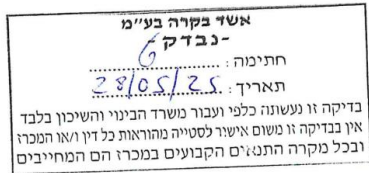


לפני היתר בניה

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



מפרט

לפי צו מכר (דירות) (טופס של מפרט) התשל"ד-1974

(בטופס המפרט הבסיסי בוצעו התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה)

מורדות לינקולן - חיפה

שם הפרויקט:

A1-M*, A1-M, -משתכן

דירה מדגם:

5

מס' חדרים:

1001

מגרש:

1-5

בנין:

בנין מס':

דירה מס':

קומה:

מחסן מס':

חניה מס':

לפני היתר בניה

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

תוכן עניינים

פרק א. פרטי זיהוי

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

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

- סעיף 1: תיאור הבניין, הקומות ויעודה של כל קומה (1.1-1.6).
סעיף 2: חומרי הבניין והגמר (2.1-2.19).
סעיף 3: תיאור הדירה, חומרי הגמר ואביזרים.
סעיף 3.1: גובה הדירה.
סעיף 3.2: (טבלה 2) רשימת חדרים וגימורים בדירה ושטחים הצמודים לה.
סעיף 3.3: ארונות מטבח ורחצה (3.3.1-3.3.3).
סעיף 3.4: מתקן לתליית כביסה.
סעיף 3.5: (טבלה 3), רשימת דלתות, חלונות ותריסים.
סעיף 3.6: (טבלה 4), מתקני תברואה (כלים, ברזים), ואביזרי אינסטלציה נוספים (3.6.1-3.6.8).
סעיף 3.7: (טבלה 5), מתקני חשמל ותקשורת (3.7.1-3.7.11).
סעיף 4: מתקני קירור/חימום בדירה (4.1-4.9).
סעיף 5: סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במחסן (5.1-5.3).
סעיף 6: עבודות פיתוח ושונות.
סעיף 6.1: חניה (6.1.1-6.1.6).
סעיף 6.2: פיתוח המגרש (6.2.1-6.2.9).
סעיף 6.3: דרוג אנרגטי (6.3.1-6.3.1.1).
סעיף 7: מערכות משותפות.
סעיף 7.1: מערכות גז (7.1.1-7.1.3).
סעיף 7.2: סידורים לכיבוי אש (7.2.1-7.2.6).
סעיף 7.3: אורור מאלץ במרתפי חניה.
סעיף 7.4: מערכת מזוג אויר מרכזית.
סעיף 7.5: מערכת מיזוג אויר בחדרים לשימוש הדיירים.
סעיף 7.6: תיבות דואר.
סעיף 7.7: מתקנים ומערכות משותפות נוספות.
סעיף 8: חיבור המבנה למערכות תשתית (8.1-8.7).
סעיף 9: רכוש משותף.
סעיף 9.1: תיאור הרכוש המשותף (9.1.1-9.1.13).
סעיף 9.2: חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף (9.2.1-9.2.12).
סעיף 9.3: בית משותף (רישום ופרטים).
סעיף 9.4: שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה.
סעיף 9.5: סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית.
סעיף 9.6: שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף, ובשרותים המחייבים בקשר אליו.
סעיף 9.7: החלקים המוצאים מהרכוש המשותף.

נספחים

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

לפני היתר בניה

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

טבלת דירות

בניין 5	בניין 5	בניינים 1-4	
דגם A1-M*	דגם A1-M	דגם A1-M	
---	דירה	דירה	קומה
---	---	---	קרקע
---	---	---	1
---	---	---	2
10	---	10	3
---	15	15	4
---	20	20	5
---	25	25	6
---	30	30	7
---	35	35	8
---	40	40	9
---	---	45	10
---	---	50	11
---	---	---	12
---	---	---	13
---	---	---	14
---	---	---	15
---	---	---	16
---	---	---	17
---	---	---	18
---	---	---	19

לפני היתר בניה

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

מפרט

לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973

(כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה)

בין:

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

מרח' מוטי קינד 10 רחובות

טל': 03-9561889

(להלן: "המוכר" או "החברה")

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

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

מתאריך: _____

לפני היתר בניה

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

א. פרטי זיהוי

1. ישוב: חיפה

1.1 גוש מס': 10732 חלקה / חלקות מס': 1049,1050,1051,1056, מגרש: 1001

1.2 לחילופין כאשר אין פרצלציה:

תכנית מפורטת מס':

2. בעל הקרקע: רשות מקרקעי ישראל

הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה.

3. דירה מס' וקומה: כמצוין בכותרת המפרט. (להלן "הדירה")

4. תיאור הדירה: בדירה: כניסה, חדר דיור, מטבח (מתחם לא נפרד), פינת אוכל (מתחם לא נפרד), חדר שינה הורים, מרחב מוגן דירתי

(להלן –ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), 2 חדרי שינה, פרזודור, חדר רחצה (אמבטיה), מרפסת שירות,

חדר שירותים, חדר רחצה (הורים), מרפסת שמש (דיור).

5. שטח הדירה

שטח הדירה הוא: כמצוין בתוכנית המכר _____ 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 במרכז

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 היטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים;

השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.

(ד) בחישוב השטח יכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל –

1970 (להלן – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).

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

6.1 מרפסת שמש בשטח⁽¹⁾: כמפורט בתוכנית המכר _____ מ"ר מתוכה מרפסת השמש מקורה [קירו' הכוונה למשטח מלא

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

6.2 חניה בשטח: כמפורט בתוכנית המכר _____ מ"ר (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מקום החניה המוצמדת);

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

6.4 מרתף דירתי בשטח⁽³⁾: אין.

6.5 גג מוצמד לדירה בשטח: אין.

6.6 חצר מוצמדת לדירה בשטח⁽⁴⁾: כמסומן בתכנית המכר _____ מ"ר (ככל וישנה).

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

לפני היתר בניה

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

מסתור כביסה: כמסומן בתוכנית המכר. (יתכן ומפלט רצפת המסתור תהיה נמוכה ממפלט רצפת הדירה).

הערות לחישובי השטחים:

- "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.
 - 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 הרחוב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף יכלול שטח הקיר במלואו.
 - 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 הרחוב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף יכלול שטח הקיר במלואו.
 - 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 בכפוף לצו המכר:**
- 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.
- (ג)
- שם עורך הבקשה להיתר ("להלן "האדריכל")**: בסנוסוף דני
טלפון: 04-8371844 **פקס:** 04-8378813 **כתובת:** דרך יפו 45, חיפה
דוא"ל: office@arch-sb.com
 - שם האחראי לתכנון השלד ("להלן "המהנדס")**: גבריאל טרכטנברג
טלפון: 03-6363500 **פקס:** 03-6363501 **כתובת:** יגאל אלון 55 תל אביב
דוא"ל: gabriel-t@amymetom.co.il

ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזרים

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

לפני היתר בניה

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

1. תיאור הבניין

1.1 (ביחד עם 1.2) 5 בניינים בני 20 קומות מגורים- בניינים 1-5, ובנוסף, 3 בניינים בני 3 קומות מגורים, בניינים 6-8, סה"כ 453 יחידות דיור, ו-2 קומות חניון מקורה מתחת למפלס חניה עליון.
בנוסף, בבניין 5: שטח לשימוש ציבורי- גן ילדים, מעון לילדים, לפי החלטת הרשות המקומית, במגרש: צוברי גז, 2 חדרי שנאים עיליים.

(*) 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 .

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

קינוי או תיאור קומה	קומות מתחת/מעל למפלס כניסה הקובעת לבניין (ד')	מספר דירות בקומה	סוג השימוש	הערות
קומת הכניסה לבניין	קרקע	1 דירת גן	מבואת כניסה למגורים, מגורים, מבואה קומתית, מעליות, חדרי מדרגות, פרזדור/ים, חדר אשפה קומתי, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. חדר דואר, ח.חשמל מונים, חדר מגופים, מצנח אשפה לקרקע, חדר מיחזור, חדר מכונות, חדר ריכוז קרטונים, טרמינל אשפה משותף לכל הבניינים, חדרי טכניים, מעברים, מחסנים, כניסה מקומת חניון.	* במגרש כניסה לחניון מקורה, חניות, מחסנים . * במגרש שטחים משותפים לכל הבניינים, חדרי גנרטור, מאגרי מים וחדרי משאבות, מיסעות ומעברים, מקום מיועד לחניות אופניים ואופנועים, פירים ומערכות טכניות. בבניין 1 חדר טרמינל אשפה לדחסניות אשפה. * במגרש צוברי גז ושטחים פתוחים משותפים לכל הבניינים. * במגרש חצרות פרטיות לדירות הגן. * במגרש 2 חדרי שנאים * במגרש שטח משותף לשימוש שטח ציבורי: גן ילדים בבניין 5. בבניינים 2,4,5 חדרי אופניים.
קומת מגורים	1	1	מגורים, מבואה קומתית, מעליות, חדרי מדרגות, פרזדור/ים, חדר אשפה קומתי, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. חלל כפול למערכות טכניות לטרמינל אשפה וחדר מכונות, מעברים, מחסנים, כניסה מחניון קומה 1.	* במגרש חניון מקורה, חניות, מחסנים . * במגרש שטחים משותפים לכל הבניינים, מיסעות ומעברים, מקום מיועד ל-חניות אופניים ואופנועים, פירים ומערכות טכניות.
			שטחים משותפים של בניין 1: מעברים, מעבר לחניון מקורה, מבואות, מעליות ומדרגות - משמשים גם את בניין 6 הצמוד אליו.	

לפני היתר בניה

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

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס כניסה הקובעת לבניין (ד')	כינוי או תיאור קומה
*במגרש חניון עליון לא מקורה. *במגרש שטחים פתוחים משותפים לכל הבניינים, מיסעות, מקום מיועד ל-חניות אופניים ואופנועים, פירים ומערכות טכניות. *במגרש חצרות פרטיות לדירות הגן, חצר לשימוש שטח ציבורי- גן ילדים בבניין 5	מגורים, מבואה קומתית, מעליות, חדרי מדרגות, פרזדור/ים, חדר אשפה קומתי, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. כניסה מקומת חניון עליונה. מבואה לרווחת הדיירים. שטחים משותפים של בניין 1: מעברים, מעבר לחניון, מבואות, מעליות ומדרגות, מבואה לרווחת הדיירים- משמשים גם את בניין 6 הצמוד אליו.	4 דירות (מתוכן 2 דירות גן על גבי תקרת חניון)	2	קומת מגורים
---	מגורים, מבואה קומתית, מעליות, חדרי מדרגות, פרזדור/ים, חדר אשפה קומתי, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	5	3-15	קומות מגורים
---	מגורים, מבואה קומתית, מעליות, חדרי מדרגות, פרזדור/ים, חדר אשפה קומתי, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	4	16-17	קומות מגורים
---	מגורים, מבואה קומתית, מעליות, חדרי מדרגות, פרזדור/ים, חדר אשפה קומתי, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	3	18-19	קומות מגורים
---	חדרי מדרגות, קולטי שמש, חדר משאבות ומאגרי מים, פירים, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---	---	גג ראשי
---	מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים.	---	---	גג עליון
---	---	---	20	סך הכל קומות למגורים
כולל 20 קומות מגורים וקומת הגג. *גג עליון לא נכלל במניין הקומות.			21	סך הכל קומות

לפני היתר בניה

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

1.3.2 טבלה מס' 1- פירוט הקומות בבניינים 2-3-4 וייעודה של כל קומה כינוי או תיאור

קומה קומות מתחת/מעל למפלס כניסה

הקובעת לבניין (מספר דירות בקומה סוג השימוש הערות קומת הכניסה לבניין

1.3.3 טבלה מס' 1- פירוט קומות בבניין 5 וייעודה של כל קומה

1.3.4 טבלה מס' 1.1 - פירוט הקומות בבניינים/ים 6-7-8 וייעודה 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 (בקשה להיתר)].
(ד) מובהר כי שמות הקומות והמספר המתאר את מיקומן עשויים להשתנות.

1.4 חדר/י מדרגות משותפים (ראשיים)

מספר חדר/י המדרגות בבניין:

בבניינים 1, 2, 5, 1-2 חדר/י מדרגות, אפיון כל חדר מדרגות: סגור, מקורה ממפלס הקרקע עד למפלס הגג.

חדרי מדרגות נוספים: בבניין 5- חדר מדרגות 1 לשימוש שטחי ציבור- גן ילדים: סגור, מקורה ממפלס הקרקע עד קומה 2. בנוסף, ככל שיידרש לגישור בין המפלסים השונים כתוצאה מהטופוגרפיה של המגרש ו/או לצרכי מעבר ומילוט מחלקי הבניין השונים. כפי שמצוין בתכנית המכר.

1.5 בניין:

מעליות: יש.

המעליות תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות.

פיקוד המעלית יהיה מאסוף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסוף לשני הכיוונים). בבנין הכולל ארבע מעליות או יותר, שהינן צמודות אחת לשניה באותה שורה, יהיה הפיקוד פיקוד "יעד".

פתח האור הנקי של דלתות כל המעליות ל- 8 נוסעים ומעלה לא יקטן מ- 900 מ"מ.

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

בבניינים 1-5: מעליות למגורים: יש. מספר המעליות לבניין: 3; מספר התחנות לכל מעלית: 20;

בניין 5: מעלית לשימוש ציבורי, גן ילדים: יש. מספר המעליות לבניין: 1; מספר התחנות: 2;

מספר נוסעים לכל מעלית: בבניינים 1-5: 8, 13, 8, 8, נוסעים. מעלית בבניין 5 עבור שטח למטרות

ציבור: 8 נוסעים.

מהירות מינימלית (מ"ש) לכל המעליות: 2 מ"ש.

מנגנון פיקוד שבת^(*): יש; (מעלית אחת בלבד), למעט מעלית למטרות ציבור.

(*) "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.

1.6 עמדת שומר: אין.

2. חומרי הבניין ועבודות גמר:

2.1 שלד הבניין: לפי תכניות מהנדס השלד; שיטת הבניה: רגילה ו/או מתועשת ו/או משולבת

2.2 רצפה ותקרת קומת קרקע: חומר: בטון מזוין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים/טרומיים. עובי: לפי חישובי מהנדס השלד;

בידוד תרמי: לפי תקן ישראל מס' 1045. בשיטה: בהתאם לתקן 1045

לפני היתר בניה

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

בידוד אקוסטי: לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1. **בשיטה:** בהתאם לתקן 1004 חלק 1. **ריצוף:** נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה.

2.3 **רצפה ותקרה קומתית: חומר:** בטון מזוין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים/טרומיים. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד; **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045. **בשיטה:** בהתאם לתקן 1045 ל- **בידוד אקוסטי:** לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1. **בשיטה:** בהתאם לתקן 1004 חלק 1. **ריצוף:** נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה.

2.4 **גגות הבניין: חומר:** בטון מזוין, או אלמנטים מתועשים מבטון, לפי החלטת מהנדס השלד. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד. **שיפועי ניקוז ואיטום:** לפי הנחיות היועץ. **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045: **בשיטה:** בהתאם לתקן 1045.

2.5 **קירות חוץ:** מכלול מתועש, ו/או בטון יצוק באתר מחופה מבחוץ באבן טבעית, ו/או קירות בנייים (יתכן שילוב מס' שיטות) בבניה רוויה, כאשר קירות החוץ מבוצעים בשיטה מתועשת/ מתועשת למחצה, ניתן שמעטפת הפנים של קירות אלו תהיה עשויה מלוחות גבס, בלוק בטון, או בלוק בטון תאי, או לוחות קלים כדוגמת פוליאש. **עובי:** לפי החלטת המהנדס. **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045:

2.6.1 **חיפוי/ציפוי, עיקרי:** אבן טבעית ו/או אבן מלאכותית ו/או חיפוי קשיח שונה. יהיו על פי התנאים בהיתר הבנייה

2.6.2 **טיח חוץ:** טיח משולב עם חיפויים אחרים; (בעיקר במרפסות, מסתורי כביסה, בגגות, קורות, שטחים מקורים, עמודים וכו'). יהיו על פי התנאים בהיתר הבנייה

2.6.3 **חיפוי חוץ:** האדריכל יהיה רשאי לשנות סוג, גוון וחלוקת הציפויים בתאום עם הרשות המקומית. *ובכל מקרה עבודות גימור קירות החוץ של בניין המגורים יהיו על פי התנאים בהיתר הבנייה

2.7 **קירות הפרדה בין הדירות: חומר:** בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוק תאי, ו/או משולב, ל ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי ת"י 1004 חלק 1.

קיר הפרדה בין חצרות / מרפסות: חומר וגובה: זכוכית ו/או בטון ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי ו/או בנייה קלה, **חדרי מדרגות ראשיים:** 2.8

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

2.8.2 **גימור קירות פנים: חומר:** חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף + טיח וצבע אקרילי עד לתקרה. **עד לגובה:** תקרה. **גימור תקרה: חומר:** טיח בגימור מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד.

2.8.3 **מדרגות:** אבן נסורה ו/או גרניט פורצלן ו/או טרצו צמנט לבן. כולל שיפולים תואמים לאורך המדרגות ופסים מחוספסים כנגד החלקה, במדרגות הנדרשות עפ"י חוק הנגישות. **ריצוף משטחים:** תואם למדרגות.

2.8.4 **מעקה/ מאחז יד:** מתכת ו/או בנוי ו/או משולב (לרבות מאחז יד),

2.8.5 **עליה לגג:** דרך חדר/י מדרגות (גג ראשי).

לפני היתר בניה

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

2.9 מבואה (לובי) קומתית:

גימור קירות פנים מבואה קומתית: חומר: אבן נסורה (שיש) ו/או גרניט פורצלן ו/או
עד לגובה: משקופי הדלתות או תקרה משנית וחומר: מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.
גימור תקרה: חומר: טיח + סיד סינטטי דוגמת פוליסיד ו/או תקרת משנה מונמכת במקרה של תקרה מונמכת לא בהכרח יבוצע
טיח מעל תקרה זו).
ריצוף: גרניט פורצלן. סוג ומידות: לפי עיצוב האדריכל ובהתאם לדרישות הת"י למניעת החלקה.
ארונות למערכות: פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד) ובהתאם לדרישות הכבאות

2.10 מבואה (לובי) כניסה ראשית: עבודות הגמר של מבואת הכניסה יהיו בהתאם למפורט להלן:

גימור קירות הפנים יהיה בחיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה. מעל
החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי.
גימור התקרות יהיה בסיד סינטטי או תקרת משנה דקורטיבית. במקרה של תקרת משנה, לא בהכרח יבוצע טיח מעל תקרה זו.

ריצוף: חומר: אבן נסורה (שיש) ו/או אריחים מסוג גרניט פורצלן.
סוג ומידות: שטח אריח בודד לא יפחת מ-0.64 מ"ר.

2.11 חניה מקורה: גימור קירות פנים חניה: טיח פנים או בטון צבוע בסיד סינטטי. גימור רצפת חניה:

בטון מוחלק ו/או אבן משתלבת, כולל סימון חניות, מספור ושילוט לפי הנחיות יועץ התנועה.
גימור רצפת חניה לא מקורה: בטון מוחלק ו/או אבן משתלבת, כולל סימון חניות, מספור ושילוט לפי הנחיות יועץ
התנועה.

2.12 חדרים לשימוש משותף:

חדרים כגון: חדרים טכניים וכו':

גימור קירות: טיח וצבע אקרילי עד לתקרה או חיפוי/ציפוי (למעט גומחות, ארונות חשמל,
מים וכו'). גימור תקרה: בטון צבוע במלבין סינטטי ו/או טיח צבוע במלבין סינטטי ו/או תקרת משנה ו/או משולב, גימור רצפה: בטון
מוחלק או טראצו או משולב

חדר אשפה: יש חדר אשפה קומתי בבניינים 1-5, (שוט אשפה). ראה פירוט בטבלה 1.1 של הבניין הרלוונטי. גימור קירות: חיפוי
קשיח דוגמת פורצלן עד לגובה לפי דרישת התקנות לפחות, וטיח צבוע במלבין סינטטי. גימור רצפה: אריחי גרניט פורצלן
חדר מחזור: יש בקומת קרקע, ראה פירוט בטבלה מס. 1.1 של הבניין הרלוונטי. גימור קירות: חיפוי קשיח דוגמת קרמיקה או
פורצלן עד לגובה לפי דרישת התקנות לפחות, לרבות צינור הגנה היקפי, וטיח צבוע במלבין סינטטי. גימור רצפה: בטון מוחלק או
אריחי פורצלן או טראצו או משולב.

חדר דיירים: יש, ראה פירוט בטבלה מס' 1.1 של הבניין הרלוונטי. גימור רצפה: אריחי גרניט פורצלן, ו/או טראצו, גימור קירות:

טיח

לפני היתר בניה

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

צבוע במלבין סינטטי. איבזור, לרבות חדר שרתים ומטבחון, חשמל אוורור, הכנה למזגן. -

הערות:

- במרתפים, במחסנים ובאזורים טכניים מעל תקרות משנה, יתכן בטון חשוף.
- צביעת קירות/תקרה תהיה בגוון לבן או בגוון שונה.
- בעניין האבן הטבעית ראה גם הערה לאחר טבלה 2.

2.13 **דלת כניסה לבניין:** יש, משולב במכלול המבואה (אלומיניום וזיגוג). דלת אלומיניום מזוגגת בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן. תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע, ליד דלת הכניסה לבניין או בחדר דואר בקומת הקרקע, על פי המצוין בתוכנית, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816. בחזית הבניין מספר בניין חיצוני ומואר. עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.

דלתות כניסה/ יציאה נוספות לבניין בקומת הקרקע: יש. על פי המופיע בתכנית

המכר. דלת אש לפי דרישת הרשויות.

2.14 **דלתות חדרי מדרגות:** דלתות אש, כולל מחזיר שמן.

דלתות חדרים טכניים: דלתות פח או דלתות אש בהתאם לדרישות הכבאות. **דלתות וחלונות חדרים לשימוש משותף:** תיאור,

חומר וכמות, כמופיע בתכנית המכר.

2.15 **דלתות לובי קומתי:** יש בבניינים 1-5. דלתות אש, כולל מחזיר שמן.

2.16 **תאורה:** בכניסה לבניין, לובי, חדרי מדרגות, מבואות קומתיים, חניות, חדרים טכניים, חדרים וחלקים משותפים: יש כולל שעון שבת/טיימר לתאורת לילה קבועה בחדר מדרגות.

סוג וכמות: עפ"י החלטת החברה/המהנדס ודרישות הרשויות.

2.17 **ארונות למערכות:** חומר: פח מכופף צבוע בתנור או ציפוי או חיפוי (בחלקם החיצוני בלבד) או דלת אש בהתאם לדרישות הכבאות.

2.18 **תאורה ו/או שקעים ככל וישנם במחסנים דירתיים:** באם אינם בסמוך לדירות,

2.19 **חיבור חשמל לתאורה ולמערכות אלקטרומכניות משותפות:** יש. הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף של הבניין/ים לפי החלטת החברה (יתכנו מערכות משותפות אשר ישרתו את הבניין, אך ימוקמו בבניין/ים סמוכים ו/או ימוקמו בבניין וישרתו גם בניין/ים סמוכים, בכפוף לאישור הרשויות השונות).

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

3.1 **גובה הדירה*:**

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית תקרת בטון: לא פחות מ- 2.50 מ';

גובה חדרי שרות ופרוזדור: 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).

לפני היתר 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
כניסה (מתחם לא נפרד)	ראה ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ריצוף ראה ⁽³⁾	---	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר דיור	ראה ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ריצוף ראה ⁽³⁾	---	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מטבח (מתחם לא נפרד)	ראה ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ריצוף ראה ⁽³⁾	---	חיפוי קירות בקרמיקה בגובה של 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה למעט אזור חלון (באם קיים). כאשר התנור אינו ביחידת BI- חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו - בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.5 מ' מעל הריצוף). מעל החיפוי ובקירות: טיח+ צבע אקרילי.
					ראה פרוט בהערות בהמשך.
פינת אוכל (מתחם לא נפרד)	ראה ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ריצוף ראה ⁽³⁾	---	ראה פרוט בהערות בהמשך.
פרוזדור	ראה ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ריצוף ראה ⁽³⁾	---	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר שינה הורים	ראה ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ריצוף ראה ⁽³⁾	---	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדרי שינה	ראה ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ריצוף ראה ⁽³⁾	---	ראה פרוט בהערות בהמשך.
ממ"ד	בטון מזוין לפי הוראות הג"א	לפי מפרט הג"א	ריצוף ראה ⁽³⁾	---	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה (אמבטיה)	ראה ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ריצוף ראה ⁽³⁾	---	חיפוי קירות בקרמיקה במידות כפי שמפורט מטה ובכפוף לבחירת עד גובה קו משקוף הדלת לפחות. מעל החיפוי ועד לתקרה - טיח + צבע אקרילי.
					ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה (הורים)	ראה ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ריצוף ראה ⁽³⁾	---	חיפוי קירות בקרמיקה במידות לבחירת הקונה וללא שינוי מהמחיר עד גובה קו משקוף הדלת לפחות. מעל החיפוי ועד לתקרה - טיח + צבע אקרילי.
					ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר שירותים	ראה ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ריצוף ראה ⁽³⁾	---	חיפוי קירות בקרמיקה במידות כפי שמפורט מטה עד גובה 1.50 מעל החיפוי - טיח + צבע אקרילי.
					ראה פרוט בהערות בהמשך.
מרפסת/אזור שירות	ראה ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ריצוף ראה ⁽³⁾	---	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מרפסת שמש	ראה ⁽¹⁾	ראה סעיף 2.6	ריצוף ראה ⁽³⁾	---	חיפוי/ציפוי קיר חיפוי ראה סעיף 2.6 ו-2.7. וכדוגמת כלל החזיתות. ראה גם פרוט בהערות בהמשך.
מסתור כביסה	ראה ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	אין	אין	בנוסף ראה פרוט בהערות בהמשך, ראה סעיף 3.4
מחסן דירתי (ככל שהוצמד)	ראה ⁽¹⁾	טיח גימור צבע פוליסיד	אריחים מסוג פורצלן לפי החלטת החברה	---	עובי קירות מסווג

הבהרות לטבלה:

(1)

חומר קירות: קירות חוץ ומחיצות פנים יהיו עשויים מבטון ו/או בלוקי בטון ו/או בלוק גבס, ו/או לוחות גבס בתנאים להל"ן: עובי דופן הפרופילים 0.6 מ"מ לפחות, רוחב פרופילים 70 מ"מ לפחות, בידוד 2" בצפיפות של לפחות 12 ק"ג למ"ק (צמר סלעים/זכוכית/ מינרללי). מכל צד של מחיצת הגבס יהיו אחד מאלה: 2 לוחות בעובי 12.5 מ"מ לפחות (מחיצה דו-קומית) או

לפני היתר בניה

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

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 התנת הלוחות ויאשר בכתב את התאמתם למפרטי. בבניה רוויה, כאשר קירות החוץ מבוצעים בשיטה מתועשת/מתועשת למחצה, ניתן שמעטפת הפנים של קירות אלו תהיה עשויה מלוחות גבס, בלוקי גבס, בלוק בטון או בלוק תאי הכל בכפוף לעמידה בתקינה הרלבנטית לרבות בתקן ישראלי מס' 1045: בידוד תרמי לבניינים.

בכל מקרה, בחדרי הרחצה הקירות ייבנו מבלוקים המוגדרים כ- "עמידים למים" ע"י היצרן או מבלוק בטון.

(2) **גמר קירות:** גמר הקירות בבניה קונבנציונלית יהיה טיח / + צבע אקרילי או בהתאם לחומר הבניה של הקירות.

גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי. במרחב מוגן הגמר יהיה בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי... **גוון:** לבן ו/או לפי בחירת החברה.

* כל צבעי תקרות וקירות הפנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי

(3) **סוג הריצוף:** בכל חלקי הדירה ובמרפסות יותקנו אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן) עפ"י הגדרתם בת"י 314: אריחים מיוצרים בכבישה שספיגותם הממוצעת אינה גדולה מ- 0.5% (כינוי Bla). האריחים יהיו מסוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות. בכל מידת אריח יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת יצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה. הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף ומאותה סדרת יצור בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח. במקומות בהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים. סוגי הריצוף המותקנים בדירה לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279- התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן: חדרי מגורים: R-9, חדרי רחצה R-10, רצפת תא מקלחת R-11.

ריצוף לכל הדירה: אריחים במידות 60/60 ס"מ.

- **ריצוף בחדרי רחצה, מרפסות שמש** אריחים במידות 30/30 ס"מ, 33/33 ס"מ. במרפסות שגודלן 15 מ"ר ומעלה, החברה תציע בנוסף גם אריחים שלפחות מידת צלע אחת בהם היא 60 ס"מ לפחות, (המתאימים בגודלם ליצירת שיפועי ניקוז).

ריצוף מחסנים: אריחים מסוג פורצלן במידות עפ"י בחירת המוכר

(4) ***חיפוי קירות בחדרי רחצה, חדר שירותים ומטבח:** אריחי קרמיקה או פורצלן (גרניט פורצלן) סוג א' העומד בדרישות החקיקה והתקינה הרלבנטיות. (בחירת סוג האריח יהיה עפ"י בחירת המוכר). החברה תציע לבחירת הקונה אריחים בשלוש מידות שונות לפחות אחת מהן תהיה 30/60 ס"מ והמידות האחרות תוצענה מבין אלה: 20/50 ס"מ, 25/50 ס"מ, 20/60 ס"מ, 15/60 ס"מ. המוכר יהא רשאי להציע, בהסכמת הקונה, אריחים במידות דומות למפורט וכן במידות נוספות ללא כל שינוי במחיר הדירה.

לכל מידת אריח, המיועד לריצוף או לחיפוי, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים מכל סדרה התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. לפחות אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר ניטרלי. לפחות אחת מבין הסדרות תהיה בגימור "מבריק חלקי" (LAPPATO) המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה (למילוי מישקים (פוגות) בין אריחים) : אחת בגוון אפור והאחרת בגוון קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה. לכל מידת אריח המיועד לריצוף המרפסות, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים מכל סדרה התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. לפחות אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר ניטרלי, אחד מהם דמוי פרקט ואחד מהם בגוון/ דוגמא תואמת לגוון/ דוגמא שנבחר ע"י הקונה לשימוש בדירה.

(*)

(מובהר כי הקירות הרצפות והנקזים באזורים הרטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בנין/ חדרים סמוכים)

לפני היתר בניה

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

הערות כלליות לסעיף 3.2

רשימת החדרים הינה רשימה כללית לצורך הגדרת חומרים וגימורים, קיום החדרים בדירה כמפורט בסעיף א'-4

מעקה – אלומיניום משולב עם זכוכית התואמת לדרישות התקנים הרלבנטי או בנוי כדוגמת החזית. בגובה: שאינו עולה על 1.10 מ' מהמפלס שממנו נקבע גובה המינימלי של המעקה כאמור בת"י 1142.

הפרשי מפלסים – בכניסה לדירה, חדרי רחצה, ממ"ד ומרפסת שרות, לבין חללים סמוכים עד כ-2 ס"מ. ביציאה למרפסת שמש/גג, יתכן סף מוגבה/מונמך (מדרגה) בגובה לפי כל דין.

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

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

אריחי אבן טבעית (ככל שיותקנו בשטח המשותף/פרטי) - (מתוך ת"י 5566 חלק 2), ... **יש להביא בחשבון שהאבן היא חומר**

טבעי, שעלולים להיות בו נימים, גידים והבדלי גוון ומרקם. בנוסף נאמרו בתקן זה.... **גוון הלוחות או האריחים המשמשים במערכת**

הרצפה ו/או חיפוי משתנה עם הזמן, ולפיכך יהיה שוני בגוון בין הלוחות או האריחים שברצפה ו/או בחיפוי לבין הלוחות או האריחים

הנשמרים למטרות תחזוקה.

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

פרגולה, קורה/ות – (רק באם תחליט החברה לבצע ולא בהכרח יסומן במדויק ו/או בכלל, בתוכנית המכר) עץ ו/או בטון ו/או פלדה ו/או אלומיניום ו/או חיפוי אבן ו/או משולב לפי תכנון האדריכל.

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

מרווחים (פוגות) – לפי דרישות התקנים לריצוף וחיפוי, נדרש ביצוע מרווח בין אריחים (פוגות) של 3 מ"מ לפחות. במפגשים של 90 מעלות נדרשים פוגות ברוחב 6 מ"מ במילוי גמיש.

(מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק באם צויין כך בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).

3.3 ארונות:

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

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

לכיריים מובנות ותושבות וחיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה, פתח, נק' גז לבישול ונק' חשמל להצתה) והכנה למדיח כלים.

עומק הארון יהיה כ-60 ס"מ. גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף. בתחתית הארון תותקן הגבהה

בנויה (סוקל), בגובה של כ-10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון.

מבנה ארון המטבח התחתון יהיה בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:

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

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

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

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

בכל דירה יותקן ארון מטבח תחתון הצמוד בכל אורכו לקירות המטבח. ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש,

ולא יותר. ביחידת הפינה של הארון, יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מג'יק קורנר או ש"ע.

(1) מידת ארון תחתון: האורך המזערי של ארון מטבח תחתון לא יפחת מהמצוין: דירת 2-2.5 חדרים: 3.5 מ"א. דירת 3 חדרים ו-4 חדרים

5 מ"א. דירת 4.5 חדרים ומעלה: 6 מ"א. אורך מזערי של ארון מטבח מכל פינה לא יפחת מ-1.25 מ"א. המטבח יתוכן כך שמידת רוחב

לפני היתר בניה

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

הנישה / המקום המיועד למקרר תהיה לפחות 95 ס"מ.

ארון מטבח עליון: בדירות 4.5 חדרים ומעלה, בהתאמה לתכנון המטבח הספציפי, המוכר יהיה רשאי להציע לדייר להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב- 2 מ"א ארון מטבח עליון. כלומר, אורך המטבח התחתון יהיה לפחות 5 מ"א, ואורך ארון המטבח העליון יהיה לפחות 2 מ"א. יתוכנן הארון העליון כמפורט להלן: 1. הארון יהיה רציף והמשכי ללא פינות. 2. 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). 3. ארון מטבח עליון יכול לפחות מדף א אחד לכל אורכו. 4. מבנה וציפוי ארון מטבח עליון יהיה בהתאם לדרישות המפרט לגבי ארון המטבח התחתון. בדירות 4.5 חדרים ומעלה, בהתאמה לתכנון המטבח הספציפי, המוכר יהיה רשאי להציע לדייר להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב- 2 מ"א ארון מטבח תחתון שאינו צמוד לקירות המטבח ("אי"/"חצי אי"). החליט הקונה לקבל את הצעת המוכר לארון תחתון דוגמת "אי"/"חצי אי", יתוכנן ארון זה בהתאם להוראות המפרט, בתוספת גמר מלא בכל היקף הארון.

סוגי ציפוי ארונות המטבח יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:

ציפוי חיצוני: פורמאיקה / פוסטפורמינג, ידיות מתכת.

ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמאיקה.

סוגי הציפוי וגווניו יהיו לבחירת הקונה מתוך מגוון סוגים וגוונים שיציג המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר, כמפורט להלן:

ציפוי חיצוני: על המוכר להציג בפני הקונה לפחות חמישה גוונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר ניטרלי. ציפוי פנימי: גוון לבן.

(2) מחיר לזיכוי בעד ארון המטבח התחתון: ראה נספח ג'

3.3.2 לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ- 2 ס"מ, - מאבן טבעית או פולימרי (כדוגמת אבן קיסר או שוה ערך), העונה לדרישות התקנים הרלבנטיים, 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 יבחר ע"י המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה, עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח. משטח עבודה במטבח יהיה לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציג המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר, המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי.

שאופן

3.3.3 ארונות אחרים (ציין): בכל אחד מחדרי הרחצה בדירה (למעט בחדר השרותים); יותקן ארון תחתון עשוי עץ לבד (סנדוויץ), MDF, או סיבית עמידה במים, ברמה P5 לפי תקן EN310. הארון יהיה תלוי או מונח לבחירת הקונה, הארון יהיה באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות, הכולל דלתות, מדפים וצירים בלתי מחלידים משטח עבודה אינטגרלי מחרס / שיש/ ניאו קוורץ משולב בכיור שמידותיו לפחות 25X45 ס"מ.

הערות:

(1)

מידת אורך הארון התחתון – תימדד לאורך קיר המטבח, פינה מחושבת פעמיים באורך הארון.

חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיוצ"ב, למעט מקרר המשולבים בתוך הארונות יכללו באורך הארונות.

תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכו' מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה. החליט הדייר שלא להתקין, על המוכר

לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא

חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות.

לרוכשים המבקשים להתקין ארון מטבח במקום המיועד למדיח, ניתן שההכנה למדיח תותקן בחלל שמתחת לכיור המטבח. ההכנה תכלול את הנדרש:

ברז, חיבור עתידי של המדיח לביוב ולסיפון קערת המטבח ושקע חשמלי מוגן מים מותקן לפי תקנות החשמל (כנדרש בפרק החשמל של המפרט).

לפני היתר בניה

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

(2) במקרה של זיכוי עבור ארונות המטבח וביצוע עצמי, על הקונה לקחת בחשבון כי יתכן ובקיר שבגב ארונות המטבח קיימים פתחי גישה לקולטנים/משותפים. יש לאפשר גישה לפתחים/אלו לצורך תחזוקה.
במקרה של זיכוי עבור ארונות מטבח הדייר יזכה באופן אוטומטי גם על משטח עבודה, חיפוי קיר מטבח, כיור וברז מטבח.

3.4 מיתקן לתליית כביסה: מתקן חיצוני לתליית כביסה: במרפסת השירות פתח לקיר חוץ אשר ממנו תהיה גישה ישירה למתקן תליית הכביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק. 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. החבלים יהיו איכותיים ועמידים לקרינת UV. לדירות גן/גג: אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר / מרפסת, שמשמעו מתקן מתכת מגולוונת על קיר המבנה, במקום מוצנע שאינו נצפה בחזיתות המבנה. המתקן יהיה יציב ומקובע לקיר. המתקן יכול לפחות 5 חבלים באורך של 160 ס"מ. בדירות גן יהא הדייר רשאי עפ"י החלטתו להמיר מתקן זה במתקן מסותבב (קרסלה) עם עמוד הכולל לפחות 3 זרועות מתקפלות מאלומיניום או ממתכת מגולוונת. המתקן יהיה יציב ומקובע למשטח בטון ו/או למשטח מרוצף.
מסתור כביסה (ככל שמתוכנן): תיאור: אלומיניום בהתאם לת"י 5100,
הערה: בחלל מסתור הכביסה יתכן ויותקנו יחידות עיבוי של המזגנים,

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

תרסיסים			חלונות			דלתות			---	
סוג פתיחה(ציר/כ.ע.כ/נגרר/כיס/חשמלי)	חומר שלבים	חומר (עץ/אלומיניום/מתכת)	כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/נגרר/כיס)	חומר (עץ/אלומיניום/מתכת)	כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/נגרר)	חומר (עץ/אלומיניום/מתכת)	כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב)	חדר
---	---	---	---	---	---	---	ציר רגילה	פלדה בטחון	1 90/205	כניסה
גלילה חשמלי כולל גיבוי ידני	אלומ'	אלומ'	1 280/210	---	---	---	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג בידודית	1 280/210-	חדר דיור (מתחם לא נפרד)
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	פינת אוכל (מתחם לא נפרד)
גלילה ידני	אלומ'	אלומ'	1 125/110	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג בידודית	1 125/110-	---	---	---	מטבח (מתחם לא נפרד)
גלילה ידני	אלומ'	אלומ'	1 125/110	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג בידודית	1 125/110	ציר רגילה	עץ	1 80/205	חדר שינה הורים (1) לדירות: A1-M A1-M*
נגרר לכיסים או כ.ע.כ	אלומ'	אלומ'	1	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1	ציר (רגילה)	פלדה	1	ממ"ד

לפני היתר בניה

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

תריסים				חלונות			דלתות			---
סוג פתיחה(ציר/ כ.ע.כ/נגרר/ כיס/חשמלי)	חומר שלבים	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/ נגרר/כיס)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/ כע"כ/ נגרר)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	חדר
ובהתאם לדרישות הג"א	בהתאם לדרישות הג"א	בהתאם לדרישות הג"א	90/90	בהתאם לדרישות הג"א	בהתאם לדרישות הג"א		פתיחה חוץ בהתאם לדרישות הג"א	בהתאם לדרישות הג"א		משמש כחדר שינה (2)
בנוסף כנפים מפלדה נגד גזים, הדף ורסיסים, נגרר/ים לכיס/ים ובהתאם לדרישות הג"א						90/90			70/205	
גלילה ידני	אלומ'	אלומ'	1 120/110	נגרר כ.ע.כ.	אלומ' מזוגג בידודית	1 120/110	ציר רגילה	עץ	1 80/205-	חדר שינה 3
גלילה ידני	אלומ'	אלומ'	1 125/110	נגרר כ.ע.כ.	אלומ' מזוגג בידודית	1 125/110	ציר רגילה	עץ	1 80/205-	חדר שינה 4
---	---	---	---	---	---	אורור מכני	ציר רגילה	עץ	1 80/205	ח. רחצה (אמבטיה)
גלילה ידני	אלומ'	אלומ'	1 140/100	נגרר כ.ע.כ.	אלומ' מזוגג חלבי	1 140/100	ציר רגילה	עץ	1 80/205	מרפסת שירות
---	---	---	---	קיפ	אלומ' מזוגג בידודית חלבי	1 40/110	ציר רגילה	עץ	1 70/205-	חדר רחצה (הורים)
---	---	---	---	---	---	אורור מכני	ציר רגילה	עץ	1 70/205	חדר שירותים
בהתאם לדרישות רשות הכבאות				---	---	---	ציר	מתכת / פח / בהתאם לדרישות רשות הכבאות	1 בהתאם לדרישות רשות הכבאות	מחסן דירתי (ככל שהוצמד)

הערות לטבלה ואחרות:

- דלתות** הפנים בדירות יהיו בהתאם למפורט להלן דלתות הכניסה לחדרים, למרפסת השרות ולחדרי הרחצה תהיינה דלתות לבודות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 על חלקיו ובפתיחת ציר רגילה. כנף הדלת תהיה עשייה מלוחות חיצוניים עמידים למים ולא סופגים כדוגמת CPL/HPL, (פורמאיקה), מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי חוזק אקוסטיקה, קיים, אחר, . החלק התחתון של מסגרת הכנף יהיה מחומר פולימרי עמיד למים בגובה 7 ס"מ לפחות, צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף, היקף כנף הדלת (קנט) יהיה מצופה ב-3 צדדים לפחות. כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים יהיו עמידים למים ויעמדו בכל דרישות התקינה הישראלית, ככל שישנה. גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמאיקה, או בציפוי חיצוני מתועש. הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי תפוס / פנוי, וידיעות מתכת משני הצדדים. משקוף הדלת יהיה בהתאם לת"י מס' 23 בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה, המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים.
- בחדרי אמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי תפוס / פנוי וצוהר/ צו אור בכנף הדלת.
- גון דלתות הפנים יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר. על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות לבחירה לפחות, אשר אחת מהן היא בגוון לבן.

לפני היתר בניה

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

ד. :

ג. **דלת הכניסה הראשית לדירה תהיה בהתאם למפורט להלן:** דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (בטחון) ובעלת מערכת בריחים חבויים ומופעלים ע"י מנגנון גלילי התואמת להוראות כל דין ולתקן ישראלי מס' 5044, לרבות רכיבים כמפורט להלן: סגר בטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר ידית נעה/רוזטות מברשת סף תחתון מעצור דלת ומספר הדירה. משקוף בניה מפלדה מגולוונת בעובי 1.25 מ"מ לפחות. כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור. דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר. משקוף בניה מפלדה מגולוונת בעובי 1.25 מ"מ לפחות. כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור. דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר.

ד. **אלומ' = אלומיניום, סוג פרופיל: סוג פתיחה: ציר = רגילה, קיפ = פתיחה משתפלת (נטוי), סב נטוי (דרייקיפ) = רגילה+ משתפלת, ניגרת כ.ע.כ =** כנף נגררת על כנף ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר, **גיליוטינה =** כנף בתנועה אנכית, **גלילה =** תריס נגלל כלפי מעלה, באמצעות רצועה ו/או חשמלי חלונות ותריסי דירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן: חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (double glazing) המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אויר ביניהם/זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות משני הצדדים עם מרווח אויר של לפחות 6 מ"מ). החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואבזרים מקוריים. ובכללם סרגל זיגוג, אטמי גומי, EPDM, צירים גלגלים ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה, החלונות יותקנו ע"י מתקן מורשה מטעם היצרן. חלון הממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוג עם כנף פלדה נגררת בהתאם להוראות פיקוד העורף העדכניות. חלון חדר הדיוור יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוג ונגררת על כנף. פתחי הדירה למעט אמבטיה, חדר שרותים, חדר רחצה ומטבח יהיו בעלי תריסים. בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים מפח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת. (ככל שנדרש ע"י הוראות יצרן). עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן. בכל הפתחים בחדר הדיוור, ובכל הפתחים ברוחב 2.50 מ' ומעלה יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כמפורט, עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידני. בכל חלונות ההזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.

חלון

- ה. **בממ"ד - חלון** כנף על כנף, מסוג אלומיניום מזוג רגיל עם כנפים פלדה נגררות/לכיסים ובהתאם להנחיות פיקוד העורף. **מסגרות החלונות והתריסים** עשויים אלומיניום. סוג פרופיל, גוון, עפ"י תכנון האדריכל ו/או יועץ האלומיניום. יתכן פתחים המשולבים בזיגוג קבוע המשמש כמעקה/מחסום/דלתות/חלונות משותפים לשני חדרים יכולות להופיע בתיאור של אחד מחדרים בטבלה ובלבד שהכמות הכללית בדירה תתאים לסה"כ הדלתות/ חלונות המצוינות בטבלה.
- ו. **בהעדר חלון ו/או דלת מזוגת** (בחדרים שבהם לפי תקנות התכנון והבניה נדרש אורור) יותקן אורור מכוני. יתכן ושולי דלתות פנים יוגבהו מעל רצפה עד 3 ס"מ כהכנה לתפקוד מערכת מיזוג האוויר.
- ז. **בחדרי רחצה (באם יש חלונות)**, תותקן זכוכית בטיחותית שקופה או חלבי. **נעילת דלתות בחדרי רחצה:** מנעול סיבובי דמוי "תפוס/פנוי" כולל צו-אור בכנף הדלת.
- ח. **אורור המחסן** (ככל שנרכש מחסן) יעשה באמצעות חלון ו/או אורור מכוני ו/או סבכה בדלת ו/או רפפות קבועות, ודרישות כיבוי אש.
- דלת כניסה ודלת ממ"ד -** דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף. ט. דלת יציאה לגינה תהיה בעלת אמצעי נעילה כנגד פריצה, בעלת דרגת עמידות בתנאי סביבה 2, הכול כמפורט בת"י 5044. "אמצעי נעילה נגד פריצה" בדלת יציאה לגינה יהיה אחד מאלה, לבחירת המוכר:
1. סורג לפתיחה שמתקיימת בו דרישות תקן ישראלי ת"י 1635- סורגים לפתחים בבניינים. 2. 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). 3. מנעול ביטחון בעל 4 בריחים המופעלים על- ידי מנגנון גלילי העונה לדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 אמצעי (2). 4. תריס גלילה חשמלי.
- יא. **דלת אש בקרבה או בכניסה לדירת גן (במידה וקיימות):** לפי הנחיות כיבוי אש יתכן ודלת הכניסה לדירות הגן תשמש גם כדלת אש כולל מחזיר שמן וללא עינית (יתכן שתידרש פתיחתה כלפי חוץ). לחילופין תותקן כנף דלת אש נפרדת משולבת במשקוף דלת הכניסה הרגילה או בסמיכות ופתיחתה תהיה כלפי חוץ (סגירה ידנית או אוטומטית במצב חרום, לפי דרישות יועץ הבטיחות ורשות הכיבוי).

לפני היתר בניה

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

- י. **פתח חילוץ** - אין לקבוע סוג קבוע בפתח בדירה המוכרז כפתח חילוץ קומתי כפי שסומן בתוכניות המכר (בחרום אמור לשמש את כלל הדיירים בקומה). בנוסף, בפתח שיוכרז ע"י הרשויות המוסמכות כפתח חילוץ יתכנו שינויים במידות הפתח, סוג החלון/תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיוון הפתיחה.
- יג. **לפי דרישות פיקוד העורף**: דלת כניסה למרחב מוגן הינה דלת פלדה אטומה, הנפתחת/נגררת, חיצונית. סף הדלת וריצוף הממ"ד גבוהים כ- 2 ס"מ מעל מפלס הדירה. חלון פלדה כנף אחת או שתיים, הנגררות לכיס. חלון אלומיניום + זיגוג וכן פתחי אורור מעוגלים בקוטרים שונים, חסומים בדיסקיות פלדה (פלנצ'), וניתנים לפרוק. התקנת מערכת סינון אויר (לפי הנחיות פיקוד העורף), ע"ג הקיר וליד פתח האורור תיצור הפרעה מקומית. מידות המערכת לפי מידות היצרן. (תקנות הג"א מאי 2010). יודגש שבאם סופק ע"י החברה מתקן הסינון, הרי שתקינתו והתקנתו נבדקו ואושרו ע"י פיקוד העורף, לכן פירוקו ע"י הרוכש, יחייב בדיקת תקינות ואטימות נוספת ע"י הגורמים שהוסמכו לכך ע"י פיקוד העורף. למניעת ספק יודגש כי בכל מקרה של סתירה בין המצוין בתוכניות המכר ו/או במפרט המכר לבין הביצוע בפועל יגבר הביצוע בפועל התואם הנחיות מעודכנות של פיקוד העורף.
- יד. **מידות** - המידות המפורטות בטבלה מס' 3, הינן מידות משוערות של הפתח הבנוי 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 הפניה לטבלה זו במפרט המכר)

*זיכויים ראה נספח ג'

מיתקן	מיקום		מטבח	חדר רחצה (אמבטיה)	חדר רחצה (הורים)	חדר שירותים	אחר
	מידות (בס"מ)	סוג					
כיור מטבח (יחיד/ כפול) (ג')	מידות (בס"מ)	כיור 1 בודד 40/60 או קערת מטבח כפולה 46/80	---	---	---	---	---
	סוג	א' מחרס, נירוסטה/ אקרילי/ סילי קוורץ בהתקנה שטוחה	---	---	---	---	---
כיור רחצה	מידות (בס"מ)	---	---	25/45 לפחות	25/45 לפחות	---	---
	סוג	---	---	כחלק אינטגרלי מארון-ראה סעיף 3.3.3	כחלק אינטגרלי מארון-ראה סעיף 3.3.3	---	---
כיור לנטילת ידיים	מידות (בס"מ)	---	---	---	---	20/30	---
	סוג	---	---	---	---	תלוי	---
אסלה וארגז שטיפה	מידות (בס"מ)	---	---	---	בהתאם להערה יא למפרט	בהתאם להערה יא למפרט	---

לפני היתר בניה

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

מיתקן	מיקום		מטבח	חדר רחצה (אמבטיה)	חדר רחצה (הורים)	חדר שירותים	אחר
	סוג	מידות (בס"מ)					
	סוג		---	א' חרס מיכל הדחה מונובלוק	א' חרס מיכל הדחה מונובלוק	א' חרס מיכל הדחה מונובלוק	מושב פלסטיק קשיח
אמבט/מקלחת	מידות (בס"מ)	---	---	מינ' 0.72 מ"ר	---	---	---
	סוג	---	---	ריצוף משופע	---	---	---
	סוללה למים קרים/חמים לכיור מהמשטח ^(ג)	סוג	---	מיקס נשלף	מיקס נשלף	מיקס נשלף	מיקס נשלף
סוללה לאמבטיה/מקלחת למים קרים וחמים	סוג	---	---	מיקס מהקיר, כולל פיה למילוי אמבטיה + מזלף	מיקס מהקיר, כולל פיה למילוי אמבטיה + מזלף	מיקס מהקיר, כולל פיה למילוי אמבטיה + מזלף	---
	מידות (בס"מ)	---	---	מינ' 0.72 מ"ר	---	---	---
הכנה למכונת כביסה	---	---	---	---	---	---	יש, במרפסת שרות
הכנה למייבש כביסה	---	---	---	---	---	---	יש, במרפסת שרות
הכנה לחיבור מדיח כלים (ההכנה משולבת בניקוז כיור המטבח)	---	---	---	---	---	---	יש, כוללת ברז והכנה לחיבור לביוב ולסיפון קערת המטבח
נק' מים למקרר (ברז ניל)	---	---	---	---	---	---	---
נקודת גז לבישול (הכנה)	---	---	1	---	---	---	---
נקודת גז לחימום מים (הכנה)	---	---	---	---	---	---	---
נק' לברז דלי (קרים בלבד)	---	---	---	---	---	---	יש, נק' אחת במרפסת שמש

הערות לטבלה ואחרות:

(מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל, יותקנו בפועל רק באם צוין בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה המוצרים מתוצרת ע"פ בחירת החברה).

(א) התקנת כיורים וארגז/ שטיפת אסלה כוללת: חיבור לביוב, וברזי ניל.

(ב) ריצוף משופע במקלחת: 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 מהמשטח. בהיקף רצפת המקלחת יש לבצע דרוג, או סף. אמבטיה תהיה מחומם אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה, הכל בהתאם לכל דין.

לפני היתר בניה

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

(ג) גוון הקבועות: לבן, מסוג א'.

(ד) הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת: נקודת מים קרים, וחיבור לניקוז, הזנת חשמל.

הכנה למיבש כביסה כולל: מעבר בקיר חיצוני/ עובר צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל

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

(ו) מים קרים: מים בטמפרטורה המסופקת מהרשת העירונית.

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

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

(ט) (אינטרפון רב דרך) = חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, דגם: עפ"י המפורט בטבלה מס' 4.

(מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק באם צוין כך בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).

הערות לטבלה ואחרות:

(*) כיור מטבח: במטבח תותקן קערת מטבח בהתקנה שטוחה (למעט כיור חרס, ככל שניתן שיהיה בהתקנה תחתונה), המוכר יציג לבחירת הקונה: במידות 40/60 ס"מ,

קערת מטבח כפולה במידות 80/46 ס"מ, מחרס/ אקרילי/ סילי קוורץ/ נירוסטה.

(יא) אסלת שירותים: תהיה מחרס מזוגג עם מיכל הדחה צמוד מונבולוק. לבחירת המוכר האם האסלה תהיה תלויה או מונחת. ומיכל הדחה יהיה מחרס, דו כמותי, בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו-3 ליטר. האסלה, לרבות מיכל ההדחה תעמוד בכל מידותיה, חלקיה ורכיביה בדרישות ת"י 1385. האסלה תסופק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה העומד בדרישות הת"י הרלבנטי. גובה הפנים של האסלה יהיה 39 ס"מ, בסטייה מכסימלית של 1 ס"מ (38,40 ס"מ בהתאמה). על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלושה דגמים של אסלות העומדות בדרישות המפורטות, לפחות אחת מהן תוצרת הארץ, ככל שישנה.

(יב) כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערביל מיקסר בעל מנגנון קרמי דו-כמותי (ויסות מים לחמים/ קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים. על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות 3 סדרות העומדות בדרישות ת"י 1347 כאשר שתיים מהן תוצרת הארץ ככל שישנה, בכיורי רחצה ובכיור המטבח יותקנו ברזים מדגמים מיקס-פרח, והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור. מידות ברז המטבח תהיינה: עומק כ-20 ס"מ, גובה כ-25 ס"מ. מידות ברז כיור תהיינה: גובה כ-15 ס"מ עומק כ-15 ס"מ.

(יג) בתא המקלחת: תותקן סוללה למים חמים/ קרים רב דרך (אינטרפון 3 דרך) מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי, מוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף. או לחילופין, לפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ.

(יד) בחדר האמבטיה: תותקן סוללה למים חמים וקרים, מיקס מהקיר הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה, וכן צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.

(י) הכנה לנק' גז: צנרת נחושת בלבד ללא אביזרי קצה, ממקור אספקת הגז ועד נקודת הגז הראשית במטבח,

(כ) מים קרים: מים בטמפרטורה המסופקת מהרשת העירונית.

(ל) קבועות רחצה (אמבטיה ו/או אחר) - על פי המפורט

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

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

(אינטרפון רב דרך) = חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, דגם: עפ"י המפורט בטבלה מס' 4.

(מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק באם צוין כך בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).

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

לפני היתר בניה

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

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.

הערה:

הצורך במעבר צנרת מים /או ביוב /או מי גשמים (ככל שידרשו), יחוייבו התקנת כיסוי מבודד ואסטטי ויצרו בליטות דמוי
"עמודים /או קורות /או ספסלים", בסמוך לקירות /או תקרה /או רצפה,
בנוסף, יש לקחת בחשבון כי לפי ה"ת" 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 **אספקת מים חמים:** אספקת מים באמצעות מערכת סולארית תהיה עפ"י הדרישה שנקבעה עפ"י כל דין. נדרשה מערכת סולארית,
התקנתה תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579. לכל דירה יותקן מכל אגירה (דוד) הכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל
מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה ("שעון שבת"). מיכל האגירה יותקן במקום מוסתר אך נגיש כדוגמת חלל תליית הכביסה/ בארון שרות
במבואה קומתית/ /או על גג המבנה. נפח מיכל האגירה לא יפחת מהוראות כל דין או מהמפורט להלן, על פי המחמיר מביניהם. יחידת דיור בת חדר אחד-
60 ליטר, יחידת דיור בת שניים או שלושה חדרים – 120 ליטר, יחידת דיור בת ארבעה חדרים ויותר- 150 ליטר.

3.6.3 **חיבור מים:** חיבור מים חמים וקרים לכל הכלים הסניטרים לרבות כיור רחצה וכיור לנטילת ידיים למעט אסלות.

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

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

3.6.6 **חומר הצינורות: מים חמים וקרים:** פלדה מגולוונת, פקסגול, PPR, S.P.

דלוחין: פלסטי, שפכים: פלסטי

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

3.6.8 **הכנה למונה גז לדירה:** יש.

3.7 במטבחים ללא אזור ישר לקיר חוץ, לרבות מטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס /או בחלון
יותקן צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי. **טבלה מס' 5 – מתקני חשמל ותקשורת**
(ראה גם הערות לאחר הפניה לטבלה זו במפרט המכר)

*זיכויים ראה נספח ג'

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה, תקשורת, נקודת טלפון סה"כ 3 נקודות	אחר
כניסה לדירה או מבואה	1	1				1. פעמון+ לחצן. 2. אינטרקום. 3. חצן לתאורת ח. מדרגות. 4. בסמיכות למבואה: לוח חשמל דירתי הכולל סגירה. 5. ארון תקשורת טלפוניה / טלויזיה, דירתי כולל בית תקע בתוכו
חדר דיור ופינת אוכל	2	3		1	1	תוכנן תריס חשמלי- תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
פרוזדורים	1	1				בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות + מחליף.
מטבח	1	2	4	4		מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי תקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה

לפני היתר בניה

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

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה, נקודת תקשורת, נקודת טלפון סה"כ 3 נקודות	אחר
			לשני מעגלים המוזנים מהלוח הדירתי ע"י מוליכים 2.5 מ"מ"ר בצנרת	מקרר + 1 תלת פאזי עבור כיריים חשמליות עשוי במוליכים 2.5 מ"מ"ר בצנרת		
חדר שינה עיקרי (הורים)	1 כולל מפסק מחלף למנורה	4 (שניים ליד המיטה)		1	1	
מ"ד	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3		1	1	לפי תקנות פקע"ר
חדר שינה משני (ילדים)	1 מנורה מוגנת מים	3		1	1	
חדר רחצה / חדר אמבטיה	1 מנורה מוגנת מים	1 בדרגת הגנה IP44		1 בית תקע לתנור חימום		1. בית תקע לתנור חימום ימוג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה 2. דוד חשמלי ימוג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן – מחוץ לחדר האמבטיה
שירותים	1					הכנה לנקודה לאורור מכני + מפסק היכן שנדרש
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				חשמלי + מפסק ידני + מנגנון פתיחה ידני במרפסת הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודות מאור ובית תקע 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. מיקום נקודות המאור יהיה בהתאם לתכנון שייצר אפשרות לפיזור תאורה בכל חלקי המרפסת
מחסן	1	1				במקרים בהם לא לכל הדירות הוצמדו מחסנים האספקה תהיה מהמתקן הציבורי. באחריות יועץ החשמל להציג פתרון/ לחיוב הדיירים עפ"י הצריכה היחסית או אחרת, ובלבד שהפתרון המוצע יענה על דרישות חוק משק החשמל, חוק החמל ותקנות אחרות עפ"י דין המתייחסות לסוג זה של מתקנים
מסתור כביסה				1 (פקט) הכנה למזגן		
גינה דירית	1	1				בגינה הצמודה ליותר מחזית אחת של

לפני היתר בניה

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

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה, נקודת תקשורת, נקודת טלפון סה"כ 3 נקודות	אחר
	מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה לגינה	בדרגת הגנה IP44				הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית. בגבול השטח המרוצף יש לבצע הכנה (כבל וצינור) עבור קו תאורת גינה. ההזנה תתבצע ע"י קו נפרד ללוח הדירתי.

הערות לטבלה ואחרות -

- (א) שקעים, מפסקים ותאורה בחדר המטבח, בחדר האמבטיה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה יהיו מוגני מים לפי תקנות החשמל והתקנים הישראליים
- (ב) **מחליף** = נקודה/ות מאור הניתנות להדלקה/ כיבוי, משני אביזרים נפרדים שונים הנמצאים בריחוק ביניהם, אך מדליקים/מכבים את אותה/ם נקודה/ות מאור.
- (ג) **בית תקע כוח מעגל משותף** הינו בית תקע המחובר ללא יותר מבית תקע נוסף (לכל היותר שני בתי תקע) עשוי במוליכים 2.5 מ"מ², מושחלים בצנרת בקוטר מתאים. ההגנה בלוח החשמל הדירתי/ קומתי באמצעות מא"ז 16 אמפר עם אופיין מכשירים
- בית תקע כוח במעגל נפרד** הינו בית תקע המחובר ישירות ללוח הדירתי/ קומתי עשוי במוליכים 2.5 מ"מ², מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 16 אמפר בעל אופיין מכשירים.
- בית תקע לתנור חימום לאמבטיה** בית תקע ממעגל נפרד, עשוי במוליכים 2.5 מ"מ², בתוספת מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה, בסמוך לכניסה.
- בית תקע כוח תלת פאזי במעגל נפרד** הינו בית תקע תלת פאזי המחובר ישירות ללוח הדירתי/ קומתי, עשוי במוליכים 2.5 מ"מ², מושחלים בצנרת בקוטר מתאים בהתקנה תה"ו, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 16X3 אמפר בעל אופיין מכשירים.
- בית תקע במעגל מאור משותף** הינו בית תקע המחובר למעגל מאור ובתי תקע, עשויים במוליכים 1.5 מ"מ², מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, בהתקנה תחת הטיח. ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 10 אמפר.
- תוספת לבית תקע בגין אטימה כנגד מים** הינה תוספת בגין אביזר בדרגת אטימות IP44, והיא נדרשת בכל מקום בו קיימת רטיבות, או סכנת התזת מים ישירות או לא ישירות.
- נקודת טלויזיה תקשורת טלפון 3** נקודות הכוללות כבילה יעדית על פי תקנות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפון, נקודת תקשורת- בין מחשבים, נקודת טלויזיה, חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכל כנדרש עפ"י דין. אין זה מההכרח שהנקודות/מוצאים יסתיימו בריכוז אחד.
- נקודת מאור** נקודה לתאורה על תקרה או קיר הכוללת מפסק הפעלה, פנדל בתקרה, בלדח, בית נורה ונורה.
- נקודת דוד חשמלי תכלול קו חשמל ישיר מלוח החשמל הדירתי ועד לדוד במקום התקנתו, מוליכים 2.5 מ"מ² בצינור בקוטר מתאים, בהתקנה סמויה, לרבות מפסיק בטחון לעמידה חיצונית ליד הדוד והמעמד, מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון, כולל קוצב זמן כאמור לעיל.**

(מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק באם צויין כך בטבלה, במפרט מכר זה)

- 3.7.1 חדר מדרגות/ מבואה קומתית: בכל קומה: נקודות מאור: יש. גופי מאור: יש. לחצני הדלקת אור: יש.
לחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה קומתית: יש. בסמוך לכניסה לדירה.
- 3.7.2 טלפון חוץ: הכנת שרוולים (צינורות) בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).
- 3.7.3 פעמון: מיקום: בסמוך לכניסה לדירה סוג: לחצן. צליל: זמזם, 3.7.4 אביזרי הדלקה/שקע: סוג: סטנדרט, תוצרת:
- גוויס או ניסוקו
- 3.7.5 לוח חשמל ולוח תקשורת דירתיים כולל ריכוז טלפון/טלויזיה, בתוך הדירה: יש מיקום: כמסומן בתכנית המכר ולפי תכנון מהנדס החשמל. מפסקי פחת: יש. שעון שבת: אין. שקע בארון תקשורת: יש. השארת מקום פנוי עבור 6 מודולים בדירה.
- 3.7.6 נקודת חשמל לדוד מים, שמש/חשמלי/משאבת חום: יש, + שעון קוצב זמן.

לפני היתר בניה

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

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

3.7.8 מערכת אינטרקום: יש, מערכת האינטרקום כוללת פעמון, ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית

לבניין; מיקום: נקודת האינטרקום תמוקם במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית (שמע/דיבור בלבד) בחדר שינה הורים;

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

3.7.10 הכנה לקליטת שידורי טלוויזיה: הכנה לחיבור לכבלים לקליטת טלוויזיה רב ערוצית

3.7.11 בארון התקשורת הדירתיים יותקנו 2 בתי תקע לחשמל, לכל פחות. בארון התקשורת ובחדר הדיוור יותקנו בתי תקע אופטיים עם מחבר מסוג APC/LC לפי דרישות תקן ישראלי 1-11801.

3.7.12 בכל דירה תותקן מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי; המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים. המערכת תכלול: יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מבוסס על רכיב המודד זרם חשמלי (שלושה חייני זרם עור לוח תלת פאזי), יחידת תקשורת לשידור אלחוטי. צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בשפה העברית 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.

4. מתקני קירור / חימום, בדירה:

4.1 מיזוג אוויר דירתי מיני מרכזי: הכנה בלבד. בכל דירה תבוצע הכנה למערכת מיני מרכזית אחת סטנדרטית תלת פאזי אשר תכלול: מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור יעיל וקצר לכל חלקי הדירה. ביצוע התשתית הנדרשת לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד למיקום המתוכנן למעבה. שקע כוח מעגל נפרד 2.5*3, ניקוז המאייד יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר, למחסום רצפה או לניקוז במסתור הכביסה. מוצא "הצמה" למאייד יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל. בכל חלופה הצנרת תהיה מוסתרת לכל אורכה, בין אם במהלך אנכי או במהלך אופקי. התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסיומת בקופסת חשמל בקיר עם מכסה. מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת ע"י מהנדס מיזוג אוויר. מיקום חימום מיזוג אוויר מוצע ומוסתר למיקום המעבה/ המעבים. ככל שע"פ קביעת מהנדס מיזוג האוויר תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזגנים מפוצלים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הדרושות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.

4.2 מזגן מפוצל: בנוסף להכנה למערכת מיזוג מיני מרכזית אחת, בכל אחד מחדרי הדירה (למעט בחדרי הרחצה והמטבח) תבוצע גם צנרת ניקוז כהכנה להתקנת מזגנים עיליים/ מפוצלים. צנרת הניקוז תוסתר בקיר ובמילוי הרצפה, ומוצאה יהיה עד למחסום הרצפה או לחילופין לסיפון מתחת לכיור, הכל בהתאם לתכנון מהנדס האינסטלציה. מקום מוצא הצנרת בקירות יוסתר עם אביזר חרושתי מתאים וסגור עם פקק. לממ"ד תבוצענה הכנות להתקנת מזגן עילי/ מפוצל בהתאם להנחיות ומפרטי פיקוד העורף ולתקן ישראלי 994 חלק 5, לרבות צנרת ניקוז כמפורט לעיל, אביזרי אטימה תקינים, ברז לסגירת מוצא היחידה כלפי חוץ, וברז שני המאפשר ניקוז היחידה כלפי המרחב המוגן. לחילופין, ולבחירת המוכר ניתן להתקין מערכת מודולארית העונה לדרישות תקן ישראלי 994 חלק 5 ומאושרת ע"י פיקוד העורף, המשלבת במכלול אחד את כל הרכיבים הדרושים כהכנה להתקנה.

4.3 מיזוג אוויר דירתי הניזון ממערכת מרכזית בבניין: אין.

4.4 תנור חימום הפועל בגז: אין.

4.5 תנור חימום הפועל בחשמל: אין. הכנות בלבד עפ"י המפורט בטבלה מס' 5.

4.6 *רדיאטורים: אין.

4.7 *קונבקטורים חשמליים: אין.

4.8 חימום תת רצפתי: אין.

לפני היתר בניה

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

4.9 מיתקנים אחרים: אין.

5. *סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במחסן:

5.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים): בדירה: יש- בבניינים 5-1 בלבד. במחסן (באם נרכש): יש. בהתאם לדרישות רשות הכבאות.

5.2 גלאי עשן: גלאי עצמאי (סוללות), ע"פ דרישות רשות הכבאות.

מיקום: אחד בכל חדר שינה, הכולל התראה קולית, ללא רכזת, במיקום לפי החלטת יועץ הבטיחות ובהתאם לדרישות רשות הכבאות.

5.3 מערכת סינון במרחב המוגן (ממ"ד): יש. בהתאם לדרישות הג"א.

6. עבודות פיתוח ושונות:

6.1 חניה

6.1.1 סך הכל מקומות חניה: לפי החלטת מתכנן התנועה וכפי שמסומן בתוכנית המכר.

כולם: בתחום המגרש

מספר מפלסי חניה מקורים: 2.

חניות במקום אחר: מפלס חניה עליון.

חניה לאורחים: לפי דרישת הרשויות; מספר חניות: לפי דרישת הרשויות; מיקום: לפי החלטת מתכנן התנועה וכפי שמסומן

בתוכנית המכר. חניות האורחים הינם חלק מהרכוש המשותף.

חניה לשימוש מבנה ציבורי: לפי דרישת הרשויות. מספר חניות: לפי דרישת הרשויות.

6.1.2 חניה לנכים: יש 16 חניות נכים שיהיו רכוש משותף. כמסומן. לפי דרישת הרשויות; מספר חניות: לפי דרישת הרשויות;

מיקום: לפי החלטת מתכנן התנועה וכפי

שמסומן בתוכנית המכר.

יב

6.1.3 גמר רצפת החניה: ראה סעיף 2.11.

6.1.4 גישה לחניה מהכביש: יש.

6.1.5 מספר חניות לדירה: לפי ההסכם. מיקום: לפי סימון בתוכנית המכר.

6.1.6 מחסום בכניסה לחניון: יש. זרוע מתרוממת

6.1.7 תאורה: ככל שתוכננה חניה עילית תותקן בה מערכת תאורה. תאורה במפלסי חניה מקורים במרתפים - עפ"י תכנון יועץ חשמל.

6.2 פיתוח המגרש

6.2.1 שבילים: בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. חומר גמר: בטון ו/או גרנוליט ו/או

אספלט ו/או אבנים משתלבות ו/או אבן טבעית ו/או משולב

6.2.2 משטחים מרוצפים: יש; חומר גמר: אספלט ו/או אבנים משתלבות ו/או אבן טבעית ו/או משולב

6.2.3 חצר משותפת: יש; צמחיה: יש.

6.2.4 רשת השקיה משותפת: יש. כולל ראשי מערכת ממוחשב

6.2.5 חצר, צמודה לדירה/ות הגן: יש.

6.2.6 פירוט מערכות משותפות, בחצר הצמודה לדירה/ות גן: יש, שוחות ביוב וניקוז, מעבר מערכות משותפות, בהתאם לתכנית

המהנדס, ולמסומן בתכנית המכר..

6.2.7 משטח מרוצף בחצר הצמודה לדירה/ות גן: יש. בכל יציאה ראשית לחצר יותקן משטח מרוצף מינימלי של 7 מ"ר. מידת

המינימום של המשטח לא תפחת מ-2.5 מ'. בכל יציאה נוספת יש לתכנן משטח מרוצף בעומק מינימלי של 1.2 מטר ולפחות

ברוחב פתח היציאה בתוספת 30 ס"מ מכל צד.

לפני היתר בניה

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

- 6.2.8 גדר בחזיתות של המגרש: לפי תכנית הפיתוח המאושרת ע"י הרשויות. חומר: ככל ויש, בנוי ו/או בטון ו/או אבן לקט ו/או מסלעות ו/או אבן נסורה ו/או מתכת, ו/או רשת ו/או חיפוי מתועש ו/או משולב.
בגובה ממוצע לפי תוכנית הפיתוח המאושרת ע"י הרשויות.
6.2.9 קומת עמודים מפולשת (קומה פתוחה): עפ"י היתר הבניה. ריצוף: חומר: לפי הנחיות התכנון.

דירוג אנרגטי

- 6.3.1 האם בוצע דירוג אנרגטי לדירה בהתאם לתקנות מקורות אנרגיה (הצגת דרוג אנרגטי ליחידת דיור), התש"ף-2020 (להלן - תקנות דרוג אנרגטי): כן.
6.3.1.1 אם בוצע דירוג אנרגטי לפי תקנות דרוג אנרגטי, יש למוסרו לרוכש הדירה באמצעות צרוף תווית דרוג אנרגטי כאמור בתקנה 2(א) לתקנות האמורות, תחת סעיף זה או בנספח למפרט. תווית דרוג אנרגטי של הדירה תימסר לקונה במועד מסירת הדירה.

7. מערכות משותפות

7.1 מערכת גז:

- 7.1.1 הכנה לאספקת גז: סידור מרכזי באמצעות צובר גז תת-קרקעי, בתאום עם חברת הגז, ובמיקום המתואר בתוכנית המגרש או הבניין או במיקום 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 ומכלי 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, (לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות):

- 7.2.1 מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות: יש בבניינים 1-5.
7.2.2 מערכת ליניקת עשן במבואות/פרוזדורים: יש בבניינים 1-5.
7.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית - מתזים (ספרינקלרים): יש.
7.2.4 עמדות כיבוי לרבות ארגזי כיבוי ותכולתן: יש
7.2.5 גלאי עשן: יש.
7.2.6 מערכת כריזה: יש.

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 אזורור מאולץ במרתפי חניה: יש.

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

7.5 מערכת מיזוג אוויר בחדר/ים לשימוש הדיירים: הכנה בלבד.

7.6 תיבות דואר: יש. תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע, ליד דלת הכניסה לבניין ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ותקן ישראלי 816.

מיקום: כמצוין בתוכנית המכר.

7.7 מיתקנים אחרים: מאגרי מים, משאבות מים וספרינקלרים, גרטור, חדר שנאים, חדר אשפה קומתי, צוברי גז, חדרי מחזור, מערכות תאורה, מערכות כיבוי אש, חדרי מגופים, חדרי מכונות.

מיקום וכמות: לפי דרישות רשות הכבאות והרשות המקומית ולפי היתר הבניה.

לפני היתר בניה

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

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

- 8.1 חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ראשי לבית (ציבורי): יש; מונה מים נפרד לחצר: אין.
- 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 מחוץ למגרש שביצועם בפועל יעשה ע"י הרשות המקומית אינם באחריות החברה.
- 8.7 פינוי אשפה: חדר טרמינל אשפה, המשרת את כל הבניינים, הכולל דחסניות אשפה בקומת קרקע בבניין 1. האשפה מובלת לדחסניות אשפה באמצעות מערכת פנואמטית במגרש. הפינוי באחריות הרשות המקומית.
- מיקום למחזור אשפה: קומת קרקע בבניינים 5-1. ישמשו גם את בניינים 6-8.
- מצנח אשפה (שוט) ופתח קומתי: יש. (פירוט עפ"י טבלה מס' 1.1) דיירי בניינים 6-7-8, יפנו אשפה במצנח אשפה בחדר אשפה קומתי, בבניין הגבוה הצמוד אליהם, הממוקם במבואת קומת הכניסה- קרקע ומעלה, בכל בנין: לבנין 6- מעבר פתוח למבואת הכניסה של בנין 1. לבנין 7- מעבר פתוח למבואת הכניסה של בנין 3. לבנין 8 מעבר פתוח למבואת הכניסה של בנין 4.

9. רכוש משותף

9.1 תיאור הרכוש המשותף:

- 9.1.1 מקומות חניה משותפים: באם סומנו כמשותפים ו/או הוגדרו כחניות אורחים בהתאם לתוכנית המכר ויועץ תנועה.
- 9.1.2 קומה מפולשת (קומת כניסה ועמודים, פתוחה): עפ"י היתר הבניה, פירוט עפ"י טבלה 1.1
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: לפי החלטת בחברה.
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש.
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש.
- 9.1.6 חדרי מדרגות (מספר): כמות כמפורט בסעיף ב', 1.5.
- 9.1.7 פיר מעלית: יש; מעליות: יש; מספר מעליות: כמפורט בסעיף ב', 1.5.
- 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, מאגרי מים ומשאבות סחרור, מפוחים, מיקום למעבים, 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: קומות חניון למעט חניות ומחסנים פרטיים, לובי כניסה ומבואות קומתיים, חדרי פירים טכניים, חדרי עגלות, חדר לשימוש הדיירים, גג על פי וכמפורט בפרקים אחרים במפרט זה, המסומנים כרכוש משותף בתוכנית המכר.

9.2 חלקים (באם קיימים) שאין להוציאם מהרכוש המשותף:

9.2.1 חדרי מדרגות, (מילוט).

9.2.2 קומה טכנית.

לפני היתר בניה

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

- 9.2.3 גישה לחניה משותפת.
- 9.2.4 חניות אורחים הינם רכוש משותף אשר לא ניתן להוציאם ו/או לבצע הצמדה לדירות בעבורם.
- 9.2.5 לובי בקומת כניסה, חדרים טכניים בקומת הכניסה כגון חדר חשמל, חדר משאבות, מאגר מים וכו'.
- 9.2.6 לובי קומתי.
- 9.2.7 גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים (המשותפים) על הגג.
- 9.2.8 גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות.
- 9.2.9 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדרים טכניים (משותפים).
- 9.2.10 חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים משותפים על הגג.
- 9.2.11 מעליות.
- 9.2.12 ממ"ק/מקלט.
- 9.2.13 חלקי המגרש המשותפים: שבילים, ערוגות, פירי אוורור למערכות בקרקע.
- 9.2.14 חלק אחר: קומות חניון למעט חניות פרטיות ומחסנים, חדרים טכניים, וחלקים ככל שיוגדרו ע"י החברה כרכוש משותף בתכנית המכר.

9.3 בית משותף

- (א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973 (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:
- הוצאת חלק מהרכוש המשותף;
 - שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;
 - שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;
 - סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;
 - 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:

יהיה קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הדירה (כהגדרתה ואופן חישובה כמפורט במכר זה פרק א' סעיף 5) לשטח של כל יחידות הדיור בבניין, זאת בכפוף לכל תיקון ביחס זה או בכל פרט אחר הקשור ברישום הבית המשותף, כפי שיידרש לפי שיקול דעת המוכר ו/או כפי שיידרש על ידי כל רשות מוסמכת. בחישוב חלקה של כל דירה בבית ברכוש המשותף לא יילקחו בחשבון השטחים הצמודים לדירה (כהגדרתם במפרט זה פרק א' סעיף 6).

9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:

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

9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו:

יהיה על פי שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה.
המוכר יישא בהוצאות הבית המשותף בגין הדירות שטרם נמכרו ו/או נמסרו ויהיה פטור מהשתתפות בהוצאות אשר יוכח כי לא צרך בפועל.

לפני היתר בניה

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

9.7 החלקים המוצאים מהרכוש המשותף (ו/או שיחזרו 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. חניות ומחסנים לא יהיו חלק מהרכוש המשותף ויוצמדו בהתאם לנספח א' להסכם.

ב. המחסנים בקומות החניון יוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות שבבית המשותף. 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).

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

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

לפני היתר בניה

מפרט נערך לפני היתר בניה 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.
 - 10.1.7 למען הסר ספק יודגש כי בכל מקרה של סתירה בין המצוין בתוכניות המכר, תוכנית המכר בקנה מידה 1:50 תגבר על תכנית המכר בקנה מידה 1:100.
- 10.2 בעת מסירת הדירה, ובהתאם לאמור בהסכם המכר, 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 את תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין בהתאם לקבוע בהסכם המכר:
- (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.
- 10.4 אספקת תכניות: לאחר חתימה על חוזה המכר ובהתאם לבקשת הרוכש, על המוכר יהיה, בנוסף לאמור בצו מכר דירות (טופס של המפרט) התשל"ד- 1974 נספח א', למסור לרוכש תכניות נוספות כמפורט להלן:
- מועד מסירת התכניות ייהיה בסמוך למועד סיום השלד של הבניין.
- המוכר יהיה רשאי להקדים מועד זה לבחירתו.
- חשמל ותקשורת: החברה תמסור לקונה את תכנית החשמל הדירתיית הכוללת חלוקה למעגלים, סוג המעגלים, הכנות למיניחן לרבות למערכת אוורור/ מיזוג אוויר, מיקום אביזרי קצה, לוחות ומקרא לסימנים.
- אינסטלציה סניטרית: החברה תמסור לקונה תכנית של מערכת האינסטלציה הדירתיית הכוללת מעבר עקרוני של קווי מים (חמים/קרים) לרבות מיקום אביזרי קצה ומערכת הדלוחין והשופכין לרבות מיקום פתחי הביקורת ומקרא לסימנים.

לפני היתר בניה

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

נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות, הערות כלליות למבנה ולדירה

1. בטופס המפרט הבסיסי (כלשונו בצו מכר דירות), בוצעו שינויים, התאמות ותוספות הנכונים למבנה ולדירה.
2. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה
3. סוג א' – לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ, מיתקן לאנטנות תק' (מס' 3) תש"ע-2010 בבנין יותקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799: מיתקני אנטנות לקליטה משותפת (אק"מ) ומיתקני אנטנות לקליטה אינדיבידואלית (אק"א).
4. 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. בחצרות ובגינות הממוקמות מעל תקרות בניויות יש לשול רק צמחיה המתאימה לעומק המתוכנן של אדמת הגן (35ס"מ), למניעת פגיעה בשכבות האיסוף. ייתכן מעבר מערכות מים, בויב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, וכו'), מחייב בדיקה מקצועית מוקדמת.
5. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמויי חלודה, הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע
6. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
- 7.
- 8.

הערות כלליות לדירה

9. החלפת כלים סניטריים ע"י הקונה עלולה לפגוע במידות הנדרשות ובמרווחי הגישה המינימליים לכלים אלו כאמור בהל"ת (הוראות למתקני תברואה) ובת"י 1205 חלק 3.
10. במחסנים (ככל שיקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין.
11. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה מסוימת אך לא פחות מהכתוב במפרט מחייב.
12. התקנת מערכות מזוג אוויר - באם יוספקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם עומדת בדרישות התקנות לרעשים ומפגעים.
13. מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.
14. מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים) וצינורות לצורך אוורור מכני במידה וקיימות, יבוצעו באופן גלוי ללא כיסוי ו/או עם הנמכת גבס ו/או סינר גבס ו/או סגירה מסוג שונה.
15. 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.
16. יתכנו שוחות בויב ו/או צנרת ו/או מערכות אחרות המשרתות את כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומן יסמונו בתכניות המכר
17. ברצפה, קירות ובסמוך לתקרת הדירה, יתכן ועוברות צנרות (מים, בויב, ניקוז וכד') וכן פתחי ביקורת, השייכים לכלל הבניין, ומהווים חלקים משותפים. הקונה מחויב לאפשר גישה לצורך תחזוקה וטיפול לפי העניין.
18. יתכן ובאחת מהדירות בכל קומה בבניין, ימוקם חלון/דלת חילוץ חיצוני אשר ישמש את כלל הדיירים בקומה בעיתות חרום לצורך מעבר ומילוט. הקונה, אשר בדירה אותה רכש ממוקם חלון/דלת החילוץ, מתחייב כי לא ייקבע סורג קבוע בפתח זה, וכי בעת חירום יאפשר את המעבר בדירה אל חלון/דלת החילוץ.

לפני היתר בניה

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

19. בעת שימוש רגיל בממ"ד - באם לא קיים פתח בדופן הממ"ד לאוויר חוזר ("4"-8", למיזוג אויר) יש להשאיר את דלת הממ"ד מעט פתוחה ע"מ לאפשר תחלופת אויר ממוזג בין הממ"ד לשאר חלקי הדירה. ככל שתותקן כנף דלת עץ וע"מ לאפשר תחלופת אויר כאמור, יש לוודא מרווח של עד 3 ס"מ בין שולי הדלת לרצפה.

חלק מהקירות בדירה הינם קירות הגנה לממ"ד,

20.

הערות כלליות למגרש ולפיתוח

21. פילרים (גומחות) עירוניים ושוחות של מערכות השונות (חשמל, בזק, טל"כ, גז, ביוב וכד') ימוקמו במגרש ועל חשבון שטח המגרש, בהתאם לתכניות הפיתוח שיאושרו ע"י הרשויות.

22. מיקום צוברי גז לאספקת גז מרכזי יהיה על פי התכנון ובאישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הועדה המקומית לתכנון ובניה ומעבדה מוסמכת.

23. יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט ו/או גרנוליט, מושפעות באופן טבעי מתזוזות ססמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. למניעת ספק יודגש כי אין כל מפגע בטיחותי ו/או תפקודי בתופעה טבעית זו, האופיינית לרצפות אלו, הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע

24. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.

25. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.

26. אסורה הכניסה לרכבים המונעים בגז פחמימני (גפ"מ), למרתפי חניה תת קרקעיים (באם אלו קיימים).

בנוסף חל איסור חמור להתקין ו/או לאחסן כל מתקן המופעל בגז פחמימני (גפ"מ), בשטחים פרטיים או משותפים במרתף/ים.

במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 14 – 28.11.18], 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.

לפני היתר בניה

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

נספח ג - ריכוז טבלאות זיכויים

הערות מיוחדות

- הכש הדירה יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המחייב ללא תמורה/ זיכוי כספי אלא אם נאמר אחרת. בגין פריטים אלו בלבד יהא הרוכש זכאי לוותר על התקנתם כנגד קבלת זיכוי כספי.
- המחירים הנקובים להלן כוללים מע"מ.
-

מקרא:

- יח' - יחידה.
מ"ר - מטר מרובע.
מ"א - מטר אורך.
חומר - חומר לבן (האביזר עצמו בלבד).
קומפלט - חומר לבן + חומר שחור + עבודה.
פריט - פריט אחד בודד. (יחידה)

נושא: ארונות מטבח, דלתות

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי בש"ח	כמות	סה"כ
3.3.1	ארון מטבח: ארון המטבח עצמו, כולל משטח עבודה (שיש) מטבח, כיור מטבח, ברז מטבח, חיפוי קיר מטבח - לפי התיאור שבמפרט המכר.	---	מ"א	1000 ש"ח 1 מ"א	ע"פ גודל הדירה	---
3.5	דלת כניסה: זיכוי בגין כנף הדלת בלבד.	---	פריט	750	1	---

נושא: קבועות שרברבות ואביזרים

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי בש"ח	כמות	סה"כ
3.6	סוללות למים: סוללות למים בחדרי רחצה: לכיור, לאמבטיה ולמקלחת. מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב-דרך (אינטרפון) לא ניתן לקבל זיכוי.	קומפלט	פריט	200 ש"ח	1	---

עמ' 35 מתוך 36

מומדות לינקולן / חיפה / מגרש 1001/ בניינים 1-5/ דירות A1-M*, A1-M / מהדורה: לפני היתר בניה 1 / תאריך: 25/05/2025

מיטקובסקי הנדסה ונדל"ם

חתימת המוכר

חתימת הקונה:

לפני היתר בניה

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

נושא: חשמל/ תקשורת

סח"כ	כמות	מחיר ליח' בש"ח	יח'	חומר/ עבודה	תיאור	סעיף במפרט המכר
---	1	125 ₪	פריט	קומפלט	<u>בית תקע:</u> בית תקע מאור (רגיל) במעגל משותף – זיכוי	3.7 (ד)
---	1	75 ₪	פריט	קומפלט	<u>נקודת טלפון:</u> נקודת טלפון חוץ – זיכוי	3.7 (י)

הערה לטבלאות החשמל/תקשורת
ראה הערות כלליות לאחר סעיף 3.7 (טבלה 5), במפרט המכר.

פרשקובסקי השעות ובנין בע"מ

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה