

מפרט מכר

לפי צו מכר (דירות) (טופס של מפרט) התשל"ד 1974 (לרבות תיקונים שונים מאוחרים)

כולל התאמות והבהרות הנכונות למבנה ולדירה



משהב"ש מהדורה 4.1 – 11.02.2022

תאריך: 29.10.2025

אשר ר"ה בע"מ
29.10.2025
נבדק

אשר בקרב בע"מ
נבדק
חתימה: _____
תאריך: 29.10.2025
בדיקה זו נעשתה כלפי ועבור נושרד הבינוי והשיכון בלבד
אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מהוראות כל דין ואו המכרז
ובכל מקרה התנאים הקבועים במכרז הם המחייבים



האתר	פסגת רמות, באר שבע
דירות מדגם	E1
מס' חדרים	5 חדרים
קומה מס'	—
דירה מס'	—
בניין מס':	3
מגרש מס':	203

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר 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: בעלי 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 קומתיים ופרוזדורים – גימור כללי של קירות, תקרה, רצפה, וארונות מערכות.
סעיף 2.10 מבואה (לובי) כניסה ראשית – גימור כללי של קירות, תקרה, רצפה, וארונות מערכות.
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 דלתות/ות כניסה לבניין, דלתות לחדרי מדרגות, ולשימוש משותף, תאורה (משותפת), חיבורי חשמל למערכות.
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/מערכות 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.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

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

☆ סעיף 3.7 (טבלה 5), מתקני חשמל ותקשורת (3.7.1 ועד 3.7.11). 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 3.7.11).

☆ 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 (7.1.3 ועד 7.1.1).
סעיף 7.2 סידורים לכיבוי אש (7.2.1 ועד 7.2.5).
סעיף 7.3 אזור מאלץ 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 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.

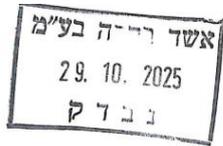
נספח ב' הערות כלליות.

נספח ג' טבלאות חיובים/ זיכויים.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'



מותנה בהיתר בניה

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

שם האתר: פסגת רמות, באר שבע.

דירה מדגם: _____
מס' חדרים: 5 חדרים
דירה מס': _____
קומה מס': _____
חניה מס': _____
בניין מס': _____
מגרש מס': _____

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

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: יואב את רמי בנייה, ניהול ופיקוח בע"מ.
לבין: _____ ת.ז. _____
(להלן "המוכר/ת" או "החברה")
(להלן "הרוכש/ים" או "הקונה/ים") _____ ת.ז. _____
מתאריך: _____

א. פרטי זיהוי

- ישוב: באר שבע. רחוב ומס בית: יקבע ע"י הרשות המקומית בהמשך.
1.1 גושים מס': 38415, 28415. חלקות מס': 25, 26, 27. מגרש: 203.
1.2 התכנית החלה במקום: 605-054108.
- בעלת הזכויות בקרקע: רשות מקרקעי ישראל (ר.מ.י).
הזכות שהקונה רוכש בדירה: בעלות.
- דירה מס' וקומה: (להלן "הדירה")
- בדירה: כניסה, חדר דוור, מטבח, פינת אוכל, חדר שינה הורים, 2 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרוזדור, חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר רחצה הורים (מקלחת), שירותי אורחים (בית שימוש נפרד), מרפסת שירות, מסתור כביסה/מערכות (גישה ממרפסת שירות), מרפסת שמש (יציאה מחדר דוור).

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

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

5. שטח הדירה⁽⁶⁾ הוא: _____ מ"ר. המחושב 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 יכלול רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל – 1970 (להלן – תקנות התכנון והבניה) (בקשה להיתר).
- (ה) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה: ראה סעיף 9.4 בחלק ב', ושאינו כלול בשטח הדירה.

6. פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:
- 6.1 מרפסת שמש בשטח⁽¹⁾: _____ מ"ר. מתוכה מרפסת השמש מקורה [קירו' 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⁾: אין. _____ 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.
- 6.7 אם יש שטחים/חלקים/אזורים, נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח):
- 6.7.1 מסתור כביסה/מערכות: כמסומן בתוכנית המכר (יתכן ומפלס רצפת המסתור יהיה נמוך ממפלס רצפת הדירה).

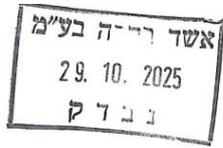
הערות לחישובי השטחים:

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 יכלול רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף יכלול שטח הקיר במלואו.
3. שטחו של מרתף, הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת יכלול רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף יכלול שטח הקיר במלואו.
4. שטחה של חצר כולל, את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח החצר המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'



מותנה בהיתר בניה

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

5

7. סטיות קבילות:

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

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

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

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

טלפון: 086490730 פקס: --- כתובת: שדרות שז"ר, באר שבע.

דוא"ל: diana@adcohen.co.il

9. שם האחראי לתכנון השלד ("להלן "המהנדס"): א.ב.ג. קוטאי הנדסת מבנים בע"מ.

טלפון: 08-9458924 פקס: --- כתובת: דרך יבנה 34, רחובות

דוא"ל: office@kutai-eng.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.

* כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי.

1. תיאור הבניין

1.1 בניין מגורים "גבוה" אחד מתוך 9 בניינים שיבנו בשני מגרשים שונים במתחם אחד המכונה "פסגת רמות". (להלן: "הפרוייקט").

במגרש 203 (שלושה בניינים 1-3)

בבניין, קומת קרקע (בעיקרה למסחר), קומה 1 (בעיקרה למשרדים/תעסוקה) ועוד 5 קומות למגורים.

1.2 **מגרש 203:** בבניין: 18 דירות למגורים;

בכל בניין, דירות^(*), הכוונה למגורים בלבד;

במגרש 203 יש דירות^(*), שאינן למגורים (שטחי מסחר/תעסוקה - להלן "חידה/ות").

(*) לפי חוק מכר (דירות) התשל"ג - 1973 סעיף 1 "הגדרות" נאמר, "דירה" - חדר או מערכת חדרים שנועדו למגורים, לעסק, או לכל צורך אחר.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

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

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

הערות והבהרות:

- (א) ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתרי הבניה.
(ב) במקרה שיש יותר מכניסה אחת לבניין, יש לציין איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין [כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה

1.4 חדר מדרגות משותף (ראשי) בכל בניין:

מספר חדרי המדרגות בבניין: 1; אפיון כל חדר מדרגות: מקורה ממפלס קומת מרתף 1- עד למפלס הגג.
חדרי מדרגות נוספים: יש במגרש 203: מהלך/י מדרגות מקומת קרקע לקומה 1.
בנוסף, בקומת המרתף יש מהלכי מדרגות לגישור בין מפלסים.

1.5 מעליות בכל בניין: יש; המעליות ותנאים לדרישות התקן הישראלי למעליות מס' 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות.

מגרש מס'	בניין/ים מס'	כמות מעליות	מס' תחנות לכל מעלית	כמות נוסעים למעלית	מהירות מינימלית (מ'/ש) לכל מעלית
148	1,4	2	8	6;6	1.0
148	5,6	2	8	6;6	1.0
148	2,3	1	7	6	1.0
203	1,3	2	8	8,8	1.0
203	2	2	9	8,8	1.0

מנגנון פיקוד שבת^(*): אין. בבניינים שישנם 2 מעליות: יש. (באחת בלבד בכל בניין, בהתאם להוראות כל דין).

גימור כל תא: קירות התא יצופו פלב"ם בלוחות אנכיים. על הקיר באחורי 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. פיקוד המעלית/יות: יהיה מאסף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים).

1.6 עמדת שומר: אין.

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

2. חומרי הבניין ועבודות גמר (בבניין):

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 ישראל מס' 1004 חלק 1.

2.3 רצפה ותקרה קומתית: חומר: בטון מזוין. עובי: לפי חישובי מהנדס השלד; בידוד תרמי: לפי תקן ישראל מס' 1045. בשיטה: לפי החלטת היועץ. בידוד אקוסטי: לפי תקן ישראל 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: שיפועי ניקוז ואיטום: לפי הנחיות היועץ ודרישות התקנים הרלבנטיים. בידוד תרמי: לפי תקן ישראל מס' 1045.

חתימת המוכר

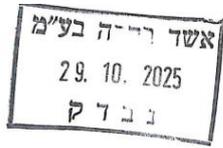
חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

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

- 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:**
- 2.6.1 **חיפוי/ציפוי, עיקרי:** אבן טבעית ו/או אבן מלאכותית, ו/או חיפוי קשיח דוגמת קרמיקה. הכל לפי התנאים בהיתר הבניה.
- 2.6.2 **טיח חוץ:** טיח (2 שכבות) משולב עם חיפויים אחרים; הכל לפי התנאים בהיתר הבניה.
- 2.6.3 **חיפוי אחר:** האדריכל יהיה רשאי לשנות סוג, גוון וחלוקת הציפויים בתאום עם הרשות המקומית.
- 2.7 **קירות הפרדה בין הדירות: חומר:** בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוק תאי (איטונג ו/או אחר) ו/או משולב, לפי הנחיות מהנדס השלד והיועץ האקוסטי, ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי ת"י 1004 חלק 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 תכנון האדריכל והיתר 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 תכנון האדריכל ובהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות ומשטחי הביניים ופסים מחוספסים כנגד החלקה.
- 2.8.4 **בידוד אקוסטי:** הבידוד האקוסטי לחדר/ 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: גימור קירות חניה:** בטון טבעי ו/או טיח ו/או משולב, צבוע במלבין סינטטי. **גימור תקרה: חומר:** בטון טבעי צבוע במלבין סינטטי. **גימור רצפת חניה:** בטון במסעה משופעת בין הקומות. בטון מוחלק במסעה לא משופעת ו/או אבן משולבת, כולל סימון חניות, מספור ושילוט לפי הנחיות יועץ התנועה.
פרוזדורים למחסנים, לחדרים טכניים ואחרים: קירות ותקרה: טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת "פוליסיד"
גימור חניה חיצונית לא מקורה לרבות מערכת תאורה: ראה עבודות פיתוח סעיף 6.1.3.
- 2.12 **חדרים לשימוש משותף (למגורים ו/או למסחר ו/או לתעסוקה ו/או רק למי מהם- לפי המסומן בתוכניות המכר):**



מותנה בהיתר בניה

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

חדרים/טכניים (ככל שיהיו):

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 פורצלן

הערות:

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

- 2.13 דלת כניסה ראשית לבניין: דלת הכניסה לבניין תהיה דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.
- 2.14 דלתות חדר/י מדרגות: דלתות אש, כולל מחזיר שמן.
- 2.15 דלתות לובי קומתי: אין.
- 2.16 תאורה, בכניסה לבניין, לובאים, חדר מדרגות, מבואות קומתיות, חניות, חדרים/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. חיבור הזנות החשמל של כל המחסנים תעשה למונה המשותף של הבניין/ים. ככל שלא לכל הרוכשים יוצמדו מחסנים יוצג פתרון המאפשר חיוב צריכה יחסית ו/או אחרת של בעלי המחסנים ובלבד שהפתרון המוצע יענה על דרישות חוק משק החשמל והתקנות 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)

3.1 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 (באם 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).

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

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

תיאור	חומר קירות ⁽¹⁾	גמר קירות ותקרות ⁽²⁾ ומידות אריחי חיפוי ⁽⁴⁾ (בס"מ)	ריצוף ⁽³⁾ וחיפוי ⁽⁴⁾ מידות אריחים (בס"מ)	ריצוף מחיר לזיכוי למ"ר/ מ"א בשקלים חדשים	הערות
כניסה	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.
פרוזדור	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר שינה הורים ופינת ארונית	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 גרניט פורצלן	ראה ⁽⁴⁾	אין	
חדר רחצה הורים (מקלחת)	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי גרניט פורצלן	ראה ⁽⁴⁾	אין	
שירותי אורחים	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי גרניט פורצלן	ראה ⁽⁴⁾	אין	
מרפסת שרות	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	חיפוי/ציפוי קיר חיפוי ראה סעיף 2.6. ראה גם פרוט בהערות בהמשך.
רחבה מרוצפת	בטון, בלוקי בטון⁽¹⁾	ראה סעיף 2.6	ראה⁽³⁾	אין	חיפוי/ציפוי קיר חיפוי ראה סעיף 2.6. ראה גם פרוט בהערות בהמשך.
מסתר כביסה/מערכות	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	אין	אין	ראה סעיף 3.4
מחסן דירתי או מחסן מוצמד (ככל שהוצמד)	בטון, בלוקי בטון⁽¹⁾	ראה⁽²⁾	ראה⁽³⁾	אין	עובי קירות מחסן לפי תכנון האדריכל/המהנדס ולפי כל דין.

הערות והבהרות לטבלה:

(1) חומר קירות:

- קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים מ: בטון/בלוקי בטון/בלוקי בטון תאי/בלוקי 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:

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

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

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

גמר קירות במרפסות:

גמר הקירות במרפסות יהיה כדוגמת כלל החזיתות

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.

ריצוף (3)

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 החוף מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.

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

חדר מגורים – R-9. חדרי רחצה – R-10. רצפת תא מקלחת – R-11.

מידות אריחים לריצוף

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

חתימת המוכר

חתימת הקונה

מותנה בהיתר בניה

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

הוראות נוספות	כמות דוגמאות לבחירה	מידות אריח לריצוף (ס"מ)	חדר/חלל
6. יש לאפשר בחירה של דוגמאות שונות לכל אחד מחדרי הרחצה ולכל אחת מהמרפסות בדירה.			

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

- ריצוף בכל הדירה: אריחים במידות 80/80 ס"מ. סוג א'. אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן).
- ריצוף בחדרי הרחצה ובמרפסות/ות שמש: לבחירת הדייר ממידות אריחים 33/33 ס"מ ו/או 15/60 ס"מ ו/או 30/30. אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן).
- במרפסות ששטחן 15 מ"ר ומעלה על המוכר להציע בנוסף למידות האמורות לעיל אריחים שלפחות מידת צלע אחת בהם היא 60 ס"מ לפחות.

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 המוכר.

חיפוי קירות: (4)

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 מחדרי הרחצה בדירה. המוכר יציע לבחירת הקונה אריחים בשלוש מידות שונות לפחות. אחד ריבועי, אחד מלבני ואריח נוסף מלבני או ריבועי, לדוגמה אריח במידות 30/60 ס"מ, אריח במידות 25/75 ס"מ ואריח במידות 30/30 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. 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 (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.

בכל 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.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

מותנה בהיתר בניה

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

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, יתכן סף מוגבה/מונמך (מדרגה) בגובה המותר לפי כל דין.

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-6 מטר אורך:

דירת 2.5 חדרים: 3.5 מטר אורך. דירת 3, 3.5 ו-4 חדרים: 5 מטר אורך. 4.5 חדרים ומעלה: 6 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 יכללו באורך הארונות.

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

ד. רק בדירות 4.5 חדרים ומעלה המוכר/הקבלן רשאי יהיה לתכנן חלופות לאורך המינימלי הנדרש לארון מטבח תחתון להלן:

חלופה ג'		חלופה ב'		חלופה א'		---
ארון 3BUILT IN	ארון תחתון	ארון תחתון	אי ² / חצי אי	ארון עליון	ארון תחתון	---
0.60 מטר נטו	5.40 מ"א	2 מ"א	5 מ"א	2 מ"א	5 מ"א	אורך מזערי
200 ס"מ לפחות	---	בהתאם לארון תחתון	---	75 ס"מ לפחות	---	גובה מזערי

הערות

1. חלופה א':

- גובה ארון ממשטח העבודה יהיה 60 ס"מ אלא אם כן הרוכש בחר להפחית את לגובה 50 ס"מ.
- הארון יהיה רציף והמשכי ללא פינות.
- 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).
- ארון מטבח עליון יכלול לפחות מדף אחד לכל אורכו.
- ה מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות המפרט לגבי ארון המטבח התחתון.

2. חלופה ב':

"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 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.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

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

3. חלופה ג':

" ארון BUILT IN – יחידת ארון גבוהה הכוללת מקום לתנור מובנה במידות סטנדרטיות (רוחב, גובה ועומק), ללא משטח שיש עם מגירות מתחת למיקום לתנור וארונות לפתיחה מעליו. מבנה עומק וגמר ארון BUILT IN יהיה בהתאם להוראות שנקבעו במפרט זה לגבי ארון תחתון. מידת הנטו תתאים למידת סטנדרטית של תנור מובנה.

מבנה הארון

- 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.
- עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ.
- גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף.
- בתחתית הארון תותקן הגבהה בניה (סוקל) בגובה של 6-8 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון.
- גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבד (סנדוויץ) בעובי 17-18 מ"מ לפחות.
- גב הארון יהיה מעץ לבד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות.
- דלתות הארון תהיינה עשויות מעץ לבד (סנדוויץ) / MDF / לוחות פוסטפורמינג.
- כל יחידת הארון התחתון, למעט יחידות פינתיות ומתחת לכיור, תהיינה עם מגירות. המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת עם מנגנון טריקה שקטה.
- 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.
- 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 פולימירית (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.

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

3.3.3 ארונות אחרים - ארון בחדר רחצה:

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

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

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. הגישה לתליית הכביסה בחצר תהיה ממרפסת השירות.
- 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 צדדיו 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. תוכנון מסתור כביסה במרחק העולה על 3 מטר מקיר המבנה ניתן להקטין את מידות משטח ההפרדה ובתנאי שיכלול:
- 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.
 - דרך גישה סבירה למעברים.

3.5 טבלה מס' 3 – רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה (מידות בס"מ). ראה גם הערות נוספות בהמשך.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

אשרד רמייה בע"מ
29.10.2025
נבדק

מותנה בהיתר בניה

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

תריסים				חלונות			דלתות			---
סוג פתיחה(ציר/ כ.ע.כ/נגרר/ כיס/חשמלי/אחר)	חומר שלבים	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/ נגרר/כיס/אחר)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/ כע"כ/ נגרר/ אחר)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	חדר
---	---	---	---	---	---	---	ציר רגילה	פלדה בטחון	1 90/210	כניסה
גלילה חשמלי/ כולל גיבוי ידני	אלומ'	אלומ'	1 240/220	---	---	---	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1 240/220	חדר דיור
---	---	---	---	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1 120/110	---	---	---	מטבח
גלילה חשמלי	אלומ'	אלומ'	1 140/110	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1 140/110	ציר רגילה	עץ	1 80/210	חדר שינה 1 הורים
גלילה חשמלי	אלומ'	אלומ'	1 120/110	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1 120/110	ציר רגילה	עץ	1 80/210	חדר שינה 2
גלילה חשמלי	אלומ'	אלומ'	1 120/110	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1 120/110	ציר רגילה	עץ	1 80/210	חדר שינה 3
נגרר לכיס.	אלומ'	אלומ'	1 100/100	בהתאם להנחיות פקע"ר	אלומ' מזוגג	1 100/100	ציר (רגילה). פתיחה חוץ	פלדה לפי הג"א	1 70/200	ממ"ד (משמש כחדר שינה 4)
כנף אחת או שתיים, פלדה נגד גז, הדף ורסיסים, הנגררת/ים לכיס. או ציר רגילה לפי הנחיות פקע"ר.				---	---	---	---	---	---	
---	---	---	---	---	אורור מכני	---	ציר רגילה	עץ + צוהר/צו-אור	1 80/210	ח. רחצה כללי
---	---	---	---	נטוי (ק"פ)	אלומ' מזוגג	1 60/80	ציר רגילה	עץ + צוהר/צו-אור	1 70/205	ח. רחצה הורים
---	---	---	---	---	אורור מכני	---	ציר רגילה	עץ	1 70/205	שירותי אורחים
---	---	---	---	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1 160/100	ציר רגילה	עץ	1 80/205	מרפסת שרות
---	---	---	---	---	---	---	ציר רגילה	---	1 75/210	מחסן דירת ככל שהוצמד

הערות לטבלה ואחרות:

א. ביאורי מילים: אלומ' = אלומיניום, ציר רגילה = סוג פתיחה, קיפ = פתיחה משתפלת (נטוי), סב נטוי (דרייקיפ) = פתיחה רגילה + משתפלת, נגרר 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.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

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

- 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. 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 HPL / CPL (פורמייקה), מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר שווה ערך 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 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 או שתיים, הנגררות/ות לכיס או בפתיחה צרית או נגררת, חיצונית. סף הדלת וריצוף הממ"ד גבוהים כ-2 ס"מ מעל מפלס הדירה. חלון פלדה כנף אחת או שתיים, הנגררות/ות לכיס או בפתיחה צרית. 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 אוויר 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**: אין. בכל חלונות ההזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.
- ט. **תריסים**: פתחי הדירה, למעט חדר/י רחצה, מטבח ומרפסת שרות (הכל לפי הקיים בתיאור הדירה) 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 ויטרינה), ובכל הפתחים ברוחב 2.50 מ' ומעלה יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידני.

מותנה בהיתר בניה

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

1. מסגרות החלונות והתריסים עשויים אלומיניום. דגם הפרופיל, גוון, עפ"י תכנון האדריכל ו/או יועץ האלומיניום. יתכן פתחים המשולבים בדיגוב קבוע המשמש כמעקה/מחסום.
2. בחדרי רחצה ושירותים (אם יש חלונות), תותקן זכוכית בטיחותית, שקופה או עמומה ("חלב").
3. אזור המחסן (ככל שנרכש מחסן) יעשה באמצעות חלון ו/או אזור מכני ו/או סבכה בדלת ו/או רפפות קבועות, לפי הנחיות יועץ הבטיחות ודרישות כיבוי אש.
4. דלת כניסה לדירה/ות בקומת היציאה מהבניין: לפי הנחיות רשות הכבאות, בכניסה לדירות בקומת קרקע יתכן ויותקנו דלתות בטחון/אש.
5. פתח חילוף- בחלון ממ"ד ו/או חלון בדירה המוכרז כפתח חילוף קומתי (בחרום אמור לשמש את כלל הדיירים בקומה), אין לקבוע סורג קבוע. בנוסף, בפתח שיוכרז ע"י הרשויות המוסמכות כ"פתח חילוף" יתכנו שינויים במידות הפתח, סוג החלון/תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיון הפתיחה.
6. מידות – המידות המפורטות בטבלה מס' 3, הינן מידות בניה משוערות בס"מ, ואינן מבטאות מידות פתחים "נטו", עקב הצורך בהתקנת אביזרים משלימים כגון: מלבנים סמויים ו/או מסגרות סמויות וכן משקופים ופרופילים היקפיים למיניהם, של מלבני דלתות/ חלונות/ויטרינות/קירות מסך (לפי העניין). בכל מקרה גודל הפתחים המתקבלים לא יפחת ממידות/שטח, לפתחים אלו כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

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

מיתקן מיקום	מטבח	שרותי אורחים	חדר רחצה הורים (מקלחת)	חדר רחצה כללי (אמבטיה)	מרפסת שרות	אחר
כיור מטבח (בודדת/כפולה)	סוג	א'	---	---	---	---
	זיכוי	ראה נספח ג'	---	---	---	---
	מידות (בס"מ)	---	---	משולב בארון (אינטגרלי)	---	---
כיור רחצה	סוג	---	ראה סעיף 3.3.3	ראה סעיף 3.3.3	---	---
	זיכוי	---	אין	אין	---	---
	מידות (בס"מ)	---	---	---	---	---
כיור לנטילת ידיים	סוג	---	---	---	---	---
	זיכוי	---	אין	---	---	---
	מידות (בס"מ)	---	ראה הערה (ב)	ראה הערה (ב)	---	---
אסלה וארגז שטיפה	סוג	---	א'	א'	---	---
	זיכוי	---	אין	אין	---	---
	מידות (בס"מ)	---	---	מקלחת ראה הערה (ו)	אמבטיה ראה הערה (ז)	---
אמבט/ מקלחת	סוג	---	ריצוף משופע (מקלחת)	א' (אמבטיה אקרילית)	---	---
	זיכוי	---	---	אין	---	---
	דגם	ראה הערה (ה)	ראה הערה (ג)	ראה הערה (ג)	ראה הערה (ג)	---
סוללה למים קרים/ חמים לכיור, מהמשטח	סוג	א'	א'	א'	---	---
	זיכוי	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	---	---

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

אשרד רמייה בע"מ
29.10.2025
נבדק

מותנה בהיתר בניה

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

מיתקן מיקום	מטבח	שרותי אורחים	חדר רחצה הורים (מקלחת)	חדר רחצה כללי (אמבטיה)	מרפסת שרות	אחר
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	דגם	---	---	ראה הערה (ז)	---	---
	סוג	---	---	א'	---	---
	זיכוי שטח	---	---	ראה נספח ג'	---	---
סוללה למקלחת למים קרים וחמים	דגם	---	ראה הערה (ו)	---	---	---
	סוג	---	א'	---	---	---
	זיכוי שטח	---	אין	---	---	---
חיבור מים (קרים) למכונת כביסה חיבור לניקוז והזנת חשמל ^(א)						
פנתח 4" בדופן חימונית לשרוול פליטת אדים ממייבש כביסה ^(א) , כולל הזנת חשמל, תריס הגנה ומשקולת סגירה.						
הכנה חיבור למים וניקוז, לחיבור מדיח כלים ^(ב) (ההכנה משולבת בניקוז כוור המטבח).						
נק' מים למקרר (ברז ניל)						
נקודת גז לבישול ^(ג) (הכנה)						
נקודת גז לחימום מים ^(ג) (הכנה)						

הערות לטבלה ואחרות:

הערה: מתקני התברואה והכלים הסניטריים יבנו 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):

- חיבורי מים קרים וחמים:** יבוצע לכל הכלים הסניטריים, לרבות כוור רחצה וכוור נטילת ידיים.
- אסלה:** לפחות באחד מחדרי הרחצה תותקן אסלה תלויה עם מיכל הדחה סמוי אלא אם כן הרוכש בחר להתקין במקומה אסלת מונט-בלוק, הקונה יודיע למוכר על בחירתו בעת חתימה ההסכם. ביתר חדרי הרחצה תותקן אסלת שירותים תהיה מחרס מזוגג עם מיכל הדחה צמוד (מונט-בלוק). **מיכל הדחה:** יהיה חרס דו כמותי (בעל קיבולת הדחה קצרה של 3 ליטר וארוכה של 6 ליטר). האסלה 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:** 39 ס"מ בסטייה מכסימלית של 1 ס"מ (38,40 ס"מ בהתאמה). **דגם:** על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות 3 דגמים של אסלה מונחת ואסלה תלויה, העומדות בדרישות המפורטות.
- סוללות למים חמים וקרים (כללי):** הסוללות יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבלי / 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.
- סוללות למים חמים וקרים:** בכיוור רחצה יותקנו ברזים מדגמים מיקס – פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכוור. מידות ברז כוור רחצה תהינה: גובה 15 ס"מ, עומק 15 ס"מ.
- במטבח יותקנו הקבועות להלן:**

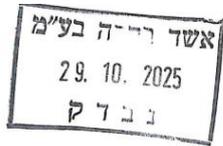
1. **קערת מטבח:** המוכר יציג לבחירת הקונה 6 דגמים לפחות כמפורט להלן:

דגם	חומר	התקנה	מידות חוץ מינימליות בס"מ
1	חרס בודד	תחתונה	40/58
2	נירוסטה בודד	שטוחה	53/58

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'



מותנה בהיתר בניה

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

50/58	שטחה	אקרילי / סיליקוורץ / גרניט בודד	3
80/45	תחתונה	חרס כפול	4
80/45	שטחה	נירוסטה כפול	5
78/48	שטחה	אקרילי / סיליקוורץ / גרניט כפול	6

- 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.
- הכנה למדיח כלים הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.
- ברז מים ייעודי למקרר (מאחורי המקום המיועד למקרר).

1. תא מקלחת

- 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 במקלחת ובתנאי שהיא תואמת במידותיה ובשטחה להוראות לעיל ובתנאי שתהיה בהתקנה שטוחה במישור רצפת החדר (ללא סף).
- בתא המקלחת תותקן סוללה למים חמים וקרים, רב - דרך (אינטרפּוץ 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.

2. אמבטיה:

- הערה:** הקונה יהיה רשאי להמיר את התקנת האמבטיה בהתקנת משטח מקלחת, וזאת ללא תמורה או שינוי מהמחיר, בכפוף לעמידה בכל התנאים להלן:
- האמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה. הכול בהתאם לכל דין.
 - בנוסף יתוקן אביק (צינור מחבר בין פתח הניקוז העלון לפתח הניקוז התחתון).
 - 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.
 - תכנון חדר האמבטיה יתאים להתקנת אמבטיה במידות 0.70X1.70 מ'.
 - התקנת מקלחת (במקום האמבטיה) לא תשנה את תכנון חדר האמבטיה מבחינת מידותיו. המקלחת עצמה תתוכנן בהתאם להוראות מפרט זה (סעיף ו'). הודעה הקונה על החלטתו להתקנת מקלחת במקום אמבטיה תימסר למוכר במועד חתימת ההסכם.

- ברז דלי: ביציאה לחצר (בדירות גן) וביציאה לכל מרפסת יותקן ברז "דלי", ברז אחד לדירה.
- התקנת כיורים וארגזי שטיפת אסלה כוללת: חיבור לביוב, וברזי ניל (ככל שידרש).
- גוון הקבועות: לבן.
- 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.
- הכנה למדיח כלים במטבח כוללת: ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.
- הכנה לנק' גז: באם לא נאמר אחרת, צנרת נחושת בלבד ללא אביזרי קצה.
- חיבורי מים קרים וחמים: (כללי). יעשה לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה וכיור נטילת ידיים. באסלות וברז גן, מים קרים בלבד.
- מים קרים: קרי מים בטמפרטורה המסופקת מהרשת העירונית.
- 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 (אינטרפּוץ) = חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, לראש מקלחת ו/או לפיית ברז ו/או שניהם.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

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

3.6.1 **אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה, לכל צורך אחר:** צנרת ופתחי ביקורת לקולטני ביוב (בחלקם יתכן ומשותפים לכלל הבניין), ברצפה, ביקורת או בסמוך לתקרה, במיקום וכמות עפ"י החלטת מהנדס האינסטלציה. יתכן מתזי כיבוי, (מיקום וכמות, עפ"י דרישות כיבוי אש). ארון למחלקי מים במיקום, לפי החלטת מהנדס האינסטלציה. ניקוז למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל וצנרת להעברת גז וכבלי פיקוד בין המיקום המיועד למעבה, עד המיקום המיועד 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 לביקורת ותקרה ו/או בסמוך לביקורת 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 אספקת מים חמים לכל דירות המגורים בבניין תהיה בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבניה (תכנ 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.

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)

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

מותנה בהיתר בניה

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

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

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 ייעודי לקומה.

מיקום	נקודת מאור, קיר/ תקרה, כולל מפסק	בית תקע מעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נק' טלויזיה; נק' תקשורת; נק' טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר/ הערות
כניסה לדירה או מבואה	1	1	-	-	-	- פעמון+ לחצן - אינטרקום - מפסק תאורה לחדר מדרגות. - לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) - ארון תקשורת/ טלפוניה/טלויזיה, כולל בית תקע בתוכו.
חדר דיור ופינת אוכל	2	3	-	1	1	תוכן תריס חשמלי - תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס (תריס זה נרשם גם במרפסת שמש בהמשך הטבלה)
פרוזדור	1	1	-	-	-	בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר", 2 נקודות מאור לפחות + מחליף.
מטבח	1	2 (בדרגת הגנה IP44)	4 (בדרגת הגנה IP44) לשני מעגלים המוזנים מהלוח הדירתי ע"י מוליכים 2.5 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	-
ממ"ד	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3	-	1	1	לפי תקנות פקע"ר.
חדרי שינה משני (ילדים)	1	3	-	1	1	-
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. - דוד חשמלי – ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן – מחוץ לחדר הרחצה.
שירותים	1	-	-	-	-	בהעדר חלון, הכנה לנק' אורזור מכני + מפסק - היכן שנדרש.
מרפסת שרות	1 (מנורה מוגנת מים)	-	-	2 בדרגת הגנה IP44 למכונת כביסה ולמייבש	-	-

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר 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' טלויזיה; נק' תקשורת; נק' טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר/ הערות
מרפסת שמש	1 (מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה למרפסת)	1 (בדרגת הגנה IP44)	-	-	-	תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני. במרפסת הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת 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 16 מ"ר ידרשו 2 נקודות מאור מוגנות מים וכו'). מיקום נקודות המאור יהיה בהתאם לתכנון שייצור אפשרות לפיזור תאורה בכל חלקי המרפסת.
מחסן (באם קיים, וככל שהוצמד)	1	1	1	1	1	במקרים בהם לא לכל הדירות הוצמדו מחסנים האספקה תהייה מהמתקן המשותף. באחריות יועץ החשמל להציג פתרון/ פתרונות, לחיוב הדיירים על פי הצריכה היחסית או אחרת ובלבד שהפתרון המוצע יענה על דרישות חוק משק החשמל, חוק החשמל ותקנות אחרות על פי דין המתייחסות לסוג זה של מתקנים.
מסתור כביסה/מערכות (אם קיים)	-	-	-	1 (פקט הכנה למזגן)	-	-
גינה דירתית	1 (מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה לגינה)	1 (בדרגת הגנה IP44)	1	1	1	בגינה הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית. בגבול השטח המרוצף יש לבצע הכנה (כבל וצינור) עבור קו תאורת גינה. ההזנה תבצע ע"י קו נפרד ללוח הדירתית.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

מותנה בהיתר בניה

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

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 מ"מ, 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 מ"מ, 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 מ"מ 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 מ"מ, 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 מ"מ, 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 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 לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול נדרש 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 מ"מ 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/ 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 x 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 הדירתי יותקנו 2 בתי תקע לחשמל, לכל הפחות.
בארון התקשורת ובחדר הדיור יותקנו בתי תקע אופטיים עם מחבר מסוג LC/APD לפי דרישות ת"י 11801-1.

מותנה בהיתר בניה

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

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 הדיריתית.** המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים.

המערכת תכלול: יחידת מדידה בלוח החשמל הדיריתית 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 אוניליין (דרך מחשב או אפליקציה) אילו מכשירים צורכים אצלם חשמל בכל רגע נתון].

3.7.11.4 תריס/ים חשמלי/ים כולל נקודת חשמל להפעלת התריס/ים, לרבות (אם נדרש) מנגנון פתיחה ידני ראה גם בטבלת פתיחים 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 שרשריות).

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 שריון ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסיומת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה.

5. מיקום חימום מיני מרכזי או מוצע 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:

חתימת המוכר

חתימת הקונה

מותנה בהיתר בניה

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

- "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** (ככל ונדרש, 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 תקנים, 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 מפוצלים/ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.
- 4.3 **מיזוג אוויר 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 **קונבטורים 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** (לבנייני המגורים ולשטחי המסחר ותעסוקה): לפי היתר הבניה. **כולם:** בתחום המגרש;
החניות במרתף חניה ובפיתוח.
- 6.1.2 **חניה לנכים (פרטית/משותפת):** יש, **מספר חניות:** לפי היתר הבניה **מיקום:** כמצוין בתוכנית המכר.
- 6.1.3 **גמר רצפת חניה לא מקורה:** בטון/ 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**
- 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 גיבון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות. לחילופין, יוקצה במקום אחר במגרש שטח חלופי ורוצף של לפחות 20 מ"ר, משותף מפותח ומואר לשימוש הדיירים.

מותנה בהיתר בניה

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

- 6.2.2 **שבילים/מדרגות:** חומר גמר: בטון מוחלק/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית/אחר לפי תוכנית אדריכל הנוף.
- 6.2.3 **משטחים מרוצפים/מדרגות:** יש. חומר גמר: אבנים משתלבות/ אבן טבעית/ אחר, 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:** 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 שהיציאה כאמור, לא תעשה מחדר/אזור שרות, חדר רחצה, ח. ארונות, מרפסת שרות וכו'. ככל ומתוכננת 2 גינות נפרדות לדירה יחולו הוראות האמורות לעיל רק על היציאה לאחת מהגינות, רצוי הגדולה מבניהן. 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.
- 6.2.7 **פירוט מערכות משותפות, בחצר הצמודה לדירות גן (ככל וקיים):** 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 (ככל וקיים):** יש. ביציאה הראשית 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. ככל שיש יציאה נוספת לחצר הפרטית יהיה משטח מרוצף בעומק מינימלי של 1.20 מ' ולפחות ברוחב פתח היציאה בתוספת 30 ס"מ מכל צד.
- 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):** במגרש 203, קולונדות לשטחי המסחר.

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).
- לא – לדירה לא נדרש ולא בוצע דירוג אנרגטי.

7. מערכות משותפות לבניין/ים, למגורים ו/או למסחר ו/או לתעסוקה לפי העניין וקביעת החברה

7.1 מערכת גז:

- 7.1.1 **הכנה לאספקת גז:** סידור מרכזי באמצעות צובר גז תת-קרקעי בתאום 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

חתימת המוכר

חתימת הקונה

מותנה בהיתר בניה

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

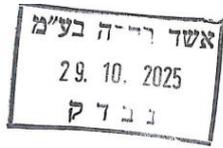
או פרטיים, מיקום וכמות לפי דרישות רשות הכבאות.

- 7.3 אורור מאלץ בחניונים: **מגרש 203: יש**
- 7.4 מערכת מיזוג אוויר מרכזית (להזנת הדירות): אין.
- 7.5 מערכת מיזוג אוויר בחדרים לשימוש הדיירים: אין.
- 7.6 תיבות דואר: לכל דירה, 1 לוועד הבית, 1 לדואר שגוי. מיקום: תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבנין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובניה ות"י 816.
- 7.7 מתקנים אחרים: מערכות סניקה ומשאבות מים, מאגר מים, מערכות תאורה (בחלקים משותפים), מיקום וכמות: לפי תוכנית המתכננים והיועצים.
8. חיבור המבנה למערכות תשתית לבנין/ים, למגורים ו/או למסחר
- 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 הבנין לרשת החשמל, בהתאם להוראות חברת החשמל: יש.
- 8.4 הכנה לחיבור הבנין לרשת הטלפונים: בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).
- 8.5 חיבור הבנין 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 (למגורים): יש. **מגרש 203 מכילים טמונים + עגלות**. לפי היתר הבניה. **חדר אשפה (למסחר)**: דחסן אשפה ומכלי ניידים. **פינוי אשפה**: ע"י הרשות המקומית.
9. רכוש משותף לבנין/ים, למגורים ו/או למסחר
- 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): במגרש 203, קולונדות לשטחי המסחר.
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: אין.
- 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): ראה סעיף 1.4.
- 9.1.7 פיר מעלית: יש; מעליות: יש; מספר מעליות: ראה סעיף 1.5.
- 9.1.8 גג משותף: לפחות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג: יש.
- 9.1.9 ממ"מ: יש, לשטחי המסחר והתעסוקה. **למגורים**: 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 גיבון: יש.
- 9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף: חדרי מערכות לרבות תקשורת וחדרים טכניים, מרכז מחזור אשפה ומתקני אשפה וכמפורט בפרקים אחרים במפרט זה, המסומנים כרכוש משותף בתוכניות המכר.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'



מותנה בהיתר בניה

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

9.2 חלקים (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 טכניים (משותפים).

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

9.2.10 מעליות.

9.2.11 ממ"מ. יש, לשטחי המסחר והתעסוקה. למגורים: 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 לאמור בהסכם המכר על נספחיו ובכפוף לשינויים בהתאם לדרישת הרשויות.

9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:

יהיה על פי הקבוע בחוק המקרקעין.

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.

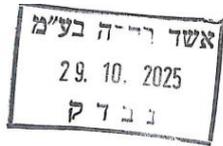
א. עמדות החניה שבתחום המגרש מוצאים מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות בבית המשותף לפי קביעתה של החברה.

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.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'



מותנה בהיתר בניה

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

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

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

כל שטח ו/או זכות אחרים הניתנים על פי דין להצמדה לאיזו מדירות הבית המשותף ו/או שניתן ליתן בהם זכות שימוש בלעדית, לרבות חניות, מחסנים, גגות, ו/או מרפסות המוצמדים לדירות (למעט חלקי גג משותפים ומתקנים משותפים על הגג), חצרות, מבואות, מסדרונות, מתקני חברת חשמל לרבות חדר/י שנאים (אם יש), חדר בזק (אם יש) וחדרים טכניים (אם יש), חללים ושטחים בקומות ובמרתפים, שטחי מרחב מוגן, וכל שטח המיועד לשמש יחידות בחלקה באופן בלעדי. החברה תהיה רשאית למכור / להצמיד / ליתן זכות שימוש בלעדית בשטחים הנ"ל לפי שיקול דעתה וכן תהיה רשאית להחזירם לרכוש המשותף, הכל בהתאם לדין להוסיף "לפי שיקול דעתה הסביר" ובסוף "והכל בכפוף להוראות כל דין"

נספחים

נספח א' מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף.

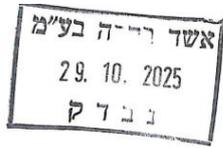
נספח ב' הערות כלליות.

נספח ג' טבלת זיכויים.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'



מותנה בהיתר בניה

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

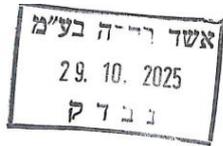
נספח א' – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

- 10.1 תוכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:
- 10.1.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות של הדירה.
 - 10.1.2 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
 - 10.1.3 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
 - 10.1.4 תכניות קומת כניסה/ קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200.
 - 10.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1:100.
 - 10.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון חצר משותפת וגינות צמודות.
- 10.2 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה ושימוש לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.
 - (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
 - (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
 - (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- 10.3 המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין 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.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'



מותנה בהיתר בניה

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

לפי הנחיות משהב"ש, להלן תוכניות נוספות שיש למסורם 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 הדירתי הכוללת חלוקת מעגלים, סוג המעגלים, הכנות למינייהן לרבות למערכת אורור / מזוג אוויר, מיקום אביזרי קצה, לוחות ומקרא לסימונים.

ב. **אינסטלציה סניטרית:** החברה תמסור לקונה תכנית של מערכת האינסטלציה הדירתי 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 תעלויץ פיזור האוויר, מיקום אביזרי קצה ומקרא לסימונים.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

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

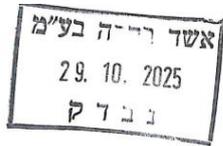
נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות

הערות כלליות למבנה ולדירה

1. שדרוג - לפי הנחיות משהב"ש - אם לא נקבע אחרת בהוראות המכרז והחוזה, המוכר יהא רשאי להציע לכלל הדיירים, ללא תשלום, תוספות ושיפורים למפרט המחייב. תוספות ושיפורים אלה יעוגנו במפרט, אשר יאשרו ע"י משרד הבינוי והשיכון או מי מטעמו. משרד הבינוי והשיכון שומר לעצמו את הזכות לא לאשר את השדרוג המוצע.
 2. כל המוצאים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי.
 3. הקונה מתחייב לפעול בעצמו ו/או באמצעות וועד הבית, ולנקוט בכל פעולה הנדרשת ו/או המתחייבת לשמירה על איטום המרתף, ו/או להימנע מכל פעולה שיש בה כדי סיכון לאיטום המרתף, כפי שפורט לעיל, לרבות אך לא רק, אי שתילת צמחיה בעלת שורשים חודרניים וביצוע ריסוס תקופתי למניעת קיטון חרקים.
 4. במקומות בהן עוברות מערכות כגון מים, ניקוז, חשמל/תקשורת, מיזוג אוויר וכו', הן עלולות לשנות את צורת ו/או גובה החלל בהן הן עוברות. מערכות כאמור יכוסו בתקרה קלה ו/או סגירה אחרת.
 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 ואורור, 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 באגרטים (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 הסופי 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.
 16. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג' [מפרט מחייב מחיר מהדורה 4.1 – תאריך: 11.02.2022], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין.
- כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל- תגברנה ההוראות

חתימת המוכר

חתימת הקונה



מותנה בהיתר בניה

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

נספח ג' – טבלת זיכויים

הערות מיוחדות

- רוכש דירה לא יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכוללים במפרט המחייב, למעט הפריטים המפורטים בטבלה להלן.
- בגין פריטים אלו בלבד יהא הרוכש זכאי לוותר על התקנתם כנגד זיכוי כספי.
- 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	1,600 ₪ לכל מטר אורך
סוללות למים	סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה, ומקלחת (לפי הקיים בפועל הדירה). מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב-דרך (אינטרפוז), 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

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'