנות לקליטה משותפת (אק"מ) ומיתקני אנטנות לקליטה אינדיווידואלית(אק"א); הוועדה המקומית רשאית לפטור את החברה מחובת התקנת מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה אם קיים הסדר אחר המבטיח שבכל דירה יהיה ניתן לקלוט שידורי חובה בלא תשלום
9. ידוע לקונה כי שטחי גינון ו/או שטחי מיסעה/חניה של הבניין ייתכן וממוקמים מעל תקרת מרתף, במקרה זה שטחי התקרה האטומים עלולים להינזק ו/או להיפגע עקב פעולות שתילה ו/או הריסה ו/או בנייה ו/או התקנת מערכות ו/או פעולות כגון אלה, שיש בהן כדי לגרום לשינוי במצב התקרה על מרכיביה, כגון שינוי ניקוז ו/או פגיעה באיטום המרתף או כדומה; בנוסף, אין לשתול צמחיה בעלת שורשים חודרניים.
10. ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, וכו'), מחייב בדיקה מקצועית מוקדמת.
11. שטחים מרוצפים יימסרו לאחר ניקיון סביר בלבד.
12. במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים את כלל הבניין.
13. חל איסור חמור לאחסן במחסנים דירתיים חומרים הפולטים ריחות חריפים או רעילים, באריזות פתוחות או סגורות.
14. כלי רכב בחניה תת-קרקעית ועילית – על הרוכש לבדוק היטב את נתוני הרכב המיועד לחנייה תת-קרקעית/עילית בבניין (אורך/רוחב/רכב נכה וכד') כדי למנוע אי התאמה של רכב גדול ממדים למקום החניה שבחר, ולא יטען בטענה כלשהי כלפי המוכר בדבר אי התאמת מקום החניה לממדי רכבו.
15. חדרים המשותפים לדיירי הבניין ומוגדרים בתכניות לייעודים כלשהם, יימסרו לדיירים ללא תכולה ו/או אבזור כלשהו ו/או תשתיות כלשהם ובכפוף להחלטת החברה.

הערות כלליות לדירה:

16. הקונה מצהיר שהוסבר לו וידוע לו שבאם יחליט להתקין אמבט ג'קוזי, עליו לנקוט בכל האמצעים המקצועיים הנדרשים ע"מ למנוע מטרדי רעש ורעידות לשכנים ולהבטיח עמידה ברמות הרעש המותרות בתקנים ובתקנות. למוכר לא תהיה אחריות כלשהי לנזקים ולתלונות ככל שיהיו בגין שינויים אלו.



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

17. 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.
18. במידה וניתנת בדירה הכנה בלבד למזגן, על הרוכש לבדוק היטב את מידות יחידת המיזוג שברצונו להתקין ואשר תמוקם במסתור הכביסה.
19. באם יותקנו מערכות מיזוג האוויר או כל מערכת אלקטרומכאנית ע"י הקונה, עליו לנקוט בכל האמצעים המקצועיים הנדרשים ע"מ למנוע מטרדי רעש ורעידות לשכנים ולהבטיח עמידה ברמות הרעש המותרות בתקנים ובתקנות. למוכר לא תהיה אחריות כלשהי לנזקים ולתלונות ככל שיהיו.
20. אין לפגום בשלמותו של קיר ההפרדה בין הדירות, חל איסור מוחלט להתקין מערכות הגורעות מעוביו של קיר משותף בין הדירות.
21. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו'). יתכן ושולי דלתות הפנים יוגבהו מעל הרצפה עד 2 ס"מ כהכנה לתפקוד מערכת מיזוג האוויר ו/או אוורור מכני (ונטה).
22. מערכות כיבוי, ברזי כיבוי (הידרנטים), ארונות כיבוי וספרינקלרים, גלאים, מטף כיבוי ואחרים באם יש בשטחים משותפים או פרטיים, במיקום וכמות לפי דרישות כיבוי אש. במידה ויותקנו מערכות ספרינקלרים בדירות פרטיות, הצנרת לא תהיה גלויה לעין ותכוסה בקרניז לכל אורכה כך שישתלב בעיצוב של הבית ויהיה מוצנע ככל האפשר. המתזים יהיו גלויים לעין וימוקמו לפי הנחיות כבוי אש. אין לחסום ו/או לשנות את מיקומם ו/או לפגוע בתקינות המערכת. תחזוקת מערכת הכיבוי, הצנרת והמתזים כנדרש על פי החוקים והתקנות יחולו וישולמו ע"י הקונה בשטחים הפרטיים וע"י נציגות הבית בשטחים המשותפים.
23. הפרשי מפלסים בין חדרי רחצה, ממ"ד ומרפסות, לחללים סמוכים. יתכן סף מוגבה ביציאה למרפסות שמש בגובה לפי כל דין
24. יתכן ובאחת מהדירות בכל קומה בבניין, ימוקם חלון/דלת חילוף חיצוני אשר ישמש את כלל הדיירים בקומה בעיתות חרום לצורך מעבר ומילוט. הקונה, אשר בדירה אותה רכש ממוקם חלון/דלת החילוף, מתחייב כי לא ייקבע סורג קבוע בפתח זה, וכי בעת חירום יאפשר את המעבר בדירה אל חלון/דלת החילוף.
25. חשוב להדגיש כי יש לאוורר המרחב המוגן, באופן תכוף לפחות בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להימצא באגרנטים (חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
26. מערכת אוורור וסינון בממ"ד: לפי הנחיות פיקוד העורף, פתחי אוורור מעוגלים בקטרים שונים, חסומים בדיסקאות פלדה (פלנצ') וניתנים לפירוק. התקנת מערכת סינון אוויר ע"ג הקיר וליד פתח האוורור תיווצר הפרעה מקומית. מידות המערכת לפי מידות היצרן ע"פ תקנות הג"א. למניעת ספק יודגש שבאם סופק ע"י החברה מתקן הסינון, הרי שהתקנתו ותקינותו 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.
27. בעת שימוש רגיל בממ"ד- באם לא קיים פתח בדופן הממ"ד לאוויר חוזר ("4"-8", למיזוג אויר) יש להשאיר את דלת הממ"ד מעט פתוחה ע"מ לאפשר תחלופת אויר ממוזג בין הממ"ד לשאר חלקי הדירה. ככל שתותקן כנף דלת עץ ועל מנת לאפשר תחלופת אויר כאמור, יש לוודא מרווח של עד 3 ס"מ בין שולי הדלת לרצפה.
28. יובהר כי גינה באם מוצמדת לדירה, אינה כוללת צמחיה.
29. פרגולה (מצללה): באם מופיעה בתכניות המכר פרגולה, הפרגולה ממסגרות מתכת ו/או בטון ו/או עץ ו/או משולב עם אחר, לפי החלטת האדריכל, ובגוון לפי בחירת אדריכל.
- הערות כלליות לחניונים תת קרקעיים (ככל שקיים), למגרש ולפיתוח:**
30. 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.
31. מיקום צוברי גז לאספקת גז מרכזי (ככל שקיים) יהיה על פי התכנון ובאישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הועדה המקומית לתכנון ובניה ומשרד העבודה.
32. אין להקים מסלעות נוי בצמוד לקירות המבנה.



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

נספח ג' – טבלאות זיכויים/חיובים

הערות מיוחדות

1. ריכוז זיכויים אלו הינם אך ורק הנדרשים במפרט המחייב של משרד הבינוי והשיכון, מחיר מטרה מהדורה 11.02.2022
2. המחירים הנקובים לעיל כוללים מע"מ.

3. ארונות מטבח, רחצה ודלתות- מחיר בגין זיכוי בלבד

| הערות | ערך כספי לזיכוי כולל מע"מ | תכולה | סעיף במפרט המכר |
|-------|---------------------------|---|-----------------|
| | 1600 ₪ למ"א | זיכוי לארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכל כמוגדר במפרט זה | 3.3.1/3.3.2 |
| | 1000 ₪ | דלת כניסה למרפסת שרות (זיכוי בגין כנף הדלת בלבד, חובה לבצע משקוף בפתח) | 3.5 |

4. מתקני תברואה וכלים סניטריים: בהתאמה לטבלה מס' 4 סעיף 3.6 בגוף מפרט מכר זה.

| הערות | מחיר זיכוי אביזר בלבד ב- ₪ (כולל מע"מ) | תיאור האביזר |
|-------|--|--|
| | 300 ₪ ליחידה | סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת. מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב-דרך (אינטרפוז) לא ניתן לקבל זיכוי. |

5. מתקני חשמל: בהתאמה לטבלה מס' 5 סעיף 3.7 בגוף מפרט מכר זה.

| הערות | מחיר זיכוי ליח' ב- ₪ (כולל מע"מ) | חומר/ עבודה | תיאור |
|-------|----------------------------------|-------------|---|
| | 125 ₪ ליחידה | קומפלט | בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד/ כח זיכוי |

ויתור על פריט ייעשה ע"י רוכש הדירה, ביוזמתו בלבד, מראש ובכתב. אם לא נקבע אחרת בהוראות המכרז והחווזה, המוכר יהא רשאי להציע לכלל הדיירים, ללא תשלום, תוספות ושיפורים למפרט המחייב. תוספות ושיפורים אלו יעוגנו במפרט, אשר יאושר ע"י משרד הבינוי והשיכון או מי מטעמו. משרד הבינוי והשיכון שומר לעצמו את הזכות לא לאשר את השדרוג המוצע.



אשד בקרה בע"מ
17. 12. 2023
ג ב ד ק

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

הקונה

תאריך

המוכר

חתימת המוכר

חתימת הקונה

