מותנה בהיתר בניה

ייתכנו שינויים והתאמות בהתאם
לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

# מפרט מכר

## לפי צו מכר (דירות) (טופס של מפרט) התשל"ד 1974
## (לרבות תיקונים מאוחרים שונים)
## כולל התאמות והבהרות הנכונות למבנה ולדירה

| מחיר מטרה – מהדורה 5 | |
|---|---|
| **שם האתר** | מגרשים 34-37 אלעד |
| **מס' חדרים** | 6 חדרים |

| בניין | דירות מספר | קומות מספר |
|---|---|---|
| 1,2,3,4,5,6 | 24,34,30 | 7+8 |



# מותנה בהיתר/י בניה

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

## תוכן עניינים

הפרוט לעיל הינו לנוחות ושליטה במסמך בלבד. הביצוע בפועל אך ורק לפי המפורט במסמך עצמו.


◇סעיפים העוסקים בדירה עצמה !

**פרק א. פרטי זיהוי**

**סעיף 1:** כתובת המבנה ומיקום החלקה/מגרש והתוכנית החלה במקום.
**סעיף 2:** בעל/י הזכויות בקרקע והזכות שהקונה רוכש.
◇**סעיף 3:** דירה מס' וקומה (להלן "הדירה").
◇**סעיף 4:** תיאור הדירה.
◇**סעיף 5:** שטח הדירה ואופן חישוב שטחה.
◇**סעיף 6:** פרוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי ואופן חישובם (מרפסת שמש, חניה, מחסן, מרתף דירתי, גג מוצמד, חצר ואחר').
**סעיף 7:** סטיות קבילות.
**סעיף 8:** פרטי אדריכל מתכנן הבנייה.
**סעיף 9:** פרטי מהנדס אחראי לתכנון השלד.

**פרק ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזריה**

**סעיף 1:** תיאור הבניין
**סעיף 1.1** תיאור כללי של הבניין (מלל).
**סעיף 1.2** מס' הדירות בבניין.
**סעיף 1.3** (טבלה מס' 1) פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה, וכן הערות והבהרות.
**סעיף 1.4** מס' חדרי המדרגות בבניין אפיון כל חדר מדרגות.
**סעיף 1.5** מס' המעליות, מס' התחנות, סוג המעליות, גמר פנימי, מעלית שבת.
**סעיף 1.6** עמדת שומר.

**סעיף 2: חומרי הבניין ועבודות הגמר**
**סעיף 2.1 ועד 2.5** שלד הבניין, רצפה/תקרה וקירות החוץ (חומרים/שיטות, בידוד איטום).
**סעיף 2.6** גימור קירות חוץ.
**סעיף 2.7** קירות הפרדה בין דירות, חצרות ומרפסות.
**סעיף 2.8** חדר מדרגות – בינוי כללי וגימור, מדרגות, משטחי ביניים, מעקה ועליה לגג.
**סעיף 2.9** מבואות קומתיות ופרוזדורים – גימור כללי של קירות, תקרה, רצפה, ודלתות ארונות למערכות.
**סעיף 2.10** מבואה (לובי) כניסה ראשית – גימור כללי של קירות, תקרה, רצפה, ודלתות ארונות למערכות.
**סעיף 2.11** חניה – רגילה/מתקן. גימור כללי של קירות, תקרה, מסעות, עמדות חניה וכו'.
**סעיף 2.12** חדרים לשימוש משותף (כגון: חדר לרווחת דיירים, חדר עגלות/אופניים, חדרי טכניים, חדר אשפה וכו').
**סעיף 2.13 ועד 2.19** דלת/ות כניסה לבניין, דלתות לחדרי מדרגות, ולשימוש משותף, תאורה (משותפת), חיבורי חשמל למערכות.
**סעיף 2.20** מספר בנין

◇**סעיף 3:** תיאור הדירה (לרבות חומרי הגמר ואביזרים בתוך הדירה).
◇**סעיף 3.1** גובה חלקי הדירה.
◇**סעיף 3.2** (טבלה 2) רשימת חדרים וגימורים בדירה ושטחים הצמודים לה (חומר קירות ותקרה, גמר קירות ותקרה, ריצוף וחיפוי. חומרים/דגמים ומידות, הערות והבהרות).
◇**סעיף 3.3** ארונות מטבח, משטח עבודה וארונות רחצה (3.3.1 ועד 3.3.3), לרבות פירוט טכני והערות והבהרות.
◇**סעיף 3.4** מתקן לתליית כביסה ומבנה מסתור הכביסה/מערכות.
◇**סעיף 3.5** (טבלה 3), רשימת דלתות, חלונות ותריסים (כמות, חומר, סוג פתיחה). לרבות הערות והבהרות – סוגי מוצרים, דגמים, פרזול, גוונים וכו'.
◇**סעיף 3.6** (טבלה 4), מתקני תברואה (כלים, ברזים), לרבות הערות והבהרות – סוגי מוצרים ויצרנים/ספקים, דגמים, וכו'. ואביזרי אינסטלציה נוספים (3.6.1 ועד 3.6.8) – אופן אספקת מים חמים, דוד מים, חיבור מים לכלים, ברז "דלי", חומר צנרות, גז.
◇**סעיף 3.7** (טבלה 5), מתקני חשמל ותקשורת, מיקום אביזרים, כמות נק' חשמל, תקשורת (פנים/חוץ), תאורה, אינטרקום, פעמון, דגם אביזרי הדלקה/שקעים, לוח חשמל/תקשורת, גודל חיבור החשמל לדירה, הכנה לקליטת שידורי רדיו וטלוויזיה, ומתקנים אחרים.

◇**סעיף 4:** מתקני קירור/חימום בדירה (4.1 ועד 4.9). מזגן, חימום באמצעות גז/חשמל, רדיאטורים, קונבקטורים, חימום תת רצפתי וכו'.

◇**סעיף 5:** סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במחסן (5.1 ועד 5.3). מערכת מתזים, גלאי עשן, מערכת סינון במרחב המוגן (ממ"ד).

**סעיף 6:** **עבודות פיתוח ושונות.**
**סעיף 6.1** חניה (6.1.1 ועד 6.1.6). כמות מקומות החניה, חניה לנכים, מס' חניה/יות לדירה, מחסום לחניון.
**סעיף 6.2** פיתוח המגרש (6.2.1 ועד 6.2.9). שבילים/מדרגות, משטחים מרוצפים, חצר משותפת, מערכת השקיה משותפת, חצרות פרטיות, מערכות משותפות בחצרות פרטיות, גדרות וכו'.
**סעיף 6.3** דירוג אנרגטי לדירה.

**סעיף 7:** **מערכות משותפות.**
**סעיף 7.1** מערכות גז (7.1.1 ועד 7.1.3).
**סעיף 7.2** סידורים לכיבוי אש (7.2.1 ועד 7.2.5).
**סעיף 7.3** אוורור מאולץ במרתפי חניה.
**סעיף 7.4** מערכת מזוג אויר מרכזית.
**סעיף 7.5** מערכת מיזוג אויר בחדר/ים לשימוש הדיירים.
**סעיף 7.6** תיבות דואר.
**סעיף 7.7** מתקנים ומערכות משותפות נוספות.
**סעיף 7.8** משאבה\ות להגברת לחץ מים – פיקוד שבת

**סעיף 8:** **חיבור המבנה למערכות תשתית** - לרבות אצירת אשפה ופינוי האשפה (8.1 ועד 8.7).

**סעיף 9:** **רכוש משותף.**
**סעיף 9.1** תיאור הרכוש המשותף (9.1.1 ועד 9.1.13).
**סעיף 9.2** חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף (9.2.1 ועד 9.2.12).
**סעיף 9.3** בית משותף (רישום ופרטים).
**סעיף 9.4** שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה.
**סעיף 9.5** סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית.
**סעיף 9.6** שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף, ובשירותים המחייבים בקשר אליו.
**סעיף 9.7** החלקים המוצאים מהרכוש המשותף.

## נספחים

**נספח א' מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף.**
**נספח ב' הערות כלליות.**
**נספח ג' טבלאות חיובים/ זיכויים.**
**נספח ד' תווית לדירוג אנרגטי.**

**שם האתר:** מגרשים 37-34 אלעד **מס' חדרים:** 6 חדרים

**דירה מס':** ___

**קומה מס':** ___

**מחסן מס':** ___

**חניה מס':** ___

**בניין מס':** ___

הערה: מרקור בירוק הינו לצרכים פנימיים (עדכון לדירות אחרות בהמשך פיצול מפרט מסטר).

הממורקר בצהוב – להתייחסות מיוחדת של המעורבים לפי העניין

# "מפרט מכר"

# לפי צו המכר דירות (טופס של מפרט) התשל"ד – 1974

## (לרבות תיקונים שונים מאוחרים)

**(כולל התאמות והבהרות הנכונות למבנה ולדירה)**

**נספח לחוזה בין:** שובל ברוך יזמות בע"מ (להלן **"המוכר/ת"** או **"החברה"**)

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

_____ **ת.ז** _____

**מתאריך:** _____

## א. פרטי זיהוי

1. **ישוב:** אלעד. **רחוב:** _____. **בית מס':** ____.
   1.1 **גוש מס':** 5763. **חלקה מס':** 45. **מגרש:** 34,35,36,37.
   1.2 **התוכנית החלה במקום:** תמל 1081.

2. **בעלת הזכויות בקרקע:** רשות מקרקעי ישראל (רמ"י).
   **הזכות שהקונה רוכש בדירה:** חכירה.
   2.1 **שם המחכיר:** רשות מקרקעי ישראל (רמ"י).
   2.2 **תקופת החכירה:** _____. **תחילת תקופת החכירה:** _____.

3. **דירה מס' וקומה:** (להלן **"הדירה"**)

4. **בדירה:** כניסה, חדר דיור, מטבח ופינת אוכל, חדר שינה הורים, 3 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן - ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרוזדור, חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר רחצה הורים (מקלחת), חדר שירותים בממ"ד (בית שימוש נפרד), פינת נטילת ידיים בממ"ד, מרפסת שירות, מסתור כביסה/מערכות (גישה ממרפסת שרות), מרפסת שמש (יציאה מחדר דיור).

*בדירות 2,3,4,24 מרפסת שמש נוספת (יציאה מחדר שינה הורים)

5. **שטח הדירה[6] הוא:** _____ מ"ר.

שטח הדירה מחושב לפי כללים אלה:

(א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה.

לעניין זה –

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

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

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

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

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

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

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

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

**6.1 מרפסת שמש בשטח[1]:** _____ מ"ר. אין. **מתוכה מרפסת השמש מקורה** [קירוי הכוונה למשטח מלא דמוי תקרה (לא פרגולה) הנמצא קומה אחת מעל בלבד], **בשטח:** _____ מ"ר.

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

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

**6.4 מרתף דירתי בשטח[3]:** אין.

**6.5 גג מוצמד לדירה בשטח:** אין.

**6.6 חצר מוצמדת בשטח[4]:** אין. בדירות גן: _____ מ"ר (ראה תוכנית החצר המוצמדת לרבות שבילים ורחבה/ות מרוצפות ואחר')

**6.7 אם יש שטחים/חלקים/אזורים, נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח):**

מסתור כביסה/מערכות (ככל שמתוכנן): כמסומן בתוכנית המכר. (יתכן ומפלס רצפת המסתור יהיה נמוך ממפלס רצפת הדירה).

**הערות לחישובי השטחים:**

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

7. **סטיות קבילות:**

הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה:

(א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לעניין שטחה של חצר תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.

(ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפרט וכמויות האבזרים למעשה.

8. **שם עורך הבקשה להיתר** ("להלן "**האדריכל**"): איצקין אדריכלים בע"מ

**טלפון:** 025336618 **פקס:** 025333680 **כתובת:** רח' היצירה (החוצבים) מבשרת ציון

**דוא"ל:** contact@itzkin.co.il

9. **שם האחראי לתכנון השלד** (להלן "**המהנדס**"): מצוק מהנדסים בע"מ

**טלפון:** 04-6288667 **פקס:** **כתובת:** הרצל 25, חדרה

**דוא"ל:** Office@mazokltd.co.il

## ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזריה

* המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות וחלקים אחרים בבניין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף (בכפוף לסעיפים 2.5 ו- 2.6 לעיל).
* כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי.

1. **תיאור הבניין**

1.1 **מגרש 34 :**בניין מגורים "גבוה", אחד מתוך שני בניינים דומים (1,3), הכוללים קומת קרקע למסחר ועוד 8 קומות מעל קומת הקרקע, מהן קומה ראשונה למסחר ולמגורים ויתר הקומות למגורים, הנמצאים מעל קומות מרתף תת קרקעיות לחניה ושירות, המהוות חלק מחניון תת קרקעי משותף לכל המתחם.

**מגרש 35 :**בניין מגורים "גבוה", אחד מתוך שני בניינים דומים (5,7), הכוללים קומת קרקע למסחר; ועוד 8 קומות מעל קומת הקרקע (בבניין 5) ועוד 7 קומות מעל קומת הקרקע (בבניין 7), קומה ראשונה למסחר ולמגורים ויתר הקומות למגורים, הנמצאים מעל קומות מרתף תת קרקעיות לחניה ושירות, המהוות חלק מחניון תת קרקעי משותף לכל המתחם.

**מגרש 36 :**בניין מגורים "גבוה", אחד מתוך שני בניינים דומים (2,4), הכוללים קומת קרקע למגורים ועוד 8 קומות למגורים, הנמצאים מעל קומות מרתף תת קרקעיות, חלקן לחניה ושירות ומהוות חלק מחניון תת קרקעי משותף לכל המתחם, וחלקן למגורים ולמבני ציבור.

**מגרש 37 :**בניין מגורים "גבוה", אחד מתוך שני בניינים דומים (6,8), הכוללים קומת קרקע למגורים; ועוד 8 קומות מעל קומת הקרקע (בבניין 6) ועוד 7 קומות מעל קומת הקרקע (בבניין 8), הנמצאים מעל קומות מרתף תת קרקעיות, חלקן לחניה ושירות ומהוות חלק מחניון תת קרקעי משותף לכל המתחם, וחלקן למגורים ולמבני ציבור.

הבניינים ייבנו בשלבים או במקביל לפי החלטת החברה.

1.2 **בבניינים 1,3,5 (בכל בנין):** 25 דירות למגורים; בבניין, הכינוי דירות(*), הכוונה למגורים בלבד;

**בבניינים 2,4 (בכל בנין):** 36 דירות למגורים; בבניין, הכינוי דירות(*), הכוונה למגורים בלבד;

**בבניין 6:** 32 דירות למגורים; בבניין, הכינוי דירות(*), הכוונה למגורים בלבד;

**בבניין 7:** 17 דירות למגורים; בבניין, הכינוי דירות(*), הכוונה למגורים בלבד;

**בבניין 8:** 30 דירות למגורים; בבניין, הכינוי דירות(*), הכוונה למגורים בלבד;

בבניין יש דירות(*), שלא למגורים (למסחר - להלן "יחידה/ות").

(*) 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**

**משותף:**

| כינוי או תיאור קומה | קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין (ד) | מספר דירות בקומה | סוג השימוש | הערות |
|---|---|---|---|---|
| **קומות מרתף** | -1,-2,-3 | --- | חניות, מיסעות, מעברים, מבואות קומתיות, מעליות, חדרי מדרגות, מגורים (גן), מחסנים, מאגר מים וחדר משאבות, חדרי מונים,חדר חשמל /תקשורת, פירים, מתקנים ומערכות טכניות (למגורים ו/או למסחר ו/או לשימוש ציבורי ומשרדים) לפי דרישת המתכננים והרשויות. | מיקומם הסופי של המתקנים והמערכות בקומות השונות, ייעודם והמשתמשים בהם, יקבע לפי החלטת המתכננים.<br>יתכן ומערכות שונות הממוקמות בבניין ישרתו גם בניינים סמוכים ו/או ימוקמו בבניינים סמוכים וישרתו הבניין. |
| **קומת הכניסה לבניין (פיתוח)** | קרקע(0) | --- | **בפיתוח:** רמפת כניסה/יציאה לחניון, גרעין גישה לחניון (מדרגות ומעלית), חצרות משותפות, שבילים, רחבות, גינון, חדר שנאים (טרפו), צובר גז, פירים, מתקנים ומערכות טכניות (למגורים ו/או למשרדים ו/או לשימוש ציבורי) לפי דרישת המתכננים והרשויות.<br>לפי העניין, תרשם זכות מעבר לעובדי חח"י (חברת חשמל ישראל). | **הערה:** הפירוט עבור פיתוח לכל המתחם. |

**בניינים 1,3,5:**

| כינוי או תיאור קומה | קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין (ד) | מספר דירות בקומה | סוג השימוש | הערות |
|---|---|---|---|---|
| **קומות מרתף** | -1,-2,-3 | --- | חניות, מיסעות, מעברים, מבואות קומתיות, מעליות, חדרי מדרגות, מחסנים, מאגר מים וחדר משאבות, חדרי מונים, חדר חשמל /תקשורת, פירים, מתקנים ומערכות טכניות מתקנים ומערכות טכניות (למגורים ו/או למסחר ו/או לשימוש ציבורי ומשרדים) לפי דרישת המתכננים והרשויות. | הערה: חלק מחניון משותף לכל המתחם. |

# מותנה בהיתר/י בניה

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

| כינוי או תיאור קומה | קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין (ד) | מספר דירות בקומה | סוג השימוש | הערות |
|---|---|---|---|---|
| **קומת הכניסה לבניין** | קרקע (0) | --- | **למגורים:** מבואת כניסה (לובי), מעליות, חדר מדרגות, חדר עגלות/אופניים.<br><br>**למסחר:** שטחים לשימוש מסחרי פרטי, השימושים ייקבעו בהתאם לתקנות ולהנחיות הרשות המקומית.<br><br>**כללי:** פירים, מתקנים ומערכות טכניות (למגורים ו/או למסחר ו/או לשימוש ציבורי ומשרדים) לפי דרישת המתכננים והרשויות. | **בפיתוח:** לפי הפירוט בטבלה לעיל. |
| **קומת ביניים** | 1 | 1 | **למגורים:** מבואת כניסה (לובי), מעליות, חדר מדרגות, חדר עגלות/אופניים, מגורים.<br><br>**למסחר:** שטחי גלריה לשימוש מסחרי פרטי, השימושים ייקבעו בהתאם לתקנות ולהנחיות הרשות המקומית.<br><br>**כללי:** פירים, מתקנים ומערכות טכניות (למגורים ו/או למסחר ו/או לשימוש ציבורי ומשרדים) לפי דרישת המתכננים והרשויות. | --- |
| **קומות מגורים** | 2-6 | 4<br>(בכל קומה) | מגורים, מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, מחסנים, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | --- |
| **קומת מגורים (פנטהאוז)** | 7 | 3<br>(בכל קומה) | מגורים, מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, מחסנים, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | --- |
| **קומת מגורים עליונה (פנטהאוז)** | 8 | | מגורים, מבואה קומתית, חדר מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | --- |
| **גג עליון (ראשי)** | --- | --- | חדר מדרגות, מערכות סולאריות, עמדה לגנרטור, מפוח/ים, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות. | עליה לגג מבנה חדרי המדרגות והחללים הטכניים באמצעות סולם קבוע או נייד (באם נייד הרי שזה לא יסופק על ידי החברה). |
| **סך הכל קומות למגורים** | 8 | --- | --- | --- |
| **סך הכל קומות בבניין** | 12 | במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי). | | |

**בניינים 2,4:**

| כינוי או תיאור קומה | קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין [ד] | מספר דירות בקומה | סוג השימוש | הערות |
|---|---|---|---|---|
| **קומת מרתף** | -3 | --- | חניות, מיסעות, מעברים, מבואות קומתיות, מעליות, חדרי מדרגות, מחסנים, מאגר מים וחדר משאבות, חדרי מונים, חדר חשמל /תקשורת, פירים, מתקנים ומערכות טכניות מתקנים ומערכות טכניות (למגורים ו/או למסחר ו/או לשימוש ציבורי ומשרדים) לפי דרישת המתכננים והרשויות. | הערה: חלק מחניון משותף לכל המתחם. |
| **קומת מרתף** | -2 | --- | **למגורים:** מגורים (גן), מבואת כניסה (לובי), מעליות, חדר מדרגות.<br>**לציבורי:** שטחים לשימוש ציבורי יוגדרו ויקבעו על־ידי הרשות המקומית, בהתאם למדיניותה ולדרישות התכנון. (לרבות ממ"מ ושירותי נכים).<br>**כללי:** פירים, מתקנים ומערכות טכניות (למגורים ו/או משרדים ו/או לשימוש ציבורי) לפי דרישת המתכננים והרשויות. | **בפיתוח:** לפי הפירוט בטבלה לעיל. |
| **קומת מרתף** | -1 | --- | מגורים, מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, מחסנים, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | |
| **קומת הכניסה לבניין** | קרקע (0) | --- | מבואת כניסה (לובי), מעליות, חדר מדרגות, חדר עגלות/אופניים, פירים, מתקנים ומערכות טכניות (למגורים ו/או למסחר ו/או לשימוש ציבורי ומשרדים) לפי דרישת המתכננים והרשויות. | |
| **קומות מגורים** | 1-6 | 4 (בכל קומה) | מגורים, מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, מחסנים, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | --- |
| **קומת מגורים (פנטהאוז)** | 7 | 3 (בכל קומה) | מגורים, מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, מחסנים, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | --- |
| **קומת מגורים עליונה (פנטהאוז)** | 8 | | מגורים, מבואה קומתית, חדר מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות | --- |

| כינוי או תיאור קומה | קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין [ד] | מספר דירות בקומה | סוג השימוש | הערות |
|---|---|---|---|---|
| | | | טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | |
| **גג עליון (ראשי)** | --- | --- | חדר מדרגות, מערכות סולאריות, עמדה לגנרטור, מפוח/ים, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות. | עליה לגג מבנה חדרי המדרגות והחללים הטכניים באמצעות סולם קבוע או נייד (באם נייד הרי שזה לא יסופק על ידי החברה). |
| **סך הכל קומות למגורים** | 11 | --- | --- | --- |
| **סך הכל קומות בבניין** | 12 | במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי). | | |

**בניין 6:**

| כינוי או תיאור קומה | קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין [ד] | מספר דירות בקומה | סוג השימוש | הערות |
|---|---|---|---|---|
| **קומת מרתף** | -2 | --- | חניות, מיסעות, מעברים, מבואות קומתיות, מעליות, חדרי מדרגות, מחסנים, מאגר מים וחדר משאבות, חדרי מונים, חדר חשמל /תקשורת, פירים, מתקנים ומערכות טכניות מתקנים ומערכות טכניות (למגורים ו/או למסחר ו/או לשימוש ציבורי ומשרדים) לפי דרישת המתכננים והרשויות. | הערה: חלק מחניון משותף לכל המתחם. |
| **קומת מרתף** | -1 | --- | **למגורים:** מגורים (גן), מבואת כניסה (לובי), מעליות, חדר מדרגות.<br><br>**לציבורי:** שטחים לשימוש ציבורי יוגדרו ויקבעו על־ידי הרשות המקומית, בהתאם למדיניותה ולדרישות התכנון. (לרבות ממ"מ ושירותי נכים).<br><br>**כללי:** פירים, מתקנים ומערכות טכניות (למגורים ו/או משרדים ו/או לשימוש ציבורי) לפי דרישת המתכננים והרשויות. | **בפיתוח:** לפי הפירוט בטבלה לעיל. |
| **קומת הכניסה לבניין** | קרקע (0) | --- | מבואת כניסה (לובי), מעליות, חדר מדרגות, חדר עגלות/אופניים, פירים, מתקנים ומערכות טכניות (למגורים ו/או למסחר ו/או לשימוש | |

# מותנה בהיתר/י בניה

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

| כינוי או תיאור קומה | קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין (ד) | מספר דירות בקומה | סוג השימוש | הערות |
|---|---|---|---|---|
| | | | ציבורי ומשרדים) לפי דרישת המתכננים והרשויות. | |
| **קומות מגורים** | 1-6 | 4 (בכל קומה) | מגורים, מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, מחסנים, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | --- |
| **קומת מגורים (פנטהאוז)** | 7 | 3 (בכל קומה) | מגורים, מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, מחסנים, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | --- |
| **קומת מגורים עליונה (פנטהאוז)** | 8 | | מגורים, מבואה קומתית, חדר מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | --- |
| **גג עליון (ראשי)** | --- | --- | חדר מדרגות, מערכות סולאריות, עמדה לגנרטור, מפוח/ים, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות. | עליה לגג מבנה חדרי המדרגות והחללים הטכניים באמצעות סולם קבוע או נייד (באם נייד הרי שזה לא יסופק על ידי החברה). |
| **סך הכל קומות למגורים** | 10 | --- | --- | --- |
| **סך הכל קומות בבניין** | 12 | במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי). | | |

**הערות והבהרות:**

(א) ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתרי הבניה.
החברה לפי שיקול דעתה בלבד ובכפוף להיתר הבניה ו/או בקשה להקלה ו/או לתוספת בניה, תהיה גם רשאית להוסיף ו/או להפחית ממספר הדירות או לאחד מספר דירות ע"י ביטול כניסות או הוספת כניסות, הכל לפי העניין.

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

1.4 **חדרי מדרגות משותפים (ראשיים) בכל בניין:**
**מספר חדרי המדרגות בכל בניין:** 1; **אפיון כל חדר מדרגות:** מקורה ממפלס מרתף עד למפלס הגג. **חדר מדרגות נוסף:** יש. **תיאור כללי:** גישה מפיתוח לחניון, מקורה מקומות חניה לקומת קרקע.

1.5 **מעליות:** יש; המעליות תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות מס' 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות. **מספר המעליות בכל בנין:** 2; **מספר התחנות לכל מעלית:** 10; בבניינים 2,4: 11. **מעלית נוספת:** יש, מקומה 1- ועד לקומת הקרקע.
**מעליות מסוג:** MRL (Machine Room Less) **גמר פנימי:** לבחירת האדריכל מתוך קטלוג יצרן/ספק המעלית/יות ו/או לפי עיצוב האדריכל. **מספר נוסעים לכל מעלית:** בניינים 2,4,6,8: 8,13; בניינים 1,3,5,7: 8,8; **פיקוד המעליות:** יהיה מאסף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים).
גימור כל תא: קירות התא יצופו פלב"ם בלוחות אנכיים. על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת

התא ולכל רוחב התא. ריצפת התא תצופה בגרניט 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.

**מנגנון פיקוד שבת(*):** יש (באחת בלבד בכל בנין בהתאם להוראות כל דין).

(*) "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 (בכל בניין):

2.1 **שלד הבניין**: לפי תכניות מהנדס השלד; **שיטת הבניה**: מתועשת ובשילוב רגילה, לפי תכנון מהנדס השלד.

2.2 **רצפה ותקרת קומת קרקע**: **חומר**: בטון מזוין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים/טרומיים. **עובי**: לפי חישובי מהנדס השלד;
**בידוד תרמי**: לפי תקן ישראל מס' 1045 **בידוד אקוסטי**: לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1.

2.3 **רצפה ותקרה קומתית**: **חומר**: בטון מזוין. **עובי**: לפי חישובי מהנדס השלד; **בידוד תרמי**: לפי תקן ישראלי מס' 1045.
**בשיטה**: לפי החלטת היועץ. **בידוד אקוסטי**: לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1.
**ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה.**

2.4 **גג הבניין**: **חומר**: בטון מזוין, או אלמנטים מתועשים מבטון, לפי תכנון מהנדס השלד. **עובי**: לפי חישובי מהנדס השלד.
**שיפועי ניקוז ואיטום**: לפי הנחיות היועץ ודרישות התקנים הרלבנטיים. **בידוד תרמי**: לפי תקן ישראלי מס' 1045.

2.5 **קירות חוץ**: מתועשת/מתועשת למחצה, בשילוב רגילה לפי התכנון האדריכלי והנחיות מהנדס השלד. באם מכלול מתועש/מתועש למחצה, בדופן פנימית של קיר החוץ ובצד הפונה לדירות, לוחות גבס, בלוקי גבס, בלוק בטון או בלוק תאי (איטונג או אחר), הכול בכפוף לעמידה בתקינה הרלבנטית. **עובי**: לפי תכנון המהנדס. **בידוד תרמי**: לפי תקן ישראלי מס' 1045.
**צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" של מכון התקנים הישראלי.**

2.6 **גימור קירות חוץ:** (בכל בניין)

2.6.1 **חיפוי/ציפוי, עיקרי**: אבן טבעית ו/או אבן מלאכותית, ו/או חיפוי קשיח דוגמת קרמיקה. הכל לפי התנאים בהיתר הבניה.

2.6.2 **חיפוי אחר**: האדריכל יהיה רשאי לשנות סוג, גוון וחלוקת הציפויים בתאום עם הרשות המקומית.

2.7 **קירות הפרדה בין הדירות**: **חומר**: בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוק תאי (איטונג ו/או אחר) ו/או משולב, לפי הנחיות מהנדס השלד והיועץ האקוסטי, ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי ת"י 1004חלק 1.
**קיר הפרדה מרפסות סמוכות (ככל שיש): חומר וגובה:** בטון ו/או בלוק ו/או זכוכית ו/או משולב לפי תכנון האדריכל והמהנדס.
**קיר/גדר, הפרדה בין חצרות/גינות סמוכים (ככל שיש): חומר וגובה:** לפי היתר הבניה.

2.8 **חדר מדרגות:** (בכל בניין)

2.8.1 **קירות מעטפת**: **חומר**: בטון מזוין או בנוי או משולב. **עובי**: לפי חישובי המהנדס; הבידוד האקוסטי לחדרי המדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין.

2.8.2 **גימור קירות פנים**: **חומר**: חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף + טיח וצבע אקרילי (בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי) עד לתקרה.
**גימור תקרה**: **חומר**: טיח וסיד סינטטי (בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי).

2.8.3 **מדרגות**: המדרגות יהיו מאבן נסורה או גרניט פורצלן או טראצו צמנט לבן לפי ובהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות ומשטחי הבניים (פודסטים) ופסים מחוספסים כנגד החלקה.

2.8.4 **בידוד אקוסטי**: הבידוד האקוסטי לחדר/י המדרגות והמעלית/יות יבוצע על פי כל דין.

2.8.5 **מעקה/ מאחז יד**: מתכת ו/או בנוי ו/או משולב (לרבות מאחז יד), בהתאם לת"י 1142.

2.8.6 **עליה לגג**: באמצעות חדר המדרגות.

2.9 **מבואה (לובי) קומתית:** (בכל בניין)
הבחירה מתוך החלופות להלן תהיה של החברה.
**גימור קירות פנים מבואה קומתית**: **חומר**: גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות לפחות, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.
**גימור תקרה: חומר:** טיח + סיד סינטטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית. (במקרה של תקרה מונמכת לא בהכרח), יבוצע טיח מעל תקרה זו. **ריצוף**: אבן נסורה או גרניט פורצלן.

2.10 **מבואה (לובי) כניסה ראשית:** (בכל בניין)
הבחירה מתוך החלופות להלן תהיה של החברה.
**גימור קירות פנים**: **חומר**: חיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, ולפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי. **גימור תקרה**: **חומר**: טיח + סיד סינטטי ו/או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית. **ריצוף**: **חומר**: אבן נסורה (שיש) או אריחים מסוג גרניט פורצלן. שטח האריח הבודד לא יפחת מ-0.64 מ"ר, והעומדים בתקן הישראלי 2279 למניעת החלקה.
**מבואה כניסה משנית (ככל וקיים):** כמו מבואה ראשית ו/או לפי החלטת החברה.

2.11 **חניה מקורה**: אין.
**גימור חניה חיצונית לא מקורה לרבות מערכת תאורה**: ראה עבודות פיתוח סעיף 6.1.3.
**פרוזדורים למחסנים, לחדרים טכניים ואחרים**: **קירות ותקרה**: טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת "פוליסיד"

2.12 **חדרים לשימוש משותף**:
**חדר/ים טכניים (ככל שיהיו) וחדר עגלות וכדומה**:
**גימור קירות**: טיח צבוע בצבע סינטטי דוגמת "פוליסיד", (למעט גומחות, ארונות חשמל, מים וכו'). **גימור תקרה**: בחדרים טכניים - בטון צבוע בצבע סינטטי. **גימור רצפה**: אריחי קרמיקה או טראצו או פורצלן או משולב.

**הערות**:
1. **<u>צביעת קירות/תקרה יהיו מצבע בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.</u>**
2. **<u>דרגת מניעת ההחלקה של הריצוף בחלקי הבניין השונים (בדירות ובשטחים המשותפים) יהיה בהתאם לדרישות התקן הישראלי 2279 למניעת החלקה.</u>**

2.13 **דלת כניסה ראשית לכל בניין**: דלת הכניסה לבניין תהיה דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן. **דלת כניסה משנית (ככל וקיימת בבניין):** תהיה דלת אלומיניום מזוגגת.
2.14 **דלתות חדר/י מדרגות**: דלתות אש, כולל מחזיר שמן.
2.15 **דלתות לובי קומתי**: אין.
2.16 **תאורה, בכניסה לכל בניין, לוביים, חדר מדרגות, מבואות קומתיות, חניות, חדר/ים טכניים, חדרים וחלקים משותפים**: יש. בבניין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות/מבואה קומתית ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות/מבואה קומתית.
2.17 **דלתות ארונות חשמל, גז ומים**: **חומר**: פח מכופף צבוע בתנור או ציפוי אחר (בחלקם החיצוני בלבד) בגוון לפי עיצוב האדריכל.
2.18 **תאורה במחסנים דירתיים**: יש. הזנת החשמל למחסנים תהיה מהחיבור הציבורי. הזנת החשמל למחסנים תהיה ממפסק 2 אמפר לכל היותר. בנוסף, לפני שדה ההזנה למחסנים יותקן מונה חשמלי אשר יאפשר בקרה על צריכת החשמל למחסנים ויאפשר חלוקה לחיוב הדיירים על פי הצריכה היחסית בכפוף לדרישות חוק משק החשמל, חוק החשמל ותקנות אחרות על פי דין המתייחסות לסוג זה של מתקנים.
2.19 **חיבור חשמל לתאורה ולמערכות אלקטרומכניות משותפות**: יש. הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף של הבניין/ים לפי תכנון מהנדס החשמל (יתכנו מערכות משותפות אשר ישרתו הבניין, אך ימוקמו בבניין הסמוך ו/או ימוקמו בבניין הסמוך וישרתו גם הבניין, בכפוף לאישור הרשויות השונות).
2.20 **מספר בניין:** בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר. עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.

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

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

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

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

* **הערה:** למעט תחת קורות, מערכות, בליטות, הנמכות מקומיות ותקרות משנה. בכל מקרה גובה הדירה בשטח המינימלי הקבוע לגבי חלקי דירה על פי התקנות לא יפחת מן הגובה המינימלי הקבוע על פי דין.

3.2 **טבלה מס' 2 – רשימת חדרים וגימורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה. (ראה פרוט יתר בהערות/הבהרות, שלאחר טבלה זו).**

| תיאור | חומר קירות[1] | גמר קירות ותקרות[2] | ריצוף[3] וחיפוי[4] מידות אריחים (בס"מ) | ריצוף מחיר לזיכוי למ"ר/ מ"א בשקלים חדשים | הערות |
|---|---|---|---|---|---|
| **כניסה** | בטון, בלוקי בטון [1] | ראה [2] | ראה [3] | **אין** | ראה פרוט בהערות בהמשך. |
| **חדר דיור** | בטון, בלוקי בטון [1] | ראה [2] | ראה [3] | **אין** | ראה פרוט בהערות בהמשך. |
| **מטבח** | בטון, בלוקי בטון [1] | ראה [2] | ראה [3] | **אין** | ראה פרוט בהערות בהמשך. |
| | | חיפוי מעל משטח ארון תחתון | ראה [4] | **אין** | |
| **פינת אוכל** | בטון, בלוקי בטון [1] | ראה [2] | ראה [3] | **אין** | ראה פרוט בהערות בהמשך. |
| **פרוזדורים** | בטון, בלוקי בטון [1] | ראה [2] | ראה [3] | **אין** | ראה פרוט בהערות בהמשך. |
| **חדר שינה הורים** | בטון, בלוקי בטון [1] | ראה [2] | ראה [3] | **אין** | ראה פרוט בהערות בהמשך. |
| **חדרי שינה** | בטון, בלוקי בטון [1] | ראה [2] | ראה [3] | **אין** | ראה פרוט בהערות בהמשך. |
| **ממ"ד** | בטון מזוין לפי הוראות הג"א | לפי מפרט הג"א | ראה [3] | **אין** | ראה פרוט בהערות בהמשך. |
| **חדר רחצה כללי (אמבטיה)** | בטון, בלוקי בטון [1] | ראה [2] | ראה [3] | **אין** | ראה פרוט בהערות בהמשך. |
| | | חיפוי קרמיקה | ראה [4] | **אין** | |
| **חדר רחצה הורים (מקלחת)** | בטון, בלוקי בטון [1] | ראה [2] | ראה [3] | **אין** | ראה פרוט בהערות בהמשך. |
| | | חיפוי קרמיקה261 | ראה [4] | **אין** | |
| **שירותים בממ"ד (בית שימוש נפרד)** | בטון, בלוקי בטון [1] | ראה [2] | ראה [3] | **אין** | ראה פרוט בהערות בהמשך. |
| | | חיפוי קרמיקה | ראה [4] | **אין** | |
| **פינת נטילת ידיים בממ"ד** | בטון, בלוקי בטון [1] | ראה [2] | ראה [3] | **אין** | ראה פרוט בהערות בהמשך. |
| **מרפסת שירות** | בטון, בלוקי בטון [1] | ראה [2] | ראה [3] | **אין** | ראה פרוט בהערות בהמשך. |
| **מרפסת שמש** | בטון, בלוקי בטון [1] | ראה סעיף 2.6 | ראה [3] | **אין** | ראה פרוט בהערות בהמשך. |
| **מהלך/י מדרגות פנים** | בטון, בלוקי בטון [1] | ראה [5] | ראה [5] | **אין** | ראה פרוט בהערות בהמשך. |
| **רחבה מרוצפת** | בטון, בלוקי בטון [1] | ראה סעיף 2.6 | ראה [3] | **אין** | חיפוי/ציפוי קיר חיצוני ראה סעיף 2.6 ו-2.7. ראה גם פרוט בהערות בהמשך. |

# מותנה בהיתר/י בניה

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

| תיאור | חומר קירות[1] | גמר קירות ותקרות[2] | ריצוף[3] וחיפוי[4] מידות אריחים (בס"מ) | ריצוף מחיר לזיכוי למ"ר/ מ"א בשקלים חדשים | הערות |
|---|---|---|---|---|---|
| **מסתור כביסה / מערכות** | בטון, בלוקי בטון [1] | ראה [2] | אין | **אין** | ראה פרוט בהערות בהמשך וסעיף 3.4. |
| **מחסן דירתי או מחסן מוצמד (ככל שהוצמד)** | בטון, בלוקי בטון [1] | ראה [2] | טראצו/ קרמיקה | **אין** | ראה פרוט בהערות בהמשך. |
| | | | לפי החלטת החברה | **אין** | |

זיכויים/חיובים/שינויים ראה נספח ג'

**הערות והבהרות לטבלה:**

(1) **חומר קירות:**

**קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים מ:** בטון/בלוקי בטון/בלוקי בטון תאי/בלקי גבס או לוחות גבס, בכל מקרה בחדרי הרחצה הקירות יבנו מבלוקים המוגדרים ע"י היצרן כ"עמידים למים" או מבלוק בטון.

לוחות גבס ניתן להתקין בתנאים להלן במצטבר:

- עובי דופן 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 / מינראלי).

מכל צד של מחיצת הגבס יהיו אחד מאלה:

- 2 לוחות בעובי 12.5 מ"מ לפחות (מחיצה דו קרומית), או לחילופין לוח בעובי 15.9 מ"מ לפחות, מחוזק ומשופר לנגיפה בעל צפיפות גבוהה (1000 ק"ג/מ"ק לפחות). פרטי הביצוע יהיו בהתאם להוראות ומפרטי היצרן/ספק הלוחות.
- יצרן/ ספק הלוחות יבצע פיקוח צמוד אחר התקנת הלוחות ויאשר בכתב את התאמתם למפרטיו.

(2) **גמר קירות/תקרות:**

**גמר הקירות**: בבניה קונבנציונלית יהיה, טיח + צבע אקרילי או בהתאם לחומר הבניה של הקירות. במרחב המוגן הגמר יהיה בהתאם להנחיות פקוד העורף + צבע אקרילי. **גוון**: לבן.

**גמר תקרות:** טיח + סיד סינטטי. במרחב המוגן הגמר יהיה בהתאם להנחיות פקוד העורף + צבע אקרילי. **גוון**: לבן.

**גמר קירות בחדרי רחצה ושירותים** (בתחום ללא חיפוי): צבע אקרילי הכולל הגנה מפני עובש ופטריות.

**כל צבעי התקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.**

**גמר קירות במרפסות**:

גמר הקירות במרפסות יהיה כדוגמת כלל החזיתות ללא תשלום נוסף.

**עיצוב מעקות המרפסות:** (באם לא נקבע אחרת בהוראות החלות על המגרש). מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית התואמת לדרישות התקנים הרלבנטיים או מעקה בנוי כדוגמת החזית.

(3) **ריצוף**:

**כללי:** 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 הרלבנטיות.
בכל מידת אריח יותקנו אריחים אך ורק מאותה סידרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.

הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף ומאותה סדרת ייצור בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח. במקומות בהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.

סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי יעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 – התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן.

חדר מגורים – R-9. חדרי רחצה – R10. רצפת תא מקלחת – R11.

**מידות אריחים לריצוף**

| חדר/חלל | מידות אריח לריצוף (ס"מ) | כמות דוגמאות לבחירה | הוראות נוספות |
|---|---|---|---|
| **כל הדירה למעט אם צוין אחרת** | 80/80 | 12 | 1. בדוגמאות שתוצאנה תהיינה בהתאם לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים.<br>2. אחת מבין הדוגמאות תהיה בגימור "מבריק חלקית" (LOPPATO).<br>3. אחת מבין הדוגמאות תהיה בגוון בהיר נייטראלי. |
| **חדרי רחצה, מרפסות שמש, מרפסת שירות** | לפחות 3 מידות שונות, אריח ריבועי, אריח מלבני, אריח נוסף מלבני או ריבועי. | 12<br>לפחות 4 אפשרויות לכל מידת אריח. | 1. על הדוגמאות להיות שונות זו מזו. אין להציג את אותן דוגמאות לכל מידות האריחים.<br>2. אחת מבין הדוגמאות תהיה "דמוי פרקט".<br>3. למרפסת שמש – אחת מבין הדוגמאות תהיה בגוון/דוגמא תואמת לגוון/ דוגמא שנבחרה ע"י הקונה לשימוש בדירה.<br>4. במרפסות שמש ששטחן 15 מ"ר ומעלה מידת צלע אחת של לפחות אריח אחד תהיה 60 ס"מ לפחות.<br>5. במרפסת שירות המצורפת למטבח, הריצוף יהיה בהתאם לריצוף שנבחר למטבח.<br>6. יש לאפשר בחירה של דוגמאות שונות לכל אחד מחדרי הרחצה ולכל אחת מהמרפסות בדירה. |

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.

בכל מידת אריח לריצוף או לחיפוי יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.

- **ריצוף במחסן** (דירתי או ככל שהוצמד): יש. אריחים מסוג גרניט פורצלן במידות לפי בחירת המוכרת.

(4) **חיפוי קירות:**

**כללי:** חיפוי קירות יהיה מאריחי קרמיקה או פורצלן (גרניט פורצלן) סוג א' העומד בדרישות החקיקה והתקינה הרלבנטיות.

בחירת סוג האריח לחיפוי קירות הינה להחלטת המוכר. יש לאפשר בחירה של דוגמאות שונות לכל אחד מחדר הרחצה בדירה.

המוכר יציע לבחירת הקונה אריחים בשלוש מידות שונות לפחות. לדוגמה 30X60 ס"מ, אריח במידות 20X50 ס"מ, ואריח במידות 25X50 ס"מ. מידות האריחים הינם לבחירת המוכר.

**גובה החיפוי:**

**במטבח:** בגובה 60 או 50 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (מעל ארון תחתון). הגובה לבחירת הקונה.

**בחדר אמבטיה ובחדר מקלחת** (לפי הקיים בדירה)**:** חיפוי קירות עד התקרה.

**בחדר שירותים** (אם קיים בדירה)**:** חיפוי קירות במידות כמפורט בחדרי הרחצה, עד גובה 1.50 מ' לפחות. מעל החיפוי ועד לתקרה – טיח + צבע אקרילי.

לצנרת גלויה אנכית או אופקית בכל חלקי הדירה, בכל חללי הדירה, יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי (אם נדרש) וגמר וחיפוי זהה לגמר הקירות.

**אפשרויות**

לכל מידת אריח המיועד לחיפוי, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 דוגמאות התואמות דוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. אין להציע את אותן דוגמאות למידות שונות של אריחים. סה"כ יוצגו 12 דוגמאות.

לכל מידת אריח לריצוף או לחיפוי יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.

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

**עבודות איטום:** הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים ייאטמו לפי הוראות הדין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין/חדרים סמוכים.

**הערות נוספות**

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

ביציאה למרפסות שמש/גג, הכוללים חלון ו/או תריס, יתכן סף מוגבה/מונמך (מדרגה) עד לגובה המותר לפי דין.

בהעדר חלון ו/או תריס, הפרשי הגבהים במשטחי רצפה סמוכים לסף הפתח לא יעלה על 60 מ"מ. בכפוף לקבוע בתקנות התכנון והבניה, ניתן שהפרש הגבהים האמור לא יעלה על 80 מ"מ.

**חיפוי קירות** - גובה חיפוי הקירות יעשה עד לגובה המצוין בטבלה לפחות, או עד גובה "אריחים שלמים".

**ליטוש/הברקה** - למניעת ספק יודגש כי החברה לא תבצע ליטוש ו/או הברקה של הריצוף בדירה.

**פרגולה, קורה/ות** –באם תותקן, תהיה עשויה מעץ ו/או בטון ו/או פלדה ו/או אלומיניום ו/או משולב לפי הנחיות התכנון המאושר.

**מרווחים (פוגות)** – לפי דרישות התקנים לריצוף וחיפוי, נדרש ביצוע מרווח בין אריחים (פוגות) של 3 מ"מ לפחות. לריצוף טראצו נדרש מרווח של 1 מ"מ לפחות.

3.3 **ארונות:**

3.3.1 **ארון מטבח תחתון:**

בכל דירה יותקן ארון מטבח תחתון הצמוד בכל אורכו לקירות המטבח. הארון יבוצע בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:

**אורך מזערי**

א. האורך המזערי של ארון המטבח התחתון לא יפחת מ- 5.40 מטר אורך בתוספת ארון בילד-אין 0.60 מטר אורך.

דירת 2.5 חדרים: 3.5 מטר אורך. דירת 3, 3.5 ו-4 חדרים: 5 מטר אורך. 4.5 חדרים ומעלה: 5.40 מטר אורך בתוספת ארון בילד-אין 0.60 מטר אורך.

ב. מידת אורך הארון התחתון תימדד לאורך קיר המטבח. פינה מחושבת פעמיים באורך הארון. חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות ייכללו באורך הארונות.

ג. המטבח יתוכנן כך שמידת רוחב הנישה / המקום המיועד למקרר תהיה לפחות 95 ס"מ.

ד. בדירות 4.5 חדרים ומעלה יש לתכנן "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

הכוללים מקום למיקרוגל במידות סטנדרטיות. מבנה, עומק וגמר ארון BUILT IN יהיה בהתאם להוראות שנקבעו במפרט זה לגבי ארון תחתון. מידת הנטו למיקום הארון תתאים למידה סטנדרטית של תנור מובנה.

ה. רק בדירות 4.5 חדרים ומעלה המוכר/הקבלן רשאי יהיה לתכנן חלופות לאורך המינימלי הנדרש לארון מטבח תחתון (5.40 מטר אורך) להלן:

| --- | חלופה א' | | חלופה ב' | |
|---|---|---|---|---|
| --- | ארון תחתון | ארון [1]עליון | ארון תחתון | [2]אי / חצי אי |
| **אורך מזערי** | 5 מ"א | 2 מ"א | 5 מ"א | 2 מ"א |
| **גובה מזערי** | --- | 75 ס"מ לפחות | --- | בהתאם לארון תחתון |

**הערות**

1. <u>חלופה א':</u>

תוכנן ארון עליון מידותיו יהיו כמפורט להלן:

א. גובה ארון ממשטח העבודה יהיה 60 ס"מ אלא אם כן הרוכש בחר להפחית את הגובה 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 לגבי ארון המטבח התחתון.

2. <u>חלופה ב':</u>

**"אי"** – במצב זה רוב ארון המטבח התחתון מסודר לאורך הקירות כאשר אחת הצלעות איננה צמודה לקיר אלא ניצבת באופן עצמאי כ"חצי אי", עם משטח מעליה וארון מתחתיה, שניהם תואמים לסטנדרט של ארון מטבח.

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.

**מבנה הארון**

א. הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבת לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של הכיור, הכנה לכיריים מובנות (תושבות וחיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים. מהלך צנרת הגז ייכנס ישירות מהחוץ, בדרך הקצרה ביותר ובאופן מוסתר למקום המתוכנן לכיריים.

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 עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון.

ה. גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבוד (סנדוויץ) בעובי 17-18 מ"מ לפחות.

ו. גב הארון יהיה מעץ לבוד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות.

ז. דלתות הארון תהיינה עשויות מעץ לבוד (סנדוויץ) /MDF / לוחות פוסטפורמינג.

ח. כל יחידת 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 מג'יק קורנר או שווה ערך.

י. תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכו' מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה. החליט הדייר שלא להתקינם, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות.

**משטח עבודה**

לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ - מאבן טבעית או פולימרית (כדוגמת אבן קיסר או שווה ערך), העונה לדרישות התקנים הרלוונטיים, ת"י 4440 (חלקים 1,2 לפי העניין), עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם. המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיור. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה שאופן עיבודו ייבחר ע"י המוכר (הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח).

משטח העבודה במטבח יהיה לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיוצגו ע"י המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר. המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי.

**הבהרת החברה:** לוחות האבן טבעית או פולימרית/אבן קיסר, יהיו בהדבקה ולא לוח בודד אחד.

**ציפוי ופרזול**

סוגי ציפוי ארונות המטבח יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:

- ציפוי חיצוני: פורמייקה / פוסטפורמינג. ידיות מתכת.

על המוכר להציג בפני הקונה לפחות 5 גוונים שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון ניטרלי.

- ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה. גוון לבן.

**מחיר לזיכוי בעד ארונות המטבח, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, הסוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח:** ראה נספח ג'.

**3.3.2 ארונות אחרים - ארון בחדר רחצה:**

בכל אחד מחדרי רחצה בדירה (למעט בחדר השירותים), יותקן ארון תחתון עשוי מעץ לבוד (סנדוויץ'), MDF או סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן EN310. הארון יהיה תלוי או מונח לבחירת 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 יתאימו לעמידות בתנאי לחות מוגברים.

**מחיר לזיכוי בעד ארון הרחצה:** אין.

3.4 **מיתקנים לתליית כביסה:**

3.4.1 **מיתקן לתליית כביסה:** ממרפסת השירות יותקן מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת (מגולוונות) וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ ובעומק מינימלי 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.

3.4.2 **לדירות הגן/גג:** אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר/מרפסת שמש, שמשמעו מתקן ממתכת מגולוונת על קיר המבנה, במקום מוצנע שאינו נצפה בחזיתות המבנה. המתקן יהיה יציב ומקובע לקיר. המתקן יכלול לפחות 5 חבלי כביסה באורך מינימלי של 160 ס"מ.

בדירת הגן - הדייר יהא רשאי עפ"י החלטתו, להמיר מתקן זה במתקן מסתובב (קרוסלה) עם עמוד הכולל לפחות 3 זרועות מתקפלות מאלומיניום או ממתכת מגולוונת. המתקן יהיה יציב ומקובע למשטח הבטון ו/או למשטח הריצוף.

3.4.3 **מסתור כביסה/מערכות:** יהיה מחומר עמיד העומד בת"י מס' 5100.

מיקום המערכות הטכניות (כגון דוד המים החמים, הכנות למעבה/ים) יהיה כך שבהיקפו של מתקן תליית כביסה, לכל צידיו וכל גובה חלל מסתור הכביסה/מערכות, יישמר מרחק פנוי של 40 ס"מ לפחות.

בתחתית כל מסתור כביסה/מערכות 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.

משטח מתחת למתקן לתליית הכביסה יהיה לפחות באורך 1.60 ס"מ ולפחות בעומק/רוחב 70 ס"מ.

המשטח מתחת לכל המעבים המתוכננים יהיה בעומק/רוחב 60 ס"מ לפחות.

3.5 **טבלה מס' 3 – רשימת דלתות וחלונות בדירה (מידות בס"מ)**

# מותנה בהיתר/י בניה

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

| כינוי או תיאור החלל | | דלתות | ויטרינה | חלון נגרר כ.ע.כ | חלון קיפ /דרייקיפ | תריסים |
|---|---|---|---|---|---|---|
| כניסה | כמות | 1 | --- | --- | --- | --- |
| | מידה | כ- 90/205 | --- | --- | --- | --- |
| | חומר | פלדה בטחון | --- | --- | --- | --- |
| | סוג פתיחה | ציר רגילה | --- | --- | --- | --- |
| חדר דיור ופינת אוכל | כמות | --- | 1 | --- | --- | בהתאם למידות הפתחים וכמותם |
| | מידה | --- | כ- 260/215 | --- | --- | |
| | חומר | --- | אלומ' מזוגג | --- | --- | אלומ' |
| | סוג פתיחה | --- | נגרר כ.ע.כ | --- | --- | גלילה חשמלי כולל גיבוי ידני |
| מטבח | כמות | --- | --- | --- | --- | --- |
| | מידה | --- | --- | אוורור מכני | --- | --- |
| | חומר | --- | --- | --- | --- | --- |
| | סוג פתיחה | --- | --- | --- | --- | --- |
| חדר שינה הורים 1 | כמות | 1 | --- | 1 | --- | בהתאם למידות הפתחים וכמותם |
| | מידה | כ- 80/205 | --- | כ- 160/100 | --- | |
| | חומר | עץ | --- | אלומ' מזוגג | --- | אלומ' |
| | סוג פתיחה | ציר רגילה | --- | נגרר כ.ע.כ | --- | גלילה חשמלי כולל גיבוי ידני |
| חדר שינה 2 | כמות | 1 | --- | 1 | --- | בהתאם למידות הפתחים וכמותם |
| | מידה | כ- 80/205 | --- | כ- 120/100 | --- | |
| | חומר | עץ | --- | אלומ' מזוגג | --- | אלומ' |
| | סוג פתיחה | ציר רגילה | --- | נגרר כ.ע.כ | --- | גלילה חשמלי כולל גיבוי ידני |
| חדר שינה 3 | כמות | 1 | --- | 1 | --- | בהתאם למידות הפתחים וכמותם |
| | מידה | כ- 80/205 | --- | כ- 120/100 | --- | |
| | חומר | עץ | --- | אלומ' מזוגג | --- | אלומ' |
| | סוג פתיחה | ציר רגילה | --- | נגרר כ.ע.כ | --- | גלילה חשמלי כולל גיבוי ידני |
| חדר שינה 4 | כמות | 1 | --- | 1 | --- | בהתאם למידות הפתחים וכמותם |
| | מידה | כ- 80/205 | --- | כ- 120/100 | --- | |
| | חומר | עץ | --- | אלומ' מזוגג | --- | אלומ' |
| | סוג פתיחה | ציר רגילה | --- | נגרר כ.ע.כ | --- | גלילה חשמלי כולל גיבוי ידני |
| ממ"ד (משמש כחדר שינה) | כמות | 1 | --- | 1 | --- | 1 |
| | מידה | כ- 80/200 / כ- 80/205 | --- | כ- 100/100 | --- | בהתאם לפתח חלון |
| | חומר | פלדה לפי פקע"ר / עץ | --- | אלומ' מזוגג | --- | אלומ' |
| | סוג פתיחה | ציר רגילה פתיחה חוץ / ציר רגילה | --- | לפי הנחיות פקע"ר | --- | לפי החלטת החברה |
| | | | | | | פלדה, הדף רסיסים בפתיחה/ סגירה לפי הנחיות פקע"ר |
| חדר רחצה כללי | כמות | 1 | --- | --- | --- | --- |
| | מידה | כ- 70/205 | --- | --- | אוורור מכני | --- |
| | חומר | עץ +צוהר/צו-אור | --- | --- | --- | --- |
| | סוג פתיחה | ציר רגילה | --- | --- | --- | --- |



ש. ברוך יזמות בע"מ / מגרשים 34-37 אלעד / מפרט מכר – מחיר מטרה – משהב"ש מהדורה 5

# מותנה בהיתר/י בניה

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

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| חדר רחצה הורים | כמות | 1 | --- | --- | 1 | --- |
| | מידה | כ- 70/205 | --- | --- | כ- 50/70 | --- |
| | חומר | עץ<br>+צוהר/צו-אור | --- | --- | אלומ' מזוגג | --- |
| | סוג פתיחה | ציר רגילה | --- | --- | נטוי (קיפ) / דרייקיפ | --- |
| חדר שירותים בממ"ד | כמות | 1 | --- | --- | --- | --- |
| | מידה | כ- 70/205 | --- | --- | אוורור מכני | --- |
| | חומר | עץ<br>+צוהר/צו-אור | --- | --- | --- | --- |
| | סוג פתיחה | ציר רגילה | --- | --- | --- | --- |
| מרפסת שירות | כמות | 1 | --- | 1 | --- | --- |
| | מידה | כ- 80/205 | --- | כ- 130/100 | --- | --- |
| | חומר | עץ | --- | אלומ' מזוגג | --- | --- |
| | סוג פתיחה | ציר רגילה | --- | נגרר כ.ע.כ | --- | --- |
| מחסן דירתי צמוד (ככל שהוצמד) | כמות | 1 | --- | --- | --- | --- |
| | מידה | כ- 70/205 | --- | --- | --- | --- |
| | חומר | עץ / פח<br>לפי החלטת החברה | --- | --- | --- | --- |
| | סוג פתיחה | ציר רגילה | --- | --- | --- | --- |

**פרוט לטבלה:**

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

**הערות לטבלה ואחרות:**

א. **<u>ביאורי מילים</u>: אלומ'** = אלומיניום, **ציר רגילה**= סוג פתיחה, **קיפ** = פתיחה משתפלת (נטוי), **סב נטוי** (דרייקיפ) = פתיחה רגילה+ משתפלת, **ניגרר כ.ע.כ** = כנף נגררת על כנף ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר, **גיליוטינה** = כנף אחת בתנועה אנכית על כנף קבועה, **גלילה** = תריס נגלל כלפי מעלה, באמצעות רצועה (ידני) ו/או חשמלי.

ב. **דלתות/חלונות**, משותפים לשני חדרים יכולות להופיע בתיאור של אחד מחדרים בטבלה ובלבד שהכמות הכללית בדירה תתאים לסה"כ הדלתות/חלונות המצוינות בטבלה.

ג. **דלת הכניסה הראשית לדירת המגורים -** תהיה בהתאם למפורט להלן: דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים ומופעלים על ידי מנגנון גלילי התואמת לתקן ישראלי מס' 5044 לרבות רכיבים כמפורט להלן: סגר בטחון פנימי נוסף, עינית הצצה (פנורמית/טלסקופית), מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר דירה.

משקוף בניה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות. כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור. **גמר וגוון:** דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר.

**דלת יציאה לגינה:** (באם קיימת בדירה), תהיה בעלת אמצעי נעילה כנגד פריצה בעלת דרגת עמידות בתנאי סביבה 2 הכול כמפורט בת"י 5044. "אמצעי נעילה כנגד פריצה", בדלת יציאה לגינה יהיה אחד מאלה, לבחירת המוכר:

(א). סורג לפתיחה שמתקיימת בו דרישות ת"י 1635 – סורגים לפתחים בבניינים.

(ב). מנעול תחתון חבוי לדלת סובבת ומנעול עליון עם בריח המוזז באמצעות מנגנון גלילי העונים לכל הדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 , אמצעי ( 1).

(ג). מנעול בטחון בעל בריחים המופעלים על ידי מנגנון גלילי העונה לדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 אמצעי ( 2).

(ד). תריס גלילה חשמלי.

ד. **דלתות הפנים בדירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:** דלתות הכניסה לחדרים, למרפסת השירות ולחדרי הרחצה (לפי הקיים בדירה), תהיינה בפתיחת ציר רגילה, מסוג דלת פנים לבודה לפי לתקן ישראלי מס' 23 על חלקיו או דלת פנים לפי תקן ישראלי 6575.

דלת חדר רחצה מחדר הורים - ניתן שתהיה דלת ההזזה. דלת כניסה למרפסת שירות ממטבח – ניתן שתהיה דלת אלומיניום בעלת תו תקן ואביזרים מקוריים, מותקנת על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן.

כנף הדלת לרבות לוחות והדבקים יהיו עמידים למים ויעמדו בכל דרישות התקינה הישראלית, ככל שישנה. בדלת פנים לבודה - כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיצוניים עמידים למים ולא סופגים כדוגמת CPL / HPL (פורמייקה), מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר שווה ערך בכל היבט תיפקודי – 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 23 או בהתאם לתקן ישראלי 6575, בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה. המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים.

**מנעול וידיות:** הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וידיות מתכת משני הצדדים. בחדרי האמבטיה והמקלחת, מנעול סיבובי דמוי "תפוס-פנוי" וצוהר/צו-אור בכנף הדלת.

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

ה. **לפי דרישות פיקוד העורף**: דלת כניסה למרחב מוגן הינה דלת פלדה אטומה, בפתיחה צירית או נגררת, חיצונית. סף הדלת וריצוף הממ"ד גבוהים כ- 2 ס"מ מעל מפלס הדירה. חלון פלדה כנף אחת או שתיים, הנגרר/ות לכיס או בפתיחה צירית. חלון אלומיניום + זיגוג וכן פתחי אוורור מעוגלים בקוטרים שונים, חסומים בדיסקאות פלדה (פלנצ'), וניתנים לפרוק. מערכת סינון אויר (לפי הנחיות פיקוד העורף), ע"ג הקיר.

ו. **חלונות** (למעט ממ"ד): חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג שקוף כפול (Double Glazing) רגיל/בטיחותי לפי דרישות התקן, המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות משני הצדדים, עם מרווח אויר של 6 מ"מ). החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה. החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן. **חלון חדר הדיור:** יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף. **חלון בממ"ד**: יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר, בהתאם להוראות פקוד העורף העדכניות.

ז. כל מטבח יכיל לפחות חלון אחד לפתיחה, הפונה לאוויר החוץ או למרפסת שירות. (אוורור מכני לא יוכל להיחשב כמענה ו/או כתחליף לחלון האמור).

ח. **רשתות**: בכל החלונות/דלתות (הפונים לאוויר החוץ), יותקנו רשתות שקופות נגד יתושים עם מסגרת אלומיניום בהיקף.

- בחלון/דלת ציר, תותקן כנף רשת (ציר) לפתיחה.
- בכנף רשת לדלת בכל סוג פתיחה – יותקן בכנף פס הפרדה אופקי עם חלוקה לשתי רשתות, עליונה ותחתונה, לחיזוק ולשמירה על יציבות
- לאורך זמן.

ט. **תריסים**: כל פתחי הדירה לרבות מרפסת שירות (שלא תוכנן בה חלון מזוגג) ולמעט חדרי רחצה, שירותים ומטבח (הכל לפי הקיים בתיאור הדירה) יהיו בעלי תריסי גלילה. התריס יהיו עשוי פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף. עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן.
**בקירות מסך**, ככל שהוכח כי לא ניתן להרכיב תריס גלילה, יש לתת פתרון חלופי איכותי כדוגמת תריס אינטגרלי. (ביצוע חלופי של "צילון" בתוך הדירה או תריס גלילה פנימי מותנה באישור משהב"ש בלבד).

י. **מסגרות החלונות והתריסים** עשויים אלומיניום. דגם הפרופיל, גוון, עפ"י תכנון האדריכל ו/או יועץ האלומיניום. יתכן פתחים המשולבים בזיגוג קבוע המשמש כמעקה/מחסום, ו/או קירות מסך.

יא. **בחדרי רחצה ושירותים (אם יש חלונות),** תותקן זכוכית בטיחותית, שקופה או עמומה ("חלב").

יב. **אוורור המחסן** (ככל שנרכש מחסן) יעשה באמצעות חלון ו/או אוורור מכני ו/או סבכה בדלת ו/או רפפות קבועות, לפי הנחיות יועץ הבטיחות ודרישות כיבוי אש.

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

יד. **פתח חילוץ-** בחלון ממ"ד ו/או חלון בדירה המוכרז כפתח חילוץ קומתי (בחרום אמור לשמש את כלל הדיירים בקומה), אין לקבוע סורג קבוע. בנוסף, בפתח שיוכרז ע"י הרשויות המוסמכות כ"פתח חילוץ" יתכנו שינויים במידות הפתח, סוג החלון/תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיון הפתיחה.

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

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

# מותנה בהיתר/י בניה

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

| מיתקן / מיקום | | מטבח | שירותי אורחים | חדר רחצה הורים (מקלחת) | חדר רחצה כללי (אמבטיה) | מרפסת שרות פינת כביסה | אחר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| כיור מטבח (אגן יחיד/ כפול) (א) | מידות (בס"מ) | ראה הערה (ה) | --- | --- | --- | --- | --- |
| | סוג | א' | --- | --- | --- | --- | --- |
| | זיכוי ₪ | ראה נספח ג' | --- | --- | --- | --- | --- |
| כיור רחצה (א) | מידות (בס"מ) | --- | --- | משולב בארון | משולב בארון | --- | --- |
| | סוג | --- | --- | ראה סעיף 3.3.3 | ראה סעיף 3.3.3 | --- | --- |
| כיור לנטילת ידיים (א) | מידות (בס"מ) | --- | לפי מידות היצרן | --- | --- | --- | --- |
| | סוג | --- | א' | --- | --- | --- | --- |
| אסלה וארגז שטיפה (ב) | מידות (בס"מ) | --- | ראה הערה (ב) | ראה הערה (ב) | ראה הערה (ב) | --- | --- |
| | סוג | --- | א' | א' | א' | --- | --- |
| אמבט/ מקלחת (ב) | מידות (בס"מ) | --- | --- | מקלחת<br>ראה הערה (ו) | אמבטיה<br>ראה הערה (ט) | --- | --- |
| | סוג | --- | --- | ריצוף משופע (מקלחת) | א' (אמבטיה אקרילית) | --- | --- |
| סוללה למים קרים/ חמים לכיור, מהקיר או מהמשטח (ג)(ד) | דגם | ראה הערה (ה) | ראה הערה (ג) | ראה הערה (ג) | ראה הערה (ט) | --- | --- |
| | סוג | א' | א' | א' | א' | --- | --- |
| סוללה לאמבטיה / מקלחת למים קרים וחמים (ה) | דגם | --- | --- | רב דרך (3) | רב דרך (3) | --- | --- |
| | סוג | --- | --- | א' | א' | --- | --- |
| חיבור מים מכונת כביסה ולניקוז (ח) | | --- | --- | --- | --- | יש | --- |
| פתח "4 בדופן חיצונית לשרוול אויר חם, למייבש כביסה | | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| הכנה לחיבור מדיח כלים (ההכנה משולבת בניקוז כיור המטבח) | | יש | --- | --- | --- | --- | --- |
| נק' מים למקרר (ברז ניל) | | יש | --- | --- | --- | --- | --- |
| נקודת גז לבישול (הכנה) (ו) | | 1 | --- | --- | --- | --- | 1 (במרפסת שמש) |
| נקודת גז לחימום מים (הכנה) (ו) | | --- | --- | --- | --- | --- | 1 (במרפסת שרות) |

## זיכויים/חיובים/שינויים ראה נספח ג'

**הערות לטבלה ואחרות:**

**הערה:** מתקני התברואה והכלים הסניטריים ייבנו ויותקנו בהתאם להוראות כל דין, לתקינה 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 (לפי העניין):

א. **חיבורי מים קרים וחמים:** יבוצע לכל הכלים הסינטריים, לרבות כיור רחצה וכיור נטילת ידיים ולמעט אסלות.

ב. **אסלה:** לפחות באחד מחדרי הרחצה תותקן אסלה תלויה עם מיכל הדחה סמוי אלא אם כן הרוכש בחר להתקין במקומה אסלת מונו-בלוק, הקונה יודיע למוכר על בחירתו בעת חתימה ההסכם. ביתר חדרי הרחצה תותקן אסלת שירותים תהיה מחרס מזוגג עם מיכל הדחה צמוד (מונו-בלוק). **מיכל הדחה:** יהיה חרס דו כמותי (בעל קיבולת הדחה קצרה של 3 ליטר וארוכה של 6 ליטר). האסלה/ות לרבות מיכל ההדחה תעמוד בכל מידותיה, חלקיה ורכיביה בדרישות ת"י 1385. **מושב האסלה**: האסלה תסופק עם מושב כבד, בעל צירי נירוסטה העומד בדרישות התקן הישראלי הרלבנטי. **גובה הפנים העליונים של האסלה יהיה**: 40 ס"מ בסטייה מכסימלית של 2 ס"מ [(38,42 ס"מ בהתאמה)- עדכון לסטייה המכסימלית, לפי ת"י 1205 חלק 3 עדכון נובמבר 2020]. **דגם:** על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות 3 דגמים של אסלה מונחת ואסלה תלויה, העומדות בדרישות המפורטות.

ג. **סוללות למים חמים וקרים (כללי):** הסוללות יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבל / מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים / קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים. לקונה יוצגו לפחות 3 סדרות העומדות בדרישות ת"י 1347.

ד. **סוללות למים חמים וקרים:** בכיורי רחצה 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.

ה. **במטבח יותקנו הקבועות להלן:**

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

| דגם | חומר | התקנה | מידות חוץ<br>מינימליות בס"מ |
|---|---|---|---|
| **1** | חרס בודד | תחתונה | 40/58 |
| **2** | נירוסטה בודד | שטוחה | 53/58 |
| **3** | אקרילי / סיליקוורץ /גרניט בודד | שטוחה | 50/58 |
| **4** | חרס כפול | תחתונה | 80/45 |
| **5** | נירוסטה כפול | שטוחה | 80/45 |
| **6** | אקרילי / סיליקוורץ / גרניט כפול | שטוחה | 78/48 |

2. ברז מיקס – על מישור משטח העבודה או הכיור. ברז המטבח יהיה מסוג מרז נשלף במידות להלן: תחתית פיית הברז תהיה בעומק מינימלי של 20 ס"מ ובגובה מינימלי מהמשטח של 20 ס"מ.
3. הכנה למדיח כלים הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.
4. ברז מים יעודי למקרר (מאחורי המקום המיועד למקרר).

(ו) **תא מקלחת**

1. 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.
2. תותר התקנת אגנית כחלופה למשטח במקלחת ובתנאי שהיא תואמת במידותיה ובשטחה להוראות לעיל ובתנאי שתהיה בהתקנה שטוחה במישור רצפת החדר (ללא סף).
3. בתא המקלחת תותקן סוללה למים חמים וקרים, רב - דרך (אינטרפוץ 3 דרך), מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף. או לחילופין ולפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 מ"מ.

**אמבטיה:**

1. האמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה. הכול בהתאם לכל דין.
2. בנוסף יתוקן אביק (צינור מחבר בין פתח הניקוז העלון לפתח הניקוז התחתון).
3. סוללת קיר למים חמים וקרים, מיקס, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור גמיש, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי האורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.

**הערה**: הקונה יהיה רשאי להמיר את התקנת האמבטיה בהתקנת משטח מקלחת, וזאת ללא תמורה או שינוי מהמחיר, בכפוף לעמידה

בכל התנאים להלן:

1. תכנון חדר האמבטיה יתאים להתקנת אמבטיה במידות 0.70X1.70 מ'.
2. התקנת מקלחת (במקום האמבטיה) לא תשנה את תכנון חדר האמבטיה מבחינת מידותיו. המקלחת עצמה תתוכנן בהתאם להוראות מפרט זה . **הודעה הקונה על החלטתו להתקנת מקלחת במקום אמבטיה תימסר למוכר במועד חתימת ההסכם**.

(ז) **ברז דלי:** ביציאה לכל מרפסת יותקן ברז "דלי", ברז אחד לדירה.

(ח) **התקנת כיורים וארגז/י שטיפת אסלה כוללת**: חיבור לביוב, וברזי ניל (ככל שידרש).

(ט) **גוון הקבועות**: לבן.

(י) **הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת**: נקודת מים (קרים), חיבור לניקוז, הזנת חשמל. **הכנה למייבש כביסה**: הזנת חשמל, פתח "4 בדופן חיצונית לשרוול פליטת אדים ממייבש הכביסה, כולל תריס הגנה ומשקולת סגירה.

(יא) **הכנה למדיח כלים במטבח כוללת:** ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.

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

(יג) **חיבורי מים קרים וחמים:** (כללי). יעשה לכל הכלים הסנטריים, לרבות כיור רחצה וכיור נטילת ידיים. באסלות וברז גן, מים קרים בלבד.

(יד) **מים קרים**: קרי מים בטמפרטורה המסופקת מהרשת העירונית.

(טו) **נשלף =** ראש ברז הנשלף מתוך שרוול קבוע. **פרח** = קרי ברז הממוקם על מישור משטח העבודה או הכיור.

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

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

3.6.1 **אביזרי 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. יתכן מתזי כיבוי, (מיקום וכמות, עפ"י דרישות כיבוי אש). ארון למחלקי מים במיקום, לפי החלטת מהנדס האינסטלציה. ניקוז למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל וצנרת להעברת גז וכבלי פיקוד בין המיקום המיועד למעבה, עד המיקום המיועד למאייד. מיקום מיועד למעבה בגג עליון ו/או במסתור כביסה. בידוד קולטני ביוב בכפוף לת"י 1004 חלק 4 והנחיות יועץ האקוסטיקה.

**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 יידרש ביצוע פתחי ביקורת אלו, אין לחסום אותם ויש לאפשר גישה לצרכי תחזוקה.**

3.6.2 **חימום מים**: מערכת הספקת מים חמים לכל דירות המגורים בבניין תהיה בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבניה (תכן בנייה) (תברואה), תש"ף – 2019, ולהוראות כל דין.

3.6.2.1 במערכת אספקת מים חמים יותקנו מכלי לחץ לאגירת מים חמים שנפחם יהיה לפחות בהתאם לקבוע בתקנות. (מתוך התקנות - בדירה בת חדר אחד – 60 ליטר. בדירת בת 2- 3 חדרים- 120 ליטרים, בדירות 4 חדרים ויותר - 150 ליטרים);
במכלי הלחץ יותקן חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה ("שעון שבת").

3.6.2.2 מיכל הלחץ לאגירת מים יותקן במקום מוסתר אך נגיש כדוגמת חלל מסתור הכביסה או בארון שירות במבואה הקומתית או על גג המבנה. אין למקם את מיכל הלחץ במרפסת שירות. מיכל הלחץ ימוקם באופן שלא יפריע לתפקוד החללים בהם הותקן.

3.6.3 **חיבור מים חמים לכלים**: (לפי הקיים בדירה), קערות מטבח ורחצה, אמבטיה, מקלחת. כיור נטילת ידיים.

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

3.6.5 **חומר הצינורות**: **מים חמים וקרים**: צנרת פלסטית רב שכבתית, צנרת פקס, **דלוחין**: פלסטי, **שפכים**: פלסטי.

3.6.6 **צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח**: יש.
במרפסת שמש/בחצר תותקן נקודת גז לבישול בכפוף להוראות כל דין ולתקינה הרלבנטית.

3.6.7 **הכנה למונה גז לדירה**: יש.

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

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

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

מיקום וכמות מתקני החשמל והתקשורת יהיו לפחות בהתאם לטבלה המפורטת להלן ובהתאם לתכנון העמדת הריהוט של הדירה.

בדירה הכוללת 2 קומות ומעלה יותקן בקומה הראשית, לוח חשמל ראשי עם ממסר פחת ובנוסף יותקן בכל קומה לוח חשמל משני עם ממסר פחת יעודי לקומה.

| מיקום | נקודת מאור קיר/ תקרה, כולל מפסק | בית תקע מעגל מאור משותף | בית תקע כוח במעגל משותף | בית תקע כוח במעגל נפרד | נק' טלוויזיה; נק' תקשורת; נק' טלפון. סה"כ 3 נקודות | אחר/ הערות |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **כניסה לדירה או מבואה** | 1 | 1 | - | - | - | - פעמון+ לחצן<br>- אינטרקום<br>- מפסק תאורה לחדר מדרגות.<br>- לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה)<br>- ארון תקשורת/ טלפוניה/טלוויזיה, כולל בית תקע בתוכו. |
| **חדר דיור ופינת אוכל** | 2 | 3 | - | 1 | 1 | תוכנן תריס חשמלי - תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס (תריס זה נרשם גם במרפסת שמש בהמשך הטבלה) |
| **פרוזדורים** | 1 | 1 | - | - | - | בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר", 2 נקודות מאור לפחות + מחליף. |
| **מטבח** | 1 | 2 (בדרגת הגנה IP44) | 4 (בדרגת הגנה IP44) מחולקים לשני מעגלים המוזנים מהלוח הדירתי ע"י מוליכים 2.5 ממ"ר בצנרת | 4 כ"א במעגל נפרד, עבור: מדיח, תנור, מקרר +1 תלת פאזי עבור כיריים חשמליות, עשוי מוליכים 2.5 ממ"ר בצנרת | - | מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח העבודה ככול האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי התקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה. |
| **חדר שינה עיקרי (הורים)** | 1 (כולל מפסק מחליף למנורה) | 4 (שניים ליד המיטה) | - | 1 | 1 | תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני. |

# מותנה בהיתר/י בניה

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

| מיקום | נקודת מאור קיר/ תקרה, כולל מפסק | בית תקע מעגל מאור משותף | בית תקע כוח במעגל משותף | בית תקע כוח במעגל נפרד | נק' טלוויזיה; נק' תקשורת; נק' טלפון. סה"כ 3 נקודות | אחר/ הערות |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **ממ"ד** | מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף | 3 | - | 1 | 1 | לפי תקנות פקע"ר. |
| **חדרי שינה משני (ילדים)** | 1 | 3 | - | 1 | 1 | תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני. |
| **חדרי רחצה (אמבטיה או מקלחת)** | 1 (מנורה מוגנת מים) | 1 (בדרגת הגנה IP44) | - | 1 (בית תקע לתנור חימום) | - | - בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם מנורת סימון מחוץ לחדר הרחצה.<br>- דוד חשמלי – ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן – מחוץ לחדר הרחצה. |
| **שירותים** | 1 | - | - | - | - | בהעדר חלון, הכנה לנק' אוורור מכני + מפסק - היכן שנידרש. |
| **מרפסת שרות** | 1 (מנורה מוגנת מים) | - | - | 2 בדרגת הגנה IP44 למכונת כביסה ולמייבש | - | - |
| **מרפסת שמש** | 1 (מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה למרפסת) | 1 ( בדרגת הגנה IP44) | - | - | - | תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני.<br>במרפסת הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית.<br>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 16 מ"ר יידרשו 2 נקודות מאור מוגנות מים וכו').<br>מיקום נקודות המאור יהיה בהתאם לתכנון שייצור אפשרות לפיזור תאורה בכל חלקי המרפסת. |

# מותנה בהיתר/י בניה

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

| מיקום | נקודת מאור קיר/ תקרה, כולל מפסק | בית תקע מעגל מאור משותף | בית תקע כוח במעגל משותף | בית תקע כוח במעגל נפרד | נק' טלוויזיה; נק' תקשורת; נק' טלפון. סה"כ 3 נקודות | אחר/ הערות |
|---|---|---|---|---|---|---|
| מחסן (באם קיים, וככל שהוצמד) | 1 | 1 | - | - | - | הזנת החשמל למחסנים תהיה מהחיבור הציבורי. הזנת החשמל למחסנים תהיה ממפסק 2 אמפר לכל היותר. בנוסף, לפני שדה ההזנה למחסנים יותקן מונה חשמלי אשר יאפשר בקרה על צריכת החשמל למחסנים ויאפשר חלוקה לחיוב הדיירים על פי הצריכה היחסית בכפוף לדרישות חוק משק החשמל, חוק החשמל ותקנות אחרות על פי דין המתייחסות לסוג זה של מתקנים.<br>(האמור לא יכול לגבי מקרים בהם לא נדרשת חלוקה יחסית, לדוגמה לגבי בנייה צמודת קרקע). |
| מסתור כביסה/מערכות (באם קיים) | - | - | - | 1 (פקט הכנה למזגן) | - | - |

**הערות לטבלה ואחרות**

(א) **"בית תקע כח במעגל משותף" =** הינו בית תקע המחובר ללא יותר מבית תקע נוסף (לכל היותר שני בתי תקע), עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים. ההגנה בלוח החשמל הדירתי/קומתי באמצעות מא"ז 16 אמפר עם אופיין מכשירים.

(ב) **"בית תקע כח במעגל נפרד" =** הינו בית תקע המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים. ההגנה בלוח החשמל באמצעות מע"ז 16 אמפר בעל אופיין מכשירים.

(ג) **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.

(ד) **בית תקע כוח תלת פאזי במעגל נפרד -** הינו בית תקע תלת פאזי המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים. ההגנה בלוח החשמל באמצעות מא"ז 16X3 אמפר בעל אופיין מכשירים.

(ה) **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. ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 10 אמפר.

(ו) **תוספת לבית תקע בגין אטימה מוגנת מים:** הינה תוספת בגין אביזר בדרגת אטימות IP44 והיא נדרשת בכל מקום בו קיימת רטיבות, או סכנת התזת מים ישירות או לא ישירות.

(ז) **נקודת טלויזיה תקשורת וטלפון =** 3 נקודות, כוללות כבילה ייעודית על פי תקנות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול כנדרש על פי כל דין. אין זה מההכרח שהנקודות/מוצאים יסתיימו בריכוז אחד.

(ח) **נקודת מאור =** נקודה לתאורה על תקרה או קיר, הכוללת מפסק הפעלה, פנדל בתקרה, בלדח (אביזר דמוי קונוס להסתרת החיבור לתקרה), בית נורה ונורה.

(ט) **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**: **נקודות מאור**: יש.
**גופי מאור**: יש. **לחצני הדלקת אור**: יש. **לחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה קומתית או חדר המדרגות** (באם אין מבואה): יש. **שעון שבת (משותף)**: יש, לתאורת לילה קבועה בחדר/י מדרגות.

3.7.2 **טלפון חוץ**: נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר.

3.7.3 **פעמון**: **סוג**: לחצן. **צליל**: זמזם.

3.7.4 **אביזרי הדלקה/שקע**: כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלבנטית. כל אביזרי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת הטיח.

3.7.5 **לוח חשמל דירתי** (כולל השארת מקום פנוי ל-6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד) **ולוח תקשורת דירתי** (כולל שקע רגיל), **בתוך הדירה**: יש. **מיקום**: לפי תכנון מהנדס החשמל. **מפסקי פחת**: יש. **שעון שבת דירתי:** אין.

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

3.7.7 **גודל חיבור דירתי**: תלת פאזי: 25 × 3 אמפר.

3.7.8 **מערכת אינטרקום**: בכל דירה שהכניסה אליה היא ממבואה משותפת תותקן מערכת אינטרקום הכוללת פעמון, מסך דירתי ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין. **מיקום**: יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.

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

3.7.10 **הכנה לקליטת שידורי טלוויזיה**: הכנה לחיבור לכבלים לקליטת טלוויזיה רב ערוצית (ללא ממיר וללא חיבור בפועל אשר ישולם ע"י הקונה ישירות לחברת הטלוויזיה הרב- ערוצית אשר תספק שרות זה).

3.7.11 **מיתקנים אחרים** (ללא כפילות מהנחיות אלו):

3.7.11.1 סעיף זה תיקון לתקנות דצמבר 2021 (לפרויקטים שהבקשה להיתר הוגשה בתאריך זה ו/או לאחריו. כמו כן, יודגש שרשות הרישוי יכולה לפטור מבקש ההיתר מביצוע זה).
בארון התקשורת הדירתית יותקנו 2 בתי תקע לחשמל, לכל הפחות.
בארון התקשורת ובחדר הדיור יותקנו בתי תקע אופטיים עם מחבר מסוג LC/APD לפי דרישות ת"י 1-11801.
בכל חדר מגורים בדירה יותקנו 2 תיבות להתקנת אבזרי תקשורת שיותקנו בהן:
א. בית תקע המכיל שני שקעי תקשורת: לשרות פס רחב, ושקע לשירות טלפוניה.
ב. בית תקע בהתאם לת"י 1149 לאותות רדיו, טלוויזיה ולוויין.

3.7.11.2 בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות, יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.

3.7.11.3 **מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתית**. המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים.
המערכת תכלול: יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתית אשר מתבססת כל 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 בשפה עברית 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].

3.7.11.4 תריס/ים חשמלי/ם כולל נקודת חשמל להפעלת התריס/ים, לרבות (אם נדרש) מנגנון פתיחה ידני ראה גם בטבלת פתחים סעיף 3.5.

**4. מתקני קירור / חימום, בדירה:**

4.1 **מיזוג אוויר דירתי מיני מרכזי**: אין.

- מערכת מיזוג אוויר תתוכנן ע"י מהנדס מיזוג אוויר והיא תכלול את כל הרכיבים הנדרשים לפעולתה בשלמותה.
- מיקום ההכנות הנדרשות להתקנת המערכת יהיה בהתאם לתכנון המערכת ע"י היועץ כאמור.

בדירה תבוצע הכנה למערכת מיזוג מיני - מרכזית אחת סטנדרטית תלת – פאזית, אשר תכלול את הרכיבים המפורטים להלן.
תכנון המערכת יתבסס על פיזור אוויר באמצעות תעלות גמישות (תעלות שרשוריות).

1. מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה;
2. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת מבודדת (בעובי בידוד מינימלי של 9 מ"מ) ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 25X3 אמפר, ניקוז המאייד יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר ובמילוי למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" מחוץ לקיר יהיה עם צנרת עודפת של 0.5 מטר עד להתקנת מאייד המערכת בפועל. בכל חלופה, הצנרת תהיה מוסתרת לכל אורכה, בין אם במהלך אנכי ובין אם במהלך אופקי.
3. התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסיומת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה.
5. מיקום חיצוני אך מוצנע ומוסתר למיקום המעבה / המעבים המיקום יתאים לכמות המעבים הנדרשת בתכנון עפ"י מפרט זה, הן למערכת מיני מרכזית והן למזגנים מפוצלים.

יובהר כי אין למקם את המעבה בתוך מרפסת השרות או בחלקי הדירה האחרים.

6. בנוסף להכנה למערכת מזוג מיני-מרכזית אחת תבוצענה הכנות נוספות להלן:
   א. בדירות הכוללות שתי קומות ויותר כדוגמת דירת דופלקס תבוצענה הכנות למערכת מיזוג מיני מרכזית כאמור, מערכת נפרדת בכל קומה (הכנה לשתי מערכות נפרדות בדירה).
   ב. הכנה להתקנת מזגן עילי/מפוצל בכל חדר הממוקם בנפרד מיתר חדרי השינה בדירה ("חדר צף") ובנוסף, בכל חדר אשר אורך מהלך התעלה השרשורית 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 2 לעיל) ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה.
   - שקע כוח מעגל נפרד בקער קירבת מוצא ה"צמה" (16X1 אמפר).
   - ניקוז המאייד אשר יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה.
   - מוצא ה"צמה" למאייד יכלול מחוץ לקיר 0.5 מטר צנרת עודפת עד להתקנת מאייד המערכת בפועל.
   ג. **למרחב המוגן הדירתי** (נדרש פתרון כמפורט בסעיף ב' לעיל) תבוצענה הכנות להתקנת מזגן עילי/מפוצל בהתאם להנחיות ומפרטי פיקוד העורף ולתקן ישראלי 994 חלק 5, לרבות צנרת ניקוז כמפורט לעיל, אביזרי 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.

4.2 **מזגן מפוצל**: אין. ככל שעל פי קביעת מהנדס מיזוג האוויר תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזגן/נים מפוצל/ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.

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

4.4 **מערכת הסקה**: אין.

4.5 **תנור חימום הפועל בחשמל**: אין. בחדרי המקלחת ואמבטיה תבוצע נקודה לתנור חימום הכוללת שקע מוגן.

4.6 **קונבקטורים חשמליים**: אין.

4.7 **מערכת חימום תת רצפתי**: אין.

4.8 **מיתקנים אחרים**: אין.

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

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

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

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

**6. עבודות פיתוח ושונות:**

6.1 **חניה**

6.1.1 **סך הכל מקומות חניה** (לכל בניין): לפי היתר הבניה. **כולם**: בתחום המגרש;

6.1.2 **חניה לנכים (פרטית/משותפת)**: יש, **מספר חניות**: לפי היתר הבניה **מיקום**: כמצוין בתוכנית המכר.

6.1.3 **גמר רצפת חניה לא מקורה/מקורה**: בטון/ אבנים משתלבות, לפי היתר הבניה. **מערכת תאורה**: יש. מערכת הכוללת גופי תאורה מבוססי LED המתאימים לדרישות פרק 08 במפרט הכללי.

6.1.4 **גישה לחניה מהכביש**: יש.

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

6.1.6 **מחסום בכניסה לחניה:** אין.

6.2 **פיתוח המגרש/ים**

6.2.1 **רחבת כניסה חיצונית**: בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף [לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין], ומואר בעל גינון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות. לחילופין, יוקצה במקום אחר במגרש שטח חלופי ורצוף של לפחות 20 מ"ר, משותף מפותח ומואר לשימוש הדיירים.

6.2.2 **שבילים/מדרגות**: **חומר גמר**: בטון מוחלק/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית/ לפי תוכנית אדריכל הנוף.

6.2.3 **משטחים מרוצפים/מדרגות**: יש. **חומר גמר**: אבנים משתלבות/ אבן טבעית/, לפי תוכנית אדריכל הנוף.

6.2.4 **חצר משותפת**: יש (על פי סימון בתכנית מצורפת). **צמחיה**: יש. (על פי תוכנית אדריכל הפיתוח) גינון חסכוני במים בהתאם להנחיות משרד החקלאות.

6.2.5 **מערכת השקיה במגרש כולל ראש מערכת ממוחשב לגינון חסכוני במים**: יש.

6.2.6 **חצר, צמודה לדירות הגן**: יש; לפי תוכנית המכר (חצר, מעל תקרה כולה/חלקה) הכוונה לשטח לא מגונן וללא מערכת השקיה. יציאה ראשית לחצר תתוכנן מחדר הדיור (סלון). ככל שלא מתאפשרת יציאה זו מאילוצים תכנוניים היא תתוכנן מפינת האוכל פרוזדור או מחדר אחר. יובהר כי יציאה ראשית כאמור, לא תעשה מחדר/אזור שרות, כמטבח חדר רחצה, ח. ארונות, מרפסת שרות וכו'. ככל ומתוכננות 2 גינות נפרדות לדירה יחולו הוראות האמורות לעיל רק על היציאה לאחת מהגינות, רצוי הגדולה מביניהן.

בנוסף לאמור לעיל, בחצר המתוכננת מעל חלל בנוי כדוגמת חניון, גג מסחרי, או מרתף, יותקן גינון במשטחי מצע מנותק. עומק המצע המנותק יהיה בהתאם לתכנון האדריכל הנוף ויתאים לסוג השתילה המתוכננת (שיחים, עצים וכו'). עומק המצע לא יפחת מ-40 ס"מ.

אם לא נקבע אחרת בהוראות סטטוטוריות בהיקף גינות צמודות יותקן גידור מפרופילים של ברזל מגולוון צבוע בתנור. גובה הגידור ביחס לפני הקרקע יהיה 1.1 מ'.

6.2.7 **פירוט מערכות משותפות, בחצר הצמודה לדירות גן**: יתכן גשמה/ות, גז, ביוב ומים, חלחול (מרזב/ים, צנרת, שוחות וכו'), חשמל, תקשורת, כיבוי (הכל לפי העניין).

6.2.8 **משטח מרוצף בחצר הצמודה לדירות גן**: יש. בכל יציאה לגינה יותקן משטח מרוצף בשטח מינימלי של 7 מ"ר. מידת המינימום של המשטח לא תפחת מ- 2.50 מ'. במצבים בהם מידות המגרש אינם מאפשרים את המידה האמורה ניתן להפחית ממידת אחת הצלעות עד ל-2.00 מ' ובתנאי ששטח המשטח המרוצף לא יפחת מ-7 מ"ר.

6.2.9 **גדר בחזית/ות של המגרש**: לפי היתר הבניה ודרישת הרשויות.
**בגובה ממוצע** לפי תוכנית הפיתוח המאושרת ולפי קביעת החברה.

6.2.10 **קומת עמודים מפולשת (קומה פתוחה בחלקה)**: אין.

6.3 **דירוג אנרגטי**

6.3.1 *האם בוצע דירוג אנרגטי לדירה בהתאם לתקנות מקורות אנרגיה (הצגת דירוג אנרגטי ליחידת דיור (להלן – תקנות דירוג אנרגטי).

- ככל שתידרש החברה ע"י רשות מוסמכת, לבצע דירוג אנרגטי לדירה, יבוצע דירוג שלא יפחת מהדרגה הנדרשת לפי דין.

6.3.1.1 אם בוצע דירוג אנרגטי לפי תקנות דירוג אנרגטי, יש למוסרו לרוכש הדירה באמצעות צירוף תווית דירוג אנרגטי כאמור בתקנה 2 (א)(2) לתקנות האמורות, תחת סעיף זה או בנספח למפרט.

***מתוך התקנות:**

**דירוג אנרגטי** – הדירוג של יחידת הדיור במדרג האנרגטי לפי צריכת האנרגיה הנדרשת לאקלומה, המבטא את רמת התכנון של רכיבי מעטפת יחידת הדיור כפי שנקבעו בתקן.

**תקן**– תקן ישראלי ת"י 5282 חלק 1 "דירוג מבנים לפי צריכת האנרגיה - בנייני מגורים".

**הצגת דירוג אנרגטי ליחידת דיור** – 2 (א)(2): הדירוג האנרגטי יוצג באמצעות תווית דירוג אנרגטי.

## 7. מערכות משותפות

7.1 **מערכת גז**:

7.1.1 **הכנה לאספקת גז**: סידור מרכזי באמצעות צובר גז תת-קרקעי עם חברת הגז, ובמיקום המתואר בתכנית המגרש או הבניין או במיקום אחר שיקבע ע"י החברה ו/או עפ"י דרישות הרשות המקומית. במידת הצורך תינתנה זיקות הנאה להנחת צנרת הגז ותחזוקתה.

מובהר בזאת כי צובר/י הגז כאמור, וצנרת אספקת הגז הינם בבעלות חברת הגז.

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 בחדר/י מדרגות**: אין.

7.2.2 **מערכת ליניקת עשן במבואות/פרוזדורים**: אין.

7.2.3 **מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים)**: ככל שידרש ע"י דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

7.2.4 **עמדות כיבוי לרבות ארגזי כיבוי ותכולתן**: יש. לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

7.2.5 **גלאי עשן:** ככל שידרש ע"י 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 **אוורור מאולץ בחניונים**: יש

7.4 **מערכת מיזוג אוויר מרכזית (להזנת הדירות)**: אין.

7.5 **מערכת מיזוג אויר בחדר/ים לשימוש הדיירים:** אין.

7.6 **תיבות דואר**: לכל דירה, 1 לוועד הבית, 1 לדואר שגוי. **מיקום**: תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816.

7.7 **מיתקנים אחרים**:

מערכות סניקה ומשאבות מים, מאגר מים, מערכות תאורה (בחלקים משותפים), חדר/ים לשימוש כלל הדיירים בבניין ולטובת בניינים סמוכים, או בבניינים סמוכים לטובת הבניין וכו'. **מיקום וכמות**: לפי תוכנית המתכננים והיועצים.

**הערה:** אחריות חברת ניהול עבור

בדיקות שנתיות של משאבות מעל הספק.

7.8 **משאבה/ות להגברת לחץ מים – פיקוד שבת (ככל וקיים):**

בכל בניין מגורים שבו מותקנת משאבה להגברת לחץ מים יותקן מנגנון פיקוד שבת למשאבה שיאפשר, לשיקולם של בעלי הדירות, להפעיל את המשאבה ללא חילול שבת ותוך קיום התנאים הבאים:

א. בלוח הפיקוד של המשאבה יותקן שעון שבת אסטרונומי הכולל את רשימת ימי המנוחה בלוח הפיקוד של המשאבה תינתן אפשרות בחירה להפעלה ידנית, להפעלה באמצעות שעון השבת או ללא הפעלה כלל.

ב. יותקן ברז חשמלי או מגוף שומר לחץ שאינו חשמלי, להחזרת מים מצינור היציאה מהמשאבה למיכל אגירת מים.

ג. המגוף והמצוף למילוי מיכל אגירת המים יהיו הידראוליים- מכניים (לא חשמליים). על אף האמור, ניתן שהמגוף והמצוף יהיו חשמליים, במקרה זה תהיה אפשרות לבקרת מילוי באמצעות קוצב זמן (טיימר).

ד. בתכנון הפעלת מנוע המשאבה יוסדרו האפשרויות הבאות:

1. הפעלה בתדר קבוע תוך התעלמות מחיישני לחץ המים.
2. הפעלה בתדר משתנה כתלות בחיישני לחץ המים למעט כיבוי מוחלט של המשאבה גם במצב שאין צריכת מים.
3. הפעלה בתדר משתנה תוך התעלמות מחזורית מחיישני לחץ המים לפרקי זמן מוגדרים.
4. במצב פיקוד שבת תוסדר אפשרות לניתוק חיישני לחץ המים.

## 8. חיבור המבנה למערכות תשתית

8.1 **חיבור לקו מים מרכזי**: יש; **מונה מים ראשי לבית ו/או למגרש (לפי החלטת תאגיד המים)**: יש; **מונה מים נפרד לחצר**: לפי הנחיות הרשות המקומית.

8.2 **חיבור לביוב מרכזי**: יש.

8.3 **חיבור הבניין לרשת החשמל, בהתאם להוראות חברת החשמל**: יש.

8.4 **הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים**: בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).

8.5 **חיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה/אינטרנט)**: אין. הכנה בלבד (ראה גם סעיף 3.7.10).

8.6 **פיתוח כללי הגובל במגרש**: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה, כלולים במחיר הרכישה. עבודות שביצועם בפועל יעשה ע"י הרשות המקומית אינם באחריות החברה.

8.7 **מתקנים לאצירת אשפה**: יש. מכלים טמונים, לפי היתר הבניה.

**פינוי אשפה**: ע"י הרשות המקומית.

## 9. רכוש משותף

9.1 **תיאור הרכוש המשותף**:

9.1.1 **מקומות חניה משותפים**: באם סומנו כמשותפים בתוכנית המכר.

9.1.2 **קומה מפולשת חלקית (קומת כניסה ועמודים, פתוחה חלקית)**: אין.

9.1.3 **מחסנים שאינם צמודים לדירות**: לפי החלטת בחברה.

9.1.4 **מבואה (לובי) בקומת כניסה**: יש. בכל בניין.

9.1.5 **מבואה (לובי) קומתית**: יש. בכל בניין.

9.1.6 **חדרי מדרגות** (מספר): 1 (בכל בניין);

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. יש מרחבים מוגנים דירתיים- ממ"דים.

9.1.10 **חדר דודים משותף**: אין.

9.1.11 **מיתקנים על הגג**: יש מערכות טכניות (פרטיות ו/או משותפות) כגון: מערכות סולאריות, וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.

9.1.12 **חצר ושטח פתוח בתחומי המגרש**: יש. **שטח ללא גינון**; יש.

9.1.13 **מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף**: חדרי מערכות לרבות תקשורת וחדרים טכניים, מרכז מחזור אשפה ומתקני אשפה וכמפורט בפרקים אחרים במפרט זה, המסומנים כרכוש משותף בתוכניות המכר.

9.2 **חלק/ים** (באם קיימים) **שאין להוציאם מהרכוש המשותף**:

9.2.1 **חדר/י מדרגות, (מילוט).**

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 לחדר/ים טכני/ם (משותפים).**

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

9.2.10 **מעליות.**

9.2.11 **ממ"ק /מקלט**. אין. יש מרחבים מוגנים דירתיים- ממ"דים.

9.2.12 **חלק אחר**: קומות חניון למעט חניות פרטיות, חדרים טכניים וחלקים ככל שיוגדרו ע"י החברה כרכוש משותף.

9.3 **בית משותף**

(א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ד – 1974 (להלן – חוק המכר דירות), המוכר דירה בבית משותף או בבית המיועד להירשם כבית משותף והתקנון שחל על הבית או שבדעתו להחיל על הבית מבטל או משנה הוראה של התקנון המצוי המתייחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין; ואלה העניינים:

(1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;

(2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;

(3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;

(4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;

(5) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק המכר דירות;

(ב) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.

9.4 **שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה**:

בהתאם לחוק המקרקעין ובכפוף לשינויים בהתאם לדרישת הרשויות.

9.5 **סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית**:

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

9.6 **שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו**:

בהתאם להוראות הסכם המכר ו/או בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות ובהתאם לתקנון שירשם, עם רישום הבית המשותף.

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

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

א. עמדות החניה שבתחום המגרש מוצאים מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות בבית המשותף לפי קביעתה של החברה.

ב. המחסנים יוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות שבבית המשותף לפי קביעתה של החברה. וכן כל השטחים שהוצאו מהרכוש המשותף ואשר לא נמכרו עד מועד רישום הבית המשותף.

ג. מרפסות וגגות (למעט החלק כאמור בסעיף 9.2.9 לעיל).

ד. חדר השנאים (ככל שיש במגרש) מוצא מהרכוש המשותף.

| חתימת הקונה | תאריך | חתימת המוכר |
|---|---|---|
| _____ | _____ | _____ |

**נספחים**

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

## נספח א' – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

10.1 [1] תוכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:

10.1.1 תוכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות (חיצוניות) של הדירה.

10.1.2 תוכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.

10.1.3 תוכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.

10.1.4 תוכניות קומת כניסה/ קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תוכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200.

10.1.5 תוכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1:100.

10.1.6 תוכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון חצר משותפת וגינות צמודות.

10.2 [1] 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 [1] [2] המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין תוכנית 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) תוכניות 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.

**לפי הנחיות משהב"ש, להלן תוכניות נוספות שיש למוסרם לרוכש, לא יאוחר ממועד תחילת ביצוע עבודות גמר בדירה.**

לא יאוחר ממועד תחילת ביצוע עבודות גמר בדירה המוכר ימסור לרוכש תכניות כמפורט להלן. תוכניות אלו הינן בנוסף למסמכים הנדרשים למסירה לרוכש לפי כל דין. מסירת התוכניות כלולה במחיר למ"ר דירתי.

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

ב. **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 פתחי הביקורת ומקרא לסימונים.

ג. **מיזוג אוויר**: החברה תמסור לקונה תכנית של מערכת מיזוג האוויר המתוכננת לדירה בדירה, הכוללת את מיקום מתוכנן למאייד, למעבה, למזגנים מפוצלים (באם מתוכנן), הכנות להתקנה, מהלך תעלוץ פיזור האוויר, מיקום אביזרי קצה ומקרא לסימנים.

## נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות

### הערות כלליות למבנה ולדירה

1. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי.
2. מיתקן לאנטנת תק' (מס' 3) תש"ע-2010.
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).
3. 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.
4. הקונה מתחייב לפעול בעצמו ו/או באמצעות וועד הבית, ולנקוט בכל פעולה הנדרשת ו/או המתחייבת לשמירה על איטום המבנה, ו/או להימנע מכל פעולה שיש בה כדי סיכון לאיטום המבנה.
5. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי ובכפוף לתקנים, יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה. הכל בכפוף לדרישות התקינה וכללי המקצוע.
6. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
7. למניעת ספק יודגש כי באם תידרש החברה להעמיד שטח/ים בתחומי המבנה ו/או המגרש, לחברת החשמל, בזק, כבלים, לצורך מערכות המשמשות הבניין ו/או בניינים אחרים סמוכים, הקונה מתחייב לאפשר גישה חופשית לרבות שימוש במתקני הבניין לצורך גישה, כן ובזכות השימוש והטיפול בשטח/ים לרבות רצועות הקרקע למעבר כבלים. כמו כן יהיו גופים אלו פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטחים אלו.
8. חל איסור חמור לאחסן במחסנים דירתיים חומרים הפולטים ריחות חריפים או רעילים, באריזות פתוחות או סגורות.
9. במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים תעשה מהרכוש המשותף ונפרד למחסנים בלבד ובאופן שלא יפגע בשימוש ובתפקוד.
10. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה אך שטחם לא יפחת מן הקבוע במפרט.
11. באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם עומדת בדרישות התקנות לרעשים ומפגעים.
12. 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 באגרגטים (חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
13. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, שלא כולן בהכרח מסומנות בתכניות המכר ו/או שיותקנו במיקום שונה מהמוצג בתכנית. מספרן ומיקומן יקבעו עפ"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט. הרוכש יאפשר גישה חופשית לצורך ביצוע תיקונים ואחזקה של המערכות הנ"ל.
14. ברצפה, קירות ובסמוך לתקרת הדירה, או המחסן או החניה, יתכן ועוברות צנרות (מים, ביוב, ניקוז וכד') וכן פתחי ביקורת, השייכים לכלל הבניין, ומהווים חלקים משותפים.
15. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.

## נספח ג' – טבלת זיכויים

### הערות מיוחדות

1. רוכש דירה לא יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכוללים במפרט המחייב, למעט הפריטים המפורטים בטבלה להלן.
2. בגין פריטים אלו בלבד יהא הרוכש זכאי לוותר על התקנתם כנגד זיכוי כספי.
3. המחירים הנקובים לעיל כוללים מע"מ.

**מקרא**:

**יח'**- יחידה.

**מ"א**- מטר אורך.

### זיכויים ושינויים בהסכמה ללא תוספת מחיר

| נושא | תכולה | ערך כללי לזיכוי כולל מע"מ |
|---|---|---|
| ארון מטבח | ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך המשטח, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכול כמוגדר במפרט זה | 2,500 ₪ לכל מטר אורך |
| סוללות למים | סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה, ומקלחת (לפי הקיים בפועל הדירה). מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב-דרך (אינטרפוץ), לא ניתן לקבל זיכוי. | 300 ₪ ליחידה |
| בית תקע | בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד / כח). | 125 ₪ ליחידה |
| דלת כניסה למרפסת שירות | זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. (חובה לבצע משקוף בפתח). | 1,000 ₪ ליחידה לכנף הדלת בלבד |