

מפרט מכר

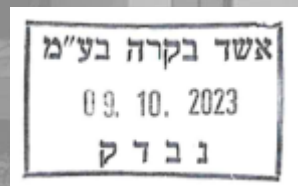
לפי צו מכר (דירות) (טופס של מפרט) התשל"ד 1974
(תיקון התשס"ח-2008 ותיקון התשע"ה 2015)
כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה

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

מפרט זה כולל זיכויים - נספח ג'

מחיר למשתכן

שם האתר:	אודור – אור ים ב
דירה מדגם:	E
מס' חדרים:	5 חדרים
קומה:	2,3,4,5,6
דירה מס':	11,16,21,26,31
בניין מס':	B4



אודור נכסים בע"מ

שם החברה

תאריך עדכון: 1/8/23

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: פרט 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 וגמורים בדירה ושטחים הצמודים לה.
סעיף 3.3: ארונות מטבח ורחצה (3.3.1-3.3.3).
סעיף 3.4: מתקן לתליית כביסה.
סעיף 3.5: (טבלה 3), רשימת דלתות, חלונות ותריסים.
סעיף 3.6: (טבלה 4), מתקני תברואה (כלים, ברזים), ואביזרי אינסטלציה נוספים (3.6.1-3.6.8).
סעיף 3.7: (טבלה 5), מתקני חשמל ותקשורת (3.7.1-3.7.11).
סעיף 4: מתקני קירור/חימום בדירה (4.1-4.10).
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 7: מערכות משותפות.
סעיף 7.1: מערכות גז (7.1.1-7.1.3).
סעיף 7.2: סידורים לכיבוי אש (7.2.1-7.2.5).
סעיף 7.3: אוורור מאולץ במרתפי חניה.
סעיף 7.4: מערכת 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, ובשירותים המחייבים בקשר אליו.
סעיף 9.7: החלקים המוצאים מהרכוש המשותף.

נספחים

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

דירה מדגם/מס' חדרים: E

שם האתר: אודור – אור ים

דירה מס': 11

קומה: 2

בניין: _____

“מפרט מכר”

לפי חוק המכר (דירות), התשל"ד – 1974

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

בעניין חיובים וזיכויים שונים

(כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה)

נספח לחוזה בין: אודור נכסים בע"מ, ח.פ. 514667559 (להלן "המוכר/ת" או "החברה")

לבין: _____ ת.ז. _____

(להלן "הרוכש/ים" או "הקונה/ים")

_____ ת.ז. _____

מתאריך: _____

א. פרטי זיהוי

1. ישוב: אור עקיבא רחוב: דוד המלך בית מס':
1.1 מגרש: 513 גוש מס': 12849 חלקה מס': 24
1.2 התכנית החלה במקום: 353-0262444
2. בעל הקרקע: מדינת ישראל
הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה.
2.1 שם המחכירה: מדינת ישראל ע"י רשות מקרקעי ישראל.
2.2 תקופת החכירה: 98 שנים תחילת תקופת החכירה: 14.12.21

3. דירה מס': 11 קומה: 2 מחסן מס': _____, חניה מס': _____ (להלן "הדירה")

_____ חתימת המוכר

_____ חתימת הקונה

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

4. **בדירה:** כניסה, חדר דוור, מטבח ופינת אוכל, חדר שינה הורים, 2 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרוזדור, 2 חדרי רחצה (חדר אמבטיה, חדר רחצה הורים), 1 שירותי אורחים, מרפסת שרות, מרפסת (מרפסת שמש) ביציאה מחדר דוור.

5. **שטח הדירה:** _____ מ"ר.

שטח הדירה הוא: והמחושב לפי כללים אלה:

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

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

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

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

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

(ג) שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים;

השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.

(ד) בחישוב השטח יכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, 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 [קירווי הכוונה למשטח מלא דמוי תקרה (לא פרגולה) הנמצא קומה אחת מעל בלבד], **בשטח:** _____ מ"ר

6.2 **חניה מקורה/ לא מקורה. בשטח _____ מ"ר מס':** (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מקום החניה המוצמדת).

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

6.4 **מרתף דירתי בשטח⁽³⁾:** אין.

6.5 **גג מוצמד לדירה בשטח:** אין.

6.6 **חצר מוצמדת לדירה בשטח⁽⁴⁾:** אין.

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

מסתור כביסה: **כמוצג בתכנית המכר** (יתכן ומפלט רצפת המסתור תהיה נמוכה ממפלט 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 הרחב 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 הרחב 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.

7. סטיות קבילות:

- הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה:
- (א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לעניין שטחה של חצר תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
- (ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפרט ומידות האבזרים למעשה.

8. שם עורך הבקשה להיתר ("האדריכל"): "גורדון אדריכלים בע"מ"

טלפון: 04-8580077 **פקס:** כתובת: קרן היסוד 15, טירת הכרמל
Office@gordon-ltd.co.il **דוא"ל:**

9. שם האחראי לתכנון השלד ("המהנדס"): רון משולמי מהנדסים בעמ

טלפון: 03-5600830 **פקס:** 03-5669498 **כתובת:** הרכבת 58 תל אביב
office@ron-eng.co.il **דוא"ל:**

ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזרים

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

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

1. תיאור הבניינים :

1.1 בניין מגורים אחד (הידוע בשם B4 בן 11 קומות, 38 יח"ד), רישום הבניין במשותף/נפרד, יעשה לפי הוראות המפקח על המקרקעין

1.2 **בבניין:** 38 דירות למגורים, הכוונה למגורים בלבד;

(*) לפי חוק מכר (דירות) התשל"ד - 1974 סעיף 1 "הגדרות" נאמר, "דירה" - חדר או מערכת חדרים שנועדו למגורים, לעסק, או לכל צורך אחר.

1.2 טבלה מס' 1 - פירוט השטח המשותף, הפיתוח, הקומות בבניין וייעודה של כל קומה.:

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס כניסה הקובעת לבניין (*)	כינוי או תיאור קומה
ייתכן מעבר תשתיות משותפות בגינות פרטיות בהתאם לדרישת המתכננים והרשויות.	מגורים, גינות פרטיות, מבואת כניסה (לובי ראשי), כניסה אחורית מאזור החניה, מחסנים פרזדור/ים, מעליות, חדר מדרגות, תיבות דואר, חדר חשמל, מאגר כיבוי אש, מאגר מי צריכה, חדר משאבות, פיר שחרור עשן, ארונות חשמל, ארונות תקשורת, ארונות גז, לוח כבאים מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	4 דירות גן	קרקע	קומת הכניסה לבניין
---	מגורים, מחסנים, מבואה קומתית, פרזדור/ים, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2	1	קומות מגורים + מחסנים
	מגורים, מבואה קומתית, פרזדור/ים, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	5	2-6	קומות מגורים
	מגורים, מבואה קומתית, פרזדור/ים, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	3	7	קומות מגורים
	מגורים, מבואה קומתית, פרזדור/ים, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2	8-9	קומות מגורים
	מערכות סולאריות , חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---	10	גג עליון / גג משותף
---	---	---	10	סך הכל קומות למגורים

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

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס כניסה הקובעת לבניין (7)	כינוי או תיאור קומה
---	---	---	11	סך הכל קומות בבניין

הערות והבהרות:

- (א) במקרה שיש יותר מכניסה אחת לבניין, יש לציין איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין [כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)].
- (ב) החברה זכאית בהתאם לצורך ובכפוף לאישור/דרישת רשויות ובהתאם להנחיות המתכננים להוסיף או לבטל מתקנים או ייעודם ואף לשנות מיקומם, או לאפשר מתן שרות באמצעותם גם למבנים סמוכים, לרבות הקצאת חדרים ו/או ארונות ו/או גומחות בהם מערכות אלו מותקנות, אך זכויות הרוכש בדירה על כל הצמדותיה לא תפגענה.
- (ג) כינוי מס' הקומות במפרט הינו נומינלי. כינוי הקומות בפועל עשוי להשתנות כגון: קרקע, ביניים, א', ב'.. וכו' ו/או בשיטה המקובלת בחב' המעליות כגון, 1,-, 1,0, 2... וכו'.

1.4 חדרי מדרגות משותפים (ראשיים)

מספר חדרי המדרגות בכל בניין : 1

אפיין כל חדר מדרגות: מקורה ממפלס קרקע למפלס הגג.

חדרי מדרגות נוספים: אין.

1.5 מעליות: יש; מספר המעליות בבניין: 2

מספר התחנות לכל מעלית: 10 תחנות

מספר נוסעים לכל מעלית: 8 באחת 13 בשנייה. מנגנון פיקוד שבת(7): יש, במעלית אחת בלבד.

מהירות המעלית 2 מ'/ש', המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי 24.81 ותהיה חשמלית ללא חדר מכונות, פיקוד מעלית יהיה מאסף מטה מלא (במידה ויש קומות מרתף, בקומת הקרקע המאסף לשני הכיוונים), קירות התא יצופו פלב"ם בלוחות אנכיים. על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא ולכל רוחב התא. ריצפת התא תצופה בגרניט או שיש בעובי של 27 מ"מ לפחות תקרת התא תהיה צבועה בצבע סופי צבוע בתנור או תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה.

(*) "מעלית שבת" – מובהר כי הכוונה במעלית בעלת מנגנון פיקוד שבת, שהפעלתו תקב ע"י נציגות דיירי הבניין ו/או חב' הניהול בהתאם ל סעיף 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.

בידוד אקוסטי: לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1.

2.3 **רצפה ותקרה קומתית:** חומר: בטון מזוין. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד; **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045. **בידוד אקוסטי:** לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1.

2.4 **גגות הבניין:** חומר: בטון מזוין, או אלמנטים מתועשים מבטון. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד.

שיפועי ניקוז ואיטום: לפי הנחיות היועץ. **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045:

2.5 **קירות חוץ:** מכלול מתועש, ו/או בטון יצוק באתר מחופה מבחוץ באבן טבעית, ו/או קירות בנויים (יתכן שילוב מס' שיטות). באם מכלול מתועש, בדופן פנימית של קיר החוץ ובצד הפונה לדירות, בלוקי בטון, או לוחות גבס, או בלוק תאי (איטונג או גבס או אחר), הדופן הפנימית ברובה תהיה מחופה בבלוק תאי. **עובי:** לפי החלטת המהנדס. **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045: **בשיטה:** ברנוביץ משולב בניה.

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

2.6	גימור קירות חוץ:
2.6.1	חיפוי/ציפוי, עיקרי: אבן טבעית ו/או אבן מלאכותית וגמר טיח ולפי היתר הבניה גוון וסוג לפי החלטת האדריכל.
2.6.2	טיח חוץ: טיח ו/או משולב עם חיפויים אחרים בכפוף להיתר הבניה; (בעיקר במרפסות, בגגות, קורות, שטחים מקורים, עמודים וכו').
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 בלוקי גבס ו/או משולב, לפי הנחיות מהנדס השלד והיועץ ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי ת"י 1004 חלק 1.
2.8	קיר הפרדה בין מרפסות (ככל שיש): חומר וגובה: בטון ו/או בלוק ו/או משולב לפי תכנון המהנדס, גובה לפי תכנון האדריכל.
2.8	חדרי מדרגות ראשיים:
2.8.1	קירות מעטפת: חומר: בטון מזוין או בנוי או משולב. עובי: לפי חישובי המהנדס;
2.8.2	גימור קירות פנים: חומר: כל צבעי תקרות וקירות הפנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי. חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף + טיח וצבע אקרילי עד לגובה תקרה. גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסייד סינטטי.
2.8.2.1	בידוד אקוסטי: הבידוד האקוסטי לחדרי המדרגות והמעליות יבוצע על פי כל דין.
2.8.3	מדרגות: אבן נסורה ו/או גרניט פורצלן בעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים. כולל פסים מחוספסים כנגד החלקה.
	ריצוף משטחים: אבן נסורה ו/או גרניט פורצלן.
2.8.4	בידוד אקוסטי: הבידוד האקוסטי לחדרי המדרגות והמעליות יבוצע על פי כל דין.
2.8.5	מעקה/ מאחז יד: מתכת ו/או בנוי ו/או משולב (לרבות מאחז יד).
2.8.6	עליה לגג: דרך חדרי מדרגות (גג ראשי).
2.9	מבואה (לובי) קומתית:
	גימור קירות פנים המבואה הקומתית: חומר: חיפוי קשיח דוגמת קרמיקה ו/או גרניט פורצלן.
	עד לגובה: לפחות עד לגובה משקופי הדלתות. מעל החיפוי הקשיח: טיח, גימור צבע אקרילי עד תקרה ו/או תקרת משנה.
	גימור תקרה: חומר: טיח + צבע סינטטי דוגמת פוליסיד ו/או תקרת משנה ו/או תקרה מונמכת לבחירת האדריכל/החברה.
	ריצוף: גרניט פורצלן. סוג ומידות: לפי עיצוב האדריכל. ארונות למערכות: פח צבוע בתנור (צד חיפוי בלבד).
2.10	מבואה (לובי) כניסה ראשית:
	גימור קירות פנים: חומר: חיפוי קשיח, קרמיקה ו/או גרניט פורצלן.
	עד לגובה: לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה. מעל החיפוי הקשיח: טיח, גימור צבע אקרילי עד תקרה ו/או תקרת משנה. גימור תקרה: חומר: צבע סינטטי דוגמת פוליסיד ו/או תקרת משנה ו/או תקרה דקורטיבית.
	ריצוף: גרניט פורצלן.
	סוג ומידות: גרניט פורצלן. מידות האריח לא יפחתו מ- 0.64 מ"ר. ארונות למערכות: פח צבוע בתנור (צד חיפוי בלבד).
	פרוזדורים למחסנים: ריצוף גרניט פורצלן, קירות טיח וצבע אקרילי.
	ארונות למערכות: פח צבוע בתנור (צד חיפוי בלבד).
2.11	רצפת חניה: בטון מוחלק ו/או אבן משתלבת. גימור רצפת חניה לא מקורה: ראה עבודות פיתוח סעיף 6.1.3.
2.12	חדרים לשימוש משותף:

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

חדרים כגון: חדרים טכניים וכו'.

גימור קירות: בטון צבוע ו/או טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד (למעט גומחות, ארונות חשמל, מים וכו').

גימור תקרה: בטון טבעי צבוע במלבין סינטטי ו/או טיח צבוע במלבין סינטטי ו/או תקרת משנה ו/או משולב **גימור רצפה:** גרניט פורצלן.

חדר אשפה: אין. פחי אשפה מוטמנים בפיתוח. **הערות:**

- א. במרתפים, במחסנים ובאזורים טכניים וכן מעל תקרות משנה, בטון טבעי.
- ב. צביעת קירות/תקרה תהיה בגוון לבן.
- ג. בעניין האבן הטבעית ראה גם הערה לאחר טבלה 2

2.13 **דלת כניסה לבניין:** יש, משולב במכלול המבואה (אלומיניום וזיגוג), כולל אינטרקום ומחזיר שמן (ראה סעיף 3.7.8). **תיבות דואר:** ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנת תכנון ובניה ות"י 816. **דלת כניסה/ יציאה, נוספת לבניין:** יש. עפ"י תכנית (מתכת או אלומיניום מזוגג לפי החלטת האדריכל).

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

2.15 **דלתות חדרים טכניים:** דלתות פח. **דלתות וחלונות חדרים לשימוש משותף:** תיאור, חומר וכמות, לפי החלטת האדריכל. **דלתות לובי קומתי:** דלתות אש/עשן, סגירה אוטומטית באש או סגירה ידנית, לפי החלטת יועץ הבטיחות ובאישור כיבוי אש.

2.16 **תאורה, בכניסה לבניין, לובי, חדרי מדרגות, מבואות קומתיים, חניות, חדרים טכניים, חדרים וחלקים משותפים:** יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות.

סוג וכמות: עפ"י החלטת האדריכל/המהנדס ודרישות הרשויות. בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר, עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.

2.17 **ארונות חשמל, גז ומים: חומר:** פח מכופף צבוע בתנור (בחלקם החיצוני בלבד) בגוון לפי בחירת האדריכל.

2.18 **תאורה וחשמל במחסנים דירתיים:** במקרים בהם לא לכל הדירות הוצמדו מחסנים האספה תהייה מהמתקן הציבורי. 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 ע"פ 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 החלטת החברה (יתכנו מערכות משותפות אשר ישרתו הבניין, אך ימוקמו בבניין/ים סמוכים ו/או ימוקמו בבניין וישרתו גם בניין/ים סמוכים, 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*:** כ-2.60

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: כ-2.60 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 וגמרים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה.** (ראה פרוט יתר בהערות/הבהרות, שלאחר טבלה זו).

תיאור	חומר קירות ⁽¹⁾	גמר קירות ותקרות ⁽²⁾ ומידות אריחי חיפוי ⁽⁴⁾ (בס"מ)	ריצוף ⁽³⁾ וחיפוי ⁽⁴⁾ מידות אריחים (בס"מ)	ריצוף מחיר לזיכוי למ"ר/ מ"א בשקלים חדשים	הערות
-------	---------------------------	--	--	--	-------

מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה 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/בלוק תאי	טיח + צבע ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר דיור (מתחם לא נפרד)	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי	טיח + צבע ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מטבח (מתחם לא נפרד)	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי	טיח + צבע ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	חיפוי קרמיקה בגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (בין ארון תחתון ועליון). למעט אזור חלון (באם קיים), באם התנור אינו יחידת BI יבוצע חיפוי תואם בקיר גב/צד הארון מהרצפה לגובה השיש שמעל ארון התחתון. ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי מעל משטח ארון תחתון	ראה ⁽⁴⁾	כמפורט בנספח ד'	
פינת אוכל (מתחם לא נפרד)	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי	טיח + צבע ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
פרוזדור	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי	טיח + צבע ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר שינה הורים	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ⁽¹⁾	טיח + צבע ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה הורים (צמוד לחדר שינה הורים)	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ⁽¹⁾	טיח + צבע ⁽²⁾ מעל חיפוי	ראה ⁽³⁾	אין	חיפוי קירות לא יפחת מגובה הדלת ראה פרוט בהערות בהמשך
		חיפוי קרמיקה	ראה ⁽⁴⁾	---	
חדר שינה	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי/ תאי ⁽¹⁾	טיח + צבע ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
ממ"ד	בטון מזוין לפי הוראות הג"א	בהתאם לתקנות פק"ע	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר אמבטיה (כללי)	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי/ ⁽¹⁾	טיח + צבע ⁽²⁾ מעל חיפוי	ראה ⁽³⁾	אין	חיפוי קירות לא יפחת מגובה הדלת ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי קרמיקה	ראה ⁽⁴⁾	---	
חדר שירותים	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ⁽¹⁾	טיח + צבע ⁽²⁾ מעל חיפוי	ראה ⁽³⁾	אין	חיפוי קירות לא יפחת מגובה 1.5 מ' ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי קרמיקה	ראה ⁽⁴⁾	--	
מרפסת שרות	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי/ ⁽¹⁾	טיח + צבע ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
משטח מרוצף / מרפסת שמש	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי/ ⁽¹⁾	טיח + צבע ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מסתור כביסה	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ⁽¹⁾	טיח + צבע ⁽²⁾	אין	אין	ראה סעיף 3.4
מחסן דירתי (ככל שהוצמד)	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ⁽¹⁾	טיח. גימור קירות צבע אקרילי. גימור תקרה סיד סינטטי.	גרניט פורצלן	אין	עובי קירות מחסן.

הערות והבהרות לטבלה: (כל צבעי התקרות וקירות הפנים יהיו בעל תו תקן ירוק מטעם מכון התקנים הישראלי).

חומר חומר קירות: ⁽¹⁾ קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים מ: בטון/בלוקי בטון/בלוקי בטון תאי/בלוקי גבס או לוחות גבס בתנאים להלן:

■ עובי דופן הפרופילים 0.6 מ"מ לפחות.

■ רוחב הפרופילים 70 מ"מ לפחות.

■ בידוד " 2 בצפיפות של לוחות 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 ומפרט י היצרן/ספק הלוחות.

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

יצרן/ ספק הלוחות יבצע פיקוח צמוד אחר התקנת הלוחות ויאשר בכתב את התאמתם למפרטיו.
(2) בכל מקרה, בחדרי הרחצה הקירות ייבנו מבלוקים המוגדרים כ"עמידים למים" ע"י היצרן או מבלוק בטון.

(2) **גמר קירות:** טיח+צבע אקרילי ובכפוף לדרישות התקן חיפוי לוח גבס למתן פתרון נקודתי כגון פרט אקוסטי/לוחות חשמל. בממ"ד לפי הנחיות פקוד העורף. צביעה בצבע אקרילי. גוון: לבן

גמר תקרות: טיח הנמכות גבס במקומות הנדרשים (הסתרת צנרת וכו'...) ובהתאם לדרישות התקן. צביעה בסייד סינטטי. גוון: לבן
(3) **ריצוף:** בכל חלקי הדירה יותקנו אריחים מסוג גרניט פורצלן (גרניט פורצלן) עפ"י הגדרתם בת"י 314: אריחים מיוצרים בכבישה 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% (כיניו Bla). האריחים יהיו מסוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות. בכל מידת אריח יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחר ע"י הקונה.
הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות ומאותה סדרת ייצור בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח. במקומות בהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים. סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבנין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 – התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפרט להלן: חדרי מגורים – 9; R-חדרי רחצה – 10; R-רצפת תא מקלחת – R11

ריצוף בחדרי רחצה ובמרפסות שמש: המוכר יציע לבחירת הקונה אריחים בשתי מידות שונות לפחות לדוגמה, אריח במידות 30X30 ס"מ ואריח במידות 33X33 ס"מ. במרפסות ששטחן 15 מ"ר ומעלה על המוכר להציע, בנוסף לשתי המידות האמורות, אריחים שלפחות מידת צלע אחת בהם היא 60 ס"מ לפחות. מידות האריחים הינם לבחירת המוכר

(4) **חיפוי קירות חדרי רחצה ומטבח:** חיפוי קירות יהיה מאריחי קרמיקה או פורצלן (גרניט פורצלן) סוג א' העומד בדרישות החקיקה והתקינה הרלבנטיות. המוכר יציע לבחירת הקונה אריחים בשלוש מידות שונות לפחות, לדוגמה אריח במידות 30X60 ס"מ, אריח במידות 20X50 ס"מ ואריח במידות 25X50 ס"מ. מידות האריחים בינם לבחירת המוכר/הקבלן.

(4.1) במטבח: בגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה.
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.

(4.2) בחדר אמבטיה ובחדר מקלחת: חיפוי קירות עד גובה קו משקוף הדלת לפחות. מעל החיפוי ועד לתקרה: טיח + צבע אקרילי.
(4.3) בחדר שירותים (במידה וקיים): בחדר שירותים חיפוי קירות במידות כמפורט בחדרי הרחצה עד גובה 1.50 מ' לפחות. מעל החיפוי:

טיח+צבע אקרילי
(4.4) לצנרת גלויה, אנכית או אופקית בכל חללי הדירה, יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי (אם נדרש) וגמר וחיפוי זהה לגמר הקירות

(5) לכל מידת אריח המיועד לריצוף או לחיפוי, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 סדרות ו-3 דוגמאות/גוונים מכל סדרה התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר ניטרלי. לאריח המיועד לריצוף- אחת מבין הסדרות תהיה בגימור "מבריק חלקית". (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. בכל מידת אריח לריצוף או לחיפוי יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחר ע"י הקונה.

הערות:

מעקה –

עיצוב מעקות המרפסות (באם לא נדרש אחרת עפ"י תנאי היתר הבניה) יהיה מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית התואמת לדרישות התקנים הרלבנטיים או בנוי כדוגמת החזית.

הפרשי מפלסים – בכניסה לדירה עד כ 2 ס"מ, חדרי רחצה, ממ"ד ומרפסת שרות לפי כל דין.

ביציאה למרפסות שמש/גג, יתכן סף מוגבה/מונמך (מדרגה) בגובה לפי כל דין.

חיפוי קירות – גובה חיפוי הקירות יעשה לגובה המצוין בטבלה מס' 2 או עד גובה "אריחים שלמים".
פרופיל פינות בחיפוי – יבוצעו פינות מפרופיל אלומיניום או PVC.

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

אריחי אבן טבעית (ככל שיוקנו 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 נאמר בתקן זה, גוון הלוחות או האריחים המשמשים במערכת הרצפה משתנה עם הזמן, ולפיכך יהיה שוני בגוון בין הלוחות או האריחים שברצפה לבין הלוחות או האריחים הנשמרים למטרות תחזוקה. הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע

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, בתכנית המכר) עץ ו/או בטון ו/או מתכת ו/או משולב, בהתאם לתוכניות ודרישת הראשות המקומית.
שיפולים - (פנלים) מחומר הריצוף למעט בשולי קירות וחזיתות מחופים, בגב ארון מטבח, ארונות למערכות ואזורים טכניים. חיפוי ושיפולים, ללא קיטום פינות (גרונג).
מרווחים (פגות) - לפי דרישות התקנים לריצוף באבן טבעית, פורצלן וקרמיקה, נדרש ביצוע מרווח בין אריחים (פגות) של 3 מ"מ לפחות.

3.3 ארונות:

3.3.1 **ארון מטבח תחתון:** הארון יכלול דלתות, מגרות, מדפים, תושבות לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור/הכנה לכיריים מובנות ותושבות וחיתוך המתאים להתקנה שטוחה, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים. עומק הארון כולל חזיתות כ-60 ס"מ.
גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף.
בתחתית הארון הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של כ-10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים/רטיבות של תחתית הארון.
גוף הארון והמדפים יהיו מעץ סנדוויץ בעובי 17-18 מ"מ לפחות,
גב הארון יהיה מעץ דיקט בעובי 5-6 מ"מ לפחות.
דלתות הארון תהיינה עשויות עץ לבד (סנדוויץ) /MDF.
הארון יכלול יחידת מגרות ברובח 60 ס"מ לפחות לכל גובה ועומק הארון. ידיות מתכת וגוון לפי הנחיות האדריכל. ביחידות פינה של הארון יותקנו פתרונות מכאניים לאחסון נשלף כדוגמת "מגי'ק קורנר" או ש"ע.
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. לרוכשים המבקשים להתקין ארון מטבח במקום המיועד למדיח, ניתן שההכנה למדיח תותקן בחלל שמתחת לכיור המטבח. ההכנה תכלול את הנדרש בסעיף 17.1.8 : ברז, חיבור עתידי של המדיח לביוב ולסיפון קערת המטבח ושקע חשמלי מוגן מים מותקן לפי תקנות החשמל) כנדרש בפרק החשמל של המפרט. **ציפוי חיצוני:** פורמייקה לבחירת הרוכש מתוך 5 גוונים שונים לפחות (מהם אחד לבן ואחד בהיר ניטרלי) שיוצגו ע"י החברה ו/או הספק/ים שיבחר/ו על ידי החברה.
ציפוי פנימי וגמר מדפים: פורמייקה ו/או מלמין בגוון לבן.
מידות אורך הארון*: ראה הערה בהמשך;

משטח עבודה: תיאור: לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה מאבן טבעית או פולימרי (כדוגמת אבן קיסר או שווה ערך), בעובי לא פחות מ-2 ס"מ העומד בדרישות ת"י 4440 (חלקים 1,2 לפי העניין), שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם, המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיור. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה שאופן עיבודו יקבע ע"י המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח. הודעת הקונה בנושא זה תעשה בעת בחירת גוון משטח העבודה. לוחות אבן קיסר בהדבקה ולא לוח בודד אחד.
מידות: לפי ארון המטבח חלק תחתון, **גוון:** לבחירת הקונה מתוך 3 גוונים לפחות (אחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי).

3.3.2 **ארון מטבח עליון:** אין.

3.3.3 **ארונות אחרים (ציין):** יש.

בכול אחד מחדרי הרחצה (למעט בחדר השירותים): יותקן ארון תחתון מעץ לבד (סנדוויץ) או MDF או סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן 310EN, הארון יהיה תלוי או מונח בהתאם להחלטת הקונה באורך מינימלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירי בלתי מחלידים. משטח עבודה אינטגרלי משולב בכיור רחצה כל חלקי הארון ואביזריו יתאימו לעמידות בתנאי לחות מוגברים.

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

הערה:

*מידת אורך ארון מטבח תחתון :

3,4 חדרים - 5.00 מטר אורך ארון תחתון.

החל מ-4.5 חדרים 6.00 מטר אורך ארון תחתון.

מידת הארונות נעשית לאורך הקיר (פינה מחושבת פעמיים באורך הארון). המידה המתקבלת כוללת (ככול שקיימת) הכנה עבור מכשירים חשמליים (למדיח, כיריים, תנור וכיו"ב, למעט מקרר).

3.4 מיתקנים לתליית כביסה:

מיתקן חיצוני לתליית כביסה: בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים, 5 חבלי כביסה מפלסטיק, באורך מינימלי של 160 ס"מ. ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ-1.60 ס"מ ובתנאי שיותקן מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ-120 ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ-800 ס"מ. לדירות גג/לפי העניין אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר/מרפסת. **מסתור כביסה (ככל שמתוכנן):** תיאור: מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100, לפי תכנון האדריכל. **הערה:** בחלל מסתור הכביסה יתכן ויותקן גם יחידת העיבוי של המזגן/ים, במקרה זה עלולה להיווצר הפרעה לתליית פריטי כביסה גדולים אך לא פחות מהכתוב במפרט.

3.5 טבלה מס' 3 – רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה (מידות בס"מ של פתחי הבניה החיצוניים המינימליים)

חדר	דלתות			חלונות			תריסים			
	כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב)	חומר (עץ/אלומיניום/מתכת/אחר)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/נגרר/אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב)	חומר (עץ/אלומיניום/מתכת/אחר)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/נגרר/כיס/אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב)	חומר (עץ/אלומיניום/מתכת/אחר)	חומר שלבים (כיס/חשמלי/אחר)	סוג פתיחה (ציר/כע.כ/נגרר/אחר)
כניסה	1 ^(ט)	פלדה בטחון	ציר רגילה	---	---	---	---	---	---	---
	כ-230/210			---	---	---	---	---	---	---
חדר דיור	1 ^(א)	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ	---	---	---	---	---	פח אלומ' ^(ה)	גלילה חשמלי ומנגנון פתיחה ידני
	כ-230/210			---	---	---	---	---		
מטבח	---	---	---	1	אלומ' זיגוג כפול	נגרר כ.ע.כ	---	---	---	---
	---			כ 80/90			---	---		
חדר שינה הורים	1	עץ ^(ז)	ציר רגילה	1 ^(א)	אלומ' זיגוג כפול	נגרר כ.ע.כ	1	אלומ'	פח אלומ' ^(ה)	גלילה ידני

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

---		דלתות			חלונות			תריסים	
חדר	כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב)	חומר (עץ/אלומיניום/מתכת/אחר)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/נגרר/אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב)	חומר (עץ/אלומיניום/מתכת/אחר)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/נגרר/אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב)	חומר (עץ/אלומיניום/מתכת/אחר)	סוג פתיחה (ציר/כע.כ./נגרר/כיס/חשמלי/אחר)
	כ-80/205			כ-120/115			כ-120/115		
חדר שינה	1	עץ ^(ה)	ציר רגילה	1 ^(א)	אלומ' זיגוג כפול	נגרר כ.ע.כ.	1	אלומ'	פח אלומ' ^(ה)
	כ-80/205			כ-120/115			כ-120/115		גלילה ידני
חדר שינה 2	1	עץ ^(ה)	ציר רגילה	1 ^(א)	אלומ' זיגוג כפול	נגרר כ.ע.כ.	1	אלומ'	פח אלומ' ^(ה)
	כ-80/205			כ-120/115			כ-120/115		גלילה ידני
ממ"ד (משמש כחדר שינה)	1	פלדה לפי הג"א	ציר (רגילה). פתיחה חוץ	1 ^(א)	אלומ' מזוגג עפ"י הנחיות הג"א	על פי הנחיות הג"א	עפ"י הנחיות הג"א	עפ"י הנחיות הג"א	על פי הנחיות הג"א
	כ-80/200			כ-100/100			כ-100/100		
	1 ^(ט)	עץ ^(ה)	ציר רגילה	---	---	---	---	---	כנף פלדה נגד הדף ורסיסים, הנגררת לכיס.
ח. רחצה הורים	1	עץ ^(ה) צו-אור	ציר רגילה	1	אלומ' מזוגג	נטוי (קיפ)	---	---	---
	כ-80/205			כ-60/80			---		
שירותי אורחים-איש	1	עץ ^(ה) צו-אור	ציר רגילה	---	אורור מכני	---	---	---	---
	כ-80/205			---			---		
ח. אמבטיה (כללי)	1	עץ ^(ה) צו-אור	ציר רגילה	---	אורור מכני	---	---	---	---
	כ-80/205			---			---		
מרפסת שרות	1	עץ ^(ה)	ציר רגילה	1 ^(א)	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ.	1 ^(א)	אלומ'	פח אלומ' ^(ה)
	כ-80/205			כ-160/105			כ-160/105		נגרר כ.ע.כ.
מחסן דירתי צמוד (ככל שהוצמד)	1	פח	ציר רגילה	---	---	---	---	---	---
	כ-70/205			---			---		

הערות לטבלה ואחרות:

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

- א. דלת עץ דלת עץ לבודת בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 ובחלקיו ובפתיחת ציר רגילה. אלומ' = אלומיניום, סוג פרופיל: לפי החלטת האדריכל, ציר רגילה = סוג פתיחה, קיפ = פתיחה משתפלת (נטוי), סב נטוי (דרייקיפ) = רגילה + משתפלת, נגרר כ.ע.כ. = כנף נגררת על כנף ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר, גילויטינה = כנף בתנועה אנכית, גלילה = תריס נגלל כלפי מעלה, באמצעות רצועה ו/או חשמלי בחדר דוור
- ב. דלתות/חלונות, משותפים לשני חדרים יכולות להופיע בתיאור של אחד מחדרים בטבלה ובלבד שהכמות הכללית בדירה תתאים לסה"כ הדלתות/חלונות המצוינות בטבלה. יתכן ושולי דלתות פנים יוגבהו מעל רצפה עד 3 ס"מ כהכנה לתפקוד מערכת מיזוג האוויר.
- ג. חלונות, מסוג אלומיניום עם זיגוג שקוף כפול (Double Glazing) המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ משני הצדדים עם מרווח אוויר של לפחות 6 מ"מ או אחר לפי תכנון). החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי

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

- גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה. חלון ממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להנחיות פקוד העורף. חלון חדר הדיור יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף. בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריסים עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף ואטם גומי ככל שיידרש עפ"י הוראות היצרן בחדר הדיור ובפתחים ברוחב מעל 2.5 מ' יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון פתיחה חשמלי ומנגנון פתיחה ידני. **רשתות:** אין. בפתחים הכוללים חלונות/וויטרינות נגררים כ.ע.כ. במסילות כל החלונות יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.
- ד. **בהעדר חלון/ואו דלת מזוגגת לקיר חיצוני** (בחדרים שבהם לפי תקנות התכנון והבניה נדרש אוורור) לרבות במטבח באם פונה למרפסת שרות הסגורה בתריס או חלון, יותקן אוורור מכני (לרבות רפפת כיסוי).
- ה. **מסגרות החלונות והתריסים** עשויים אלומיניום. סוג פרופיל, גוון, עפ"י תכנון האדריכל ו/או יועץ האלומיניום. יתכן פתחים המשולבים בזיגוג קבוע המשמש כמעקה/מחסום, ו/או קירות מסך. **בחדרי הרחצה ושירותים (באם יש חלונות)**, תותקן זכוכית בטיחותית שקופה או עמומה ("חלב") עפ"י החלטת האדריכל.
- ו. **אוורור המחסן** (ככל שנרכש מחסן) יעשה באמצעות חלון ו/או אוורור מכני ו/או סבכה ו/או סורג ו/או רפפות קבועות, לפי החלטת האדריכל ודרישות כיבוי אש.
- ז. **דלת כניסה:** דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים ומופעלים על-ידי מנגנון גלילי התואמת להוראות כל דין ולתקן ישראלי מס' 5044, לרבות רכיבים כמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"וזזות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה. משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי 1.25 מ"מ לפחות **גמר וגוון:** בהתאם לבחירת המוכר. כנף הדלת והמשקוף יהיו צביעה בתנור.
- ח. **דלת ממ"ד:** דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף. ציפוי וניל, גוון לפי בחירת המוכרת. **דלת אש בקרבה או בכניסה לדירת גן:** לפי הנחיות כיבוי אש יתכן ודלת הכניסה לדירות תשמש גם כדלת אש (ויתכן 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).
- ט. **כנף עץ ממ"ד:** הכנף תתקן בדגמים מטיפוסים C I E בלבד.
- מכלולי דלתות פנים:** דלתות הכניסה לחדרים, למרפסת השירות ולחדרי הרחצה (לפי הקיים בדירה), תהיינה דלתות לבודות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 על חלקיו ובפתיחת ציר רגילה. 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) מצופה ב- ■ ■ ■ 3 צדדים לפחות. כנף הדלת לרבות לוחות והדבקים יהיו עמידים למים ויעמדו בכל דרישות התקינה הישראלית, ככל שישנה. **גמר הדלתות:** יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש. **מנעול וידיות:** הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי "תפוס פנוי" וידיות מתכת משני הצדדים. **משקוף הדלת:** יהיה בהתאם לתקן ישראלי ■ ■ ■ 23, בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה. המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים. בחדרי האמבטיה, המקלחת, 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 א. להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחת מהן היא בגוון לבן.. ב. בחדרי אמבטיה / מקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס פנוי" וצוהר/צו-אור, מזוגג בכנף הדלת.

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

- ג. גוון: לבחירת הרוכש מתוך 3 גוונים לפחות (אחד מהם לבן), שיוצגו על ידי החברה ו/או הספקים שיבחרו על ידה.
- ד. **פתח חילוף- בממ"ד** ו/או בפתח בדירה המוכרז כפתח חילוף קומתי (בחרום אמור לשמש את כלל הדיירים בקומה), אין לקבוע סורג קבוע. בנוסף, בפתח שיוכרז ע"י הרשויות המוסמכות כפתח חילוף יתכנו שינויים במידות הפתח, סוג החלון/תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיון הפתיחה.
- ה. **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 אוורור מעוגלים בקוטרים שונים, חסומים בדיסקאות פלדה (פלנצ'), וניתנים לפרוק. התקנת מערכת סינון אויר (לפי הנחיות פיקוד העורף), ע"ג הקיר וליד פתח האוורור תיצור הפרעה מקומית. מידות המערכת לפי מידות היצרן. (תקנות הג"א מאי 2010). יודגש שבאם סופק ע"י החברה מתקן הסינון, הרי שתקינותו 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 בתכניות המכר ו/או במפרט המכר לבין הביצוע בפועל יגבר הביצוע בפועל התואם הנחיות מעודכנות של פיקוד העורף.
- מידות** – המידות המפורטות בטבלה מס' 3, הינן מידות 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	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה (כללי)	מרפסת שרות	במידה וקיים חדר בדירה - שירותים
	מידות (בס"מ)	סוג					
כיוור מטבח (בודדת/כפולה)	ראה הערה (א)						
	סוג	א'					
	זיכוי	כמפורט בנספח ד' (טבלת זיכויים)					
כיוור רחצה	מידות (בס"מ)			ארון תחתון כ- 80 ס"מ	ארון תחתון כ- 80 ס"מ		ראה הערה ה'
	סוג			ראה סעיף 3.3.3	ראה סעיף 3.3.3		א'
	זיכוי			אין	אין		אין
כיוור לנטילת ידיים	מידות (בס"מ)						
	סוג						
	זיכוי						

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

מיתקן	מיקום		מטבח	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה (כללי)	מרפסת שרות	במידה וקיים חדר בדירה - שירותים
	מ"מ (בס"מ)	סוג					
אסלה וארגז שטיפה (ב')	---	---	---	לפי מידות היצרן	לפי מידות היצרן	---	לפי מידות היצרן
	---	---	---	א'	א'	---	א'
	---	---	---	אין	אין	---	אין
אמבט/ מקלחת	---	---	---	ראה הערה כ'	70/170 אמבטיה	---	---
	---	---	---	ריצוף משופע לניקוז (מקלחת ---)	א' אמבטיה אקרילית	---	---
	---	---	---	---	אין	---	---
סוללה למים קרים / חמים לכיור, מהקיר או מהמשטח	דגם	---	---	פרח מערבל	פרח מערבל	---	פרח מערבל
	סוג	---	---	א'	א'	---	א'
	זיכוי	---	---	*כמפורט בנספח ד' (טבלת זיכויים)	*כמפורט בנספח ד' (טבלת זיכויים)	---	*כמפורט בנספח ד' (טבלת זיכויים)
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	דגם	---	---	---	רב דרך (סוללה)	---	---
	סוג	---	---	---	א'	---	---
	זיכוי	---	---	---	*כמפורט בנספח ד' (טבלת זיכויים)	---	---
סוללה למקלחת למים קרים וחמים	דגם	---	---	רב דרך (סוללה)	---	---	---
	סוג	---	---	א'	---	---	---
	זיכוי	---	---	---	*כמפורט בנספח ד' (טבלת זיכויים)	---	---
	דגם	---	---	---	---	---	---
	סוג	---	---	---	---	---	---
	זיכוי	---	---	---	---	---	---
הכנה למכונת כביסה, כולל לחיבור מים ולניקוז		---	---	---	---	יש	---
מעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4 " כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל.		---	---	---	---	יש	---
הכנה לחיבור מדיח כלים (ההכנה כוללת ברז והכנה לחיבור לביוב ולסיפון קערת מטבח)		---	יש	---	---	---	---
נק' מים למקרר (ברז גיל)		---	אין	---	---	---	---

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

מיתקן	מיקום	מטבח	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה (כללי)	מרפסת שרות	במידה וקיים חדר בדירה - שירותים
נקודת גז לבישול (הכנה)		1	---	---	---	---
נקודת גז לחימום מים (הכנה)		אין	---	---	---	---

הערות לטבלה ואחרות:

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

- (א) **כיוור מטבח** - במטבח תותקן קערת מטבח בהתקנה שטוחה (למעט כיוור חרס שניתן שיהיה בהתקנה תחתונה). המוכר יציג לבחירת הקונה:
 - (ב) - דגמים של קערת מטבח בודדת במידות 40/60 ס"מ מהחומרים הבאים: חרס, אקרילי ונירוסטה. (לפחות דגם אחד מכל חומר)
 - (ג) - דגמים של קערת מטבח כפולה במידות 80/46 ס"מ מהחומרים הבאים: חרס, אקרילי ונירוסטה. (לפחות דגם אחד מכל חומר)
 - (ד) סה"כ יוצגו לבחירת הקונה 6 דגמים לפחות.
 - (ה) **כיוור רחצה**: חרס. תוצרת לפי בחירת החברה במידות 25/45 ס"מ. **כיוור נטילת ידיים**: חרס.
 - (ג) **אסלה**: אסלת שירותים תהיה מחרס מזוגג עם מיכל הדחה צמוד (מונו בלוק). לבחירת המוכר באם האסלה תהיה תלויה או מונחת.
 - ארגז שטיפה**: 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 תקן ישראלי ת"י 1385. **כיסוי אסלה**: (מושב) מושב כבד בעל צירי נירוסטה העומד בדרישות התקן הישראלי הרלבנטי.
 - (ד) **סוללה למים קרים/חמים (כולל חסכמים)**. לקערת מטבח: דגם: ברז נשלף בעל מנגנון קרמי דו כמותי, ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ, ציפוי כרום ניקל, יוצגו לפחות 3 סדרות לבחירה ועומד בדרישות הת"י 1385
 - (ה) **סוללה למים קרים/חמים, לכיור/ רחצה וכיור ח.שירותים (כולל חסכמים)**: דגם: מיקס פרח בעל מנגנון קרמי דו כמותי כולל חסכמים, עומק 15 ס"מ גובה 15 ס"מ, ציפוי כרום ניקל יוצגו לפחות 3 סדרות לבחירה עומדת בתקן 1385.
 - (ו) אמבטיה: תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה, הכול בהתאם לכל דין.
 - (ז) **סוללה למים קרים/חמים: בחדר מקלחת**: תותקן סוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינטרפופ 3 דרך), מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, תלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף או לחילופין לפי בחירת הדייר זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ. **בחדר אמבטיה**: תותקן סוללה למים חמים וקרים, מיקס מהקיר, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.
 - כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערביל מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/קרים בעזרת ידיית אחת) ויכללו חסכמים; על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות ככול שישנה ועומדות בדרישות ת"י 1385
 - (ח) **התקנת כיוורים וארגזי שטיפה אסלה כוללת**: חיבור לביוב, וברזי ניל.
 - (ט) **גוון הקבועות**: לבן.
 - (י) **הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת**: מים קרים, מים חמים (הל"ת- תיקון אוג' 2007) וחיבור לקו דלוחין או שפכים.
 - (יא) **הכנה לנק' גז**: באם לא נאמר אחרת, צנרת נחושת בלבד ללא אביזרי קצה.
 - (ב) **מים קרים**: מים בטמפרטורה המסופקת מהרשת העירונית.
 - (ג) **קבועות רחצה (אגנית/אמבטיה)**- בהתאם לבחירת החברה.
 - (ד) **נשלף** = ראש ברז הנשלף מתוך שרוול קבוע.
 - פרח** = קרי ברז הממוקם על מישור משטח העבודה או הכיור.
 - מערבל (מיקסר)** = ויסות מים לקרים/חמים, בעזרת ידיית אחת.
 - רב-דרך (אינטרפופ)** = חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, לראש מקלחת ו/או לפיית ברז ו/או שניהם.
 - (טו) **קונדנסר** = בהעדר חיבור להוצאת אויר חם/לח, ממייבש הכביסה יש להשתמש במייבש כביסה הפועל בשיטת קונדנסר. בשיטה זו הלחות הנפלטת בעת תהליך הייבוש נפלטת כמים אל מיכל איסוף המחייב ריקון בעת הצורך. למניעת ספק יודגש שעדיין נפלט אויר חם לחלל הדירה בסמוך למכונה.
 - (טז) יש לקחת בחשבון כי מערכת אספקת המים והניקוז מתוכננים למערכות הקצה הסטנדרטיות (ברזים/מקלחות/פתחי ניקוז וכו'). שינוי מהאמור לעיל כגון ראש מקלחת דמוי "גשם", ללא התאמת קוטר צנרת הדלוחין, שטח תא המקלחת, ומחסום הקפי מפני גלישת המים, עלול לגרום הצפה בחדר הרחצה עקב אי התאמה בין כמות המים הנפלטת ממפל המים לקיבולת הניקוז ברצפה.

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

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

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

(יט) שטח הרצפה של תא המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין שטחו לא יפחת מ- 0.72 מ"ר ומידתו הקצרה לא תפחת מ- 0.80 מ"ר. בגמר העומד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח, תותר התקנת אגנית כחלופה למשטח משופע במקלחת לשיקול המוכר.

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 וסוג הצנרת לפי החלטת מהנדס האינסטלציה.

הערה:

הצורך במעבר צנרת מים/ביוב/מתזי כיבוי בשטח הדירה, (ככל שידרשו), יחוייבו התקנת כיסוי מבודד ואסטטי ויצרו בליטות דמוי "עמודים או קורות" או "ספסלים", בסמוך לקירות ותקרה/או בסמוך לקירות ורצפה,

בנוסף, יש לקחת בחשבון כי לפי ת"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 לאספקת מים חמים לכל דירות המגורים בבניין תהיה בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (תברואה), תש"ף 2019 -ולוהוראות כל דין. במערכות אספקת מים חמים יותקנו מכלי לחץ לאגירת מים חמים שנפחם יהיה בהתאם לקבוע בתקנות. במכלי הלחץ יותקן חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה. "שעון שבת מיכל לחץ לאגירת מים יותקן במקום מוסתר אך נגיש כדוגמת חלל מסתור הכביסה או בארון שירות במבואה קומתית או על גג המבנה. מיכל הלחץ ימוקם באופן שלא יפריע לתפקוד החללים בהם הותקן".

מיקום הדוד: במקום מוסתר אך נגיש כגון, במרפסת השרות או בסמוך לה או חלל מסתור כביסה או על גג המבנה, לפי החלטת מהנדס האינסטלציה.

3.6.3 **חיבור מים חמים לכלים:** קערות מטבח ורחצה, אמבטיה, מקלחת. מכונת כביסה (הל"ת-תיקון אוג'2007).

3.6.4 **ברז "דליי":** יש. ביציאה לחצר וביציאה למרפסת יותקן ברז "דליי" ברז אחד לדירה.

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

3.6.6 **חומר הצינורות: מים חמים וקרים:** כדוגמת PEX, 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.

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

מחיר זיכוי לנק' ודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון, ראה נספח ג'.
להלן רשימה כוללת של חדרים/חללים/אזורים אופציונליים. הקיים בפועל בדירה לפי תיאור הדירה בסעיף 4 פרק ולפי המוצג בתוכניות המכר.

מיקום	נקודת מאור/קיר/תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלוויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר
כניסה לדירה או מבואה	1	1			1. פעמון + לחצן 2. אינטרקום 3. לחצן תאורה לחדר המדרגות 4. לוח חשמל דירתי הכולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) 5. ארון

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

לתקשורת/טלפוניה/טלוויזיה הכולל בית תקע בתוכו						
תוכנן תריס חשמלי – תוספת נקודת החשמל להפעלת התריס בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות + מחליף	1	1		3	2	חדר דיור ופינת אוכל
בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות + מחליף				1	1	פרוזדורים
מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי תקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה.		4 כ"א במעגל נפרד, עבור: מדיח, תנור, מקרר+ 1 תלת פאזי עבור כיריים חשמליות, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר בצנרת	4 (בדרגת הגנה IP44) מחולקים לשני מעגלים המזונים מהלוח הדירתי ע"י מוליכים 2.5ממ"ר בצנרת	2 (בדרגת הגנה IP44)	1	מטבח
	1	1		4 (שניים ליד המיטה)	1 כולל מפסק מחלף למנורה	חדר שינה עיקרי (הורים)
	1	1		3	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	ממ"ד
	1	1		3	1	חדר שינה משני (ילדים)
1. בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה. 2. דוד חשמלי ימותג עם- מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן מחוץ- לחדר האמבטיה		1 בית תקע לתנור חימום		1 בדרגת הגנה IP44	1 מנורה מוגנת מים	חדר רחצה/ חדר אמבטיה
הכנה לנקודה לאוורור מכני +מפסק היכן שנדרש					1	שירותים
		2 בדרגת הגנה IP44 למכונת כביסה ולמייבש			1 מנורה מוגנת מים	מרפסת שירות
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 אחד 16 מ"ר ידרשו 2 נקודות מאור מוגנות מים וכו'). מיקום נקודות המאור יהיה בהתאם לתכנון שייצור אפשרות לפיזור תאורה בכל חלקי המרפסת במקרים בהם לא לכל			1 (בדרגת הגנה IP44)	1 מנורה מוגנת מים	מרפסת שמש	
				1	1	מחסן

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

הדירות הוצמדו מחסנים האספקה תהייה מהמתקן הציבורי. 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						
		1 (פקט) הכנה למזגן				מסתור כביסה
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 תתבצע ע"י קו נפרד ללוח הדירתי				1 (בדרגת הגנה IP44)	1 מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה לגינה	גינה דירתי

הערות לטבלה ואחרות

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 הראשי לוח חשמל ראשי עם ממסר פחת ובנוסף, יותקן בכל קומה לוח חשמל משני עם ממסר פחת ייעודי לקומה.

- (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"מ², 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"מ², מושחלים בצנרת בקוטר מתאים. ההגנה בלוח החשמל באמצעות מא"ז 16 אמפר ב על אופיין מכשירים.
- (ג) **בית תקע לתנור חימום באמבטיה** - בית תקע ממעגל נפרד, עשוי במו ליכים 2.5 מ"מ² 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"מ², 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"מ², מושחלי 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.
- (ז) **נקודת טלויזיה תקשורת וטלפון** - 3 נקודות, כוללות כבילה ייעודית על פי תקנות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפון, נקודת תקשורת בין מחשבים, נקודת טלוויזיה חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול כנדרש על פי כל דין. אין זה מההכרח שהנקודות/מוצאים יסתיימו בריכוז אחד.
- (ח) **נקודת מאור** - נקודה לתאורה על תקרה או קיר (ללא כיסוי, אהיל/ ארמטורה), 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"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.

(א) **"אחר"** = לפי דרישת הרשויות ו/או הנחיות המתכננים.

(ב) **"הכנה"** = באם לא צוין אחרת הכוונה לצנרת ("שרוול") וחוט משיכה בלבד. הכנה לנק' תקשורת (מחשב) מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר. באם ההכנה לתנור חימום נמצאת מעל דלת חדר הרחצה יותקן (באחריות הדייר), "מפזר חום" ולא "תנור להט" (ספירלי). למניעת ספק יודגש כי אמצעי חימום לא מסופקים ע"י החברה.

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

(ד) 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

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

חיישני זרם עבר 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/מבואת 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 הותקנו ע"י חברת חשמל "מונה חכם". "מונה חכם" – מונה לשליטה מרחוק בצריכת החשמל של הלקוחות המסוכל למדוד מרחוק את צריכת החשמל בכל רגע נתון, לטפל בתקלות ברמת הבניין או הדירה, ולספק ללקוחות שירותים אונליין (דרך מחשב או אפליקציה) אילו מכשירים צורכים אצלם חשמל בכל רגע נתון.

(ה) יתכנו שינויים במיקום וסוג הנק' בעקבות הנחיות החוק ודרישות מהנדס החשמל.

(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).

- 3.7.1 חדר מדרגות/ מבואה קומתית: בכל קומה: נקודות מאור: יש. גופי מאור: יש. לחצני הדלקת אור: יש. לחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה קומתית: יש.
- 3.7.2 טלפון חוץ: הכנת שרוולים (צינורות) בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).
- 3.7.3 פעמון: סוג: לחצן. צליל: זמזם.
- 3.7.4 אביזרי הדלקה/שקע: סוג כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלבנטית. כל אביזרי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת הטיח. לפי דרישות הת"י.
- 3.7.5 לוח חשמל ולוח תקשורת דירתיים, בתוך הדירה: יש כולל שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות (לצורך הרחבה בעתיד) מיקום: לפי תכנון מהנדס החשמל. מפסקי פחת: יש. שעון שבת: יש, לדוד חשמל.
- 3.7.6 נקודת חשמל לדוד מים, שמש/חשמלי: יש.
- 3.7.7 גודל חיבור דירתי: תלת פאזי: 25 x 3 אמפר. בדירת מגורים הכוללת חיבור דירתי תלת פאזי תותקן נקודה תלת פאזית בארון המטבח, מתחת למיקום המתוכנן לכיריים; הנקודה תחובר ישירות למפסק תלת פאזי בלוח החשמל ותחווט בכבל 2.5*5: הנקודה תכלול את כל החיווט לרבות בית השקע והמפסק בלוח החשמל הדירתי;
- 3.7.8 מערכת אינטרקום: יש, מיקום: כמפורט בטבלה 5. (כוללת פעמון ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין יש למקם נקודת אינטרקום במבואה או בכניסה לדירה וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים).
- 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 מיתקנים אחרים: אורור חלל המחויב באורור מכני לפי תקנות, יבוצע ע"י מפוח חשמלי חיצוני (משותף) ו/או ע"י מאורר דירתי "וונטה" או ש"ע. בחדרי שרות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אורור ישיר לקיר החוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שרות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון, יש להתקין צינור מצויד במאורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.

4. מתקני קירור / חימום, בדירה:

4.1 מיזוג אוויר דירתי מיני מרכזי אין.

- 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 שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסיומת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה.
 - 4. מיקום חיצוני אך מוצנע ומוסתר למיקום המעבה / המעבים המיקום יתאים לכמות המעבים הנדרשת בתכנון עפ"י מפרט זה, הן למערכת מיני מרכזית והן למזגנים מפוצלים. יובהר כי אין למקם את המעבה בתוך מרפסת השרות או בחלקי הדירה האחרים.

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

5. בנוסף להכנה למערכת מזוג מיני מרכזית אחת תבוצענה הכנות נוספות להלן:
- א. בדירות הכוללות שתי קומות ויותר כדוגמת דירת דופלקס תבוצענה הכנות למערכת מיזוג מיני מרכזית כאמור, מערכת נפרדת בכל קומה הכנה לשתי מערכות נפרדות בדירה.
 - ב. הכנה להתקנת מזגן עילי/מפוצל בכל חדר הממוקם בנפרד מיתר חדרי השינה בדירה ("חדר צף") 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:
 - ג. הכנה כאומר בסעיף ב' לעיל, להתקנת מזגן עילי/ מפוצל למרחב המוגן הדירתי בהתאם להחיות ומפרטי פיקוד העורף ולתקן ישראלי 994 חלק 5 לרבות צנרת ניקוז כמפורט לעיל, אבזרי אטימה תקינים, ברז לסגירת מוצא היחידה כלפי חוץ וברז שני המאפשר ניקוז היחידה כלפי המרחב המוגן. לחילופין ולבחירת המוכר ניתן להתקין מערכת מודולארית העונה לדרישות תקן ישראלי 994 חלק 5 ומאושרת ע"י פיקוד העורף, המשלבת במכלול אחד את כל הרכיבים הדרושים כהכנות להתקנה.
- "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" (1X16 אמפר).
 - ניקוז המאייד אשר יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה.
 - מוצא ה"צמה" למאייד יכלול מחוץ לקיר 0.5 מטר צנרת עודפת עד להתקנת מאייד המערכת בפועל.

- 4.2 מיזוג אויר למזגן עילי בממ"ד: אין
- 4.3 מזגן מפוצל: אין.
- 4.4 מיזוג אויר דירתי הניזון ממערכת מרכזית בבניין: אין.
- 4.5 תנור חימום הפועל בגז: אין.
- 4.6 תנור חימום הפועל בחשמל: אין. הכנות בלבד (בחדרי רחצה).
- 4.7 רדיאטורים: אין.
- 4.8 קונבקטורים חשמליים: אין.
- 4.9 חימום תת רצפתי: אין.
- 4.10 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 נרכש): יש.
- 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 (מקורה/לא מקורה) במגרש, לפי היתר הבניה. כולם: בתחום המגרש/ים;

חניות במרתף חניה: אין.

חניות במקום אחר (לפרט): בפיתוח בקומת קרקע;

6.1.2 חניה לנכים (משותפת): יש 7 חניות יהיו חלק מהרכוש המשותף, מספר חניות: לפי היתר הבניה. מיקום: כמצוין בתכנית

המכר.

6.1.3 גמר רצפת חניה לא מקורה: בטון מוחלק/ אבנים משתלבות (רגיל/דשא/משולב).

6.1.4 גישה לחניה מהכביש: יש.

6.1.5 מספר חניות לדירה: מקורה/לא מקורה/במתקן, לפי ההסכם (לפחות אחת, צמודות לדירה) מיקום: לפי סימון בתכנית המכר.

6.1.6 מחסום בכניסה לחניון: אין. פתיחה: --

6.2 פיתוח המגרש

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

- 6.2.1 **שבילים: חומר גמר:** בטון/ גרנוליט/ אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית/או משולב. בהתאם לתכנית האדריכל ודרישות הרשויות.
- 6.2.2 **משטחים מרוצפים:** יש; **חומר גמר:** אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית/או משולב. לפי תכנית האדריכל.
- 6.2.3 **חצר משותפת:** יש. (על פי סימון בתכנית מצורפת). **צמחיה:** יש גיטון חסכוני במים בהתאם להנחיית משרד החקלאות בכפוף לדרישות הרשות המקומית (על פי תכנית אדריכל הפיתוח).
- 6.2.4 **רשת השקיה משותפת:** יש, כולל ראש מערכת ממוחשב.
- 6.2.5 **חצר, צמודה לדירה/ות הגן:** יש.
- 6.2.6 **פירוט מערכות משותפות, בחצר הצמודה לדירה/ות גן:** יתכנו מערכות ביוב ניקוז ומים משותפות.
- 6.2.7 **משטח מרוצף (בשטח מינימלי של 7 מ"ר), בחצר הצמודה לדירה/ות גן:** יש.
- 6.2.8 **גדר בחזית/ות של המגרש: חומר:** בניו/או בטון/או אבן לקט/או מסלעות/או אבן נסורה/או מתכת, ו/או רשת/או משולב. בגובה ממוצע לפי תכנית הפיתוח המאושרת ולפי קביעת החברה.
- 6.2.9 **קומת עמודים מפולשת (קומה פתוחה בחלקה):** אין.

7. מערכות משותפות

7.1 מערכת גז:

- 7.1.1 **הכנה לאספקת גז:** סידור מרכזי באמצעות צובר גז תת-קרקעי (במגרש), 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 הגז כאמור, וצנרת אספקת הגז הינם בבעלות חברת הגז.
- 7.1.2 **צנרת גז ממקור מרכזי לדירה:** יש;
- 7.1.3 **צנרת אספקת גז בתוך הדירה:** יש. **מיקום:** ראה טבלה 4 (סעיף 3.6).

7.2 סידורים לכיבוי אש:

- 7.2.1 **מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות:** לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.2 **מערכת ליניקת עשן במבואות/פרוזדורים:** לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.3 **מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים):** לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.4 **עמדות כיבוי לרבות ארגזי כיבוי ותכולתן:** לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.5 **גלאי עשן:** לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות. ככל שיותקן גלאי בתקרת הפרוזדור, חובה על הקונה להתאים גובה הגלאי לתקרה מונמכת ככל שזו תעשה על ידו.

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 **אורור מואלץ במרתפי חניה:** ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות.
- 7.4 **מערכת מיזוג אוויר מרכזית (להזנת הדירות):** אין.
- 7.5 **מערכת מיזוג אוויר בחדרים לשימוש הדיירים:** אין.
- 7.6 **תיבות דואר:** התקנה על הקיר. 1 לכל דירה.
- מיקום:** בקומת הכניסה הראשית ו/או בריכוז אחר, לפי הנחיות הרשות המקומית המוסמכת.
- 7.7 **מיתקנים אחרים:** מערכות סניקה ומשאבות מים, מאגרי מים, מערכות תאורה (בחלקים משותפים), וכו'. **מיקום וכמות:** לפי תכנית המתכננים והיועצים.
- * כל זאת בהתאם לתכנון היועצים ודרישות כיבוי אש.

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

- 8.1 חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ראשי למגרש: יש; מונה מים נפרד לחצר (לפיתוח): יש.
- 8.2 חיבור לביוב מרכזי: יש.
- 8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל, בהתאם להוראות חברת החשמל; יש.
- 8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים: בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר):
- 8.5 חיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה/אינטרנט): אין. הכנה בלבד (ראה גם סעיף 3.7.10).
- 8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה, כלולים במחיר הרכישה. עבודות שביצועם בפועל יעשה ע"י הרשות המקומית אינם באחריות החברה.
- 8.7 חדר אשפה: אין.
- פינוי אשפה: ע"י הרשות המקומית.

9. רכוש משותף

9.1 תיאור הרכוש המשותף:

- 9.1.1 מקומות חניה משותפים: באם סומנו כמשותפים בתכנית המכר.
- 9.1.2 קומה מפולשת חלקית (קומת כניסה ועמודים, פתוחה חלקית): אין.
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: לפי החלטת החברה.
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש.
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש.
- 9.1.6 חדרי מדרגות: יש.
- 9.1.7 פיר מעלית: יש; מעליות: יש; מספר מעליות: 2.
- 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, ו/או משאבות סחרור 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: כמפורט בפרקים אחרים במפרט זה, המסומנים כרכוש משותף בתכניות המכר.

9.2 חלקים (באם קיימים) שאין להוציאם מהרכוש המשותף:

- 9.2.1 חדר/י מדרגות, (מילוט).
- 9.2.2 קומה טכנית./מרתפים
- 9.2.3 גישה לחניה משותפת.
- 9.2.4 לובי בקומת כניסה.
- 9.2.5 לובי קומתי.
- 9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים (המשותפים) על הגג.
- 9.2.7 גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות.
- 9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדר/ים טכניים (משותפים).
- 9.2.9 חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים משותפים על הגג.

9.2.10 מעליות.

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

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

9.3 בית משותף

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

(1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;

(2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;

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

(4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;

(5) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו 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 שהוצאות 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 במפרט מכר 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, ו/או כפי שיירש 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.

באם לא ימכרו דירה/ות בפרויקט, הרי במקרה כזה ועד מכירת דירה/ות אלו תישא החברה, בגין בדירות שטרם נמכרו, בעלות של הוצאות האחזקה של הבית המשותף (ועד בית), בגין כל דירה/ות, כפי שיחויבו דירה/ות דומות בפרויקט.

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

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

א. מקומות החניה במרתף ובקומת הקרקע שבתחום המגרש מוצאים מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות בבית המשותף לפי קביעתה של החברה.

ב. המחסנים יוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות שבבית המשותף לפי קביעתה של החברה.

, וכן כל השטחים שהוצאו מהרכוש המשותף ואשר לא נמכרו עד מועד רישום הבית המשותף.

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

ד. חדר השנאים מוצא מהרכוש המשותף.

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

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

נספח א' – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

- 10.1 תכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:
 - 10.1.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות (חיצוניות) של הדירה.
 - 10.1.2 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
 - 10.1.3 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
 - 10.1.4 תכניות קומת כניסה/ קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתי מוצמדים; תוכניות 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 ⁽¹⁾ 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.

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

- (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.

11 . לפי הנחיות מ שהב"ש, להלן תוכניות נוספות שיש למוסרם לרוכש

בעת החתימה על ההסכם המכר ולא יאוחר ממועד ביצוע עבודות הגמר במבנה המוכר ימסור לרוכש תוכניות כמפורט להלן. תוכניות אלו הינן בנוסף למסמכים הנדרשים למסירה לרוכש לפי כל דין.

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

ב. אינסטלציה סניטרית: החברה תמסור לקונה תכנית של מערכת האינסטלציה הדיריתית הכוללת מעבר עקרוני של קווי המים (חמים/קרים) לרבות מיקום אביזרי קצה ומערכת הדלוחין והשופכין לרבות פתחי הביקורת ומקרא לסימונים.

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

- (1) סרב הרוכש הראשון לקבל לידי התכנית והראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור כמפורט בסעיף 10.3 לעיל, יראו החברה כעמדה בחובתה לעשות כן. החברה תהא רשאית למוסרם בכל זמן לרוכש/ים אחרים לרבות נציגות הבית ו/או חב' ניהול (באם תפעל בבניין).

נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות

הערות כלליות למבנה ולדירה

1. בטופס המפרט הבסיסי (כלשוננו בצו מכר דירות), בוצעו שינויים, התאמות ותוספות הנכונים למבנה ולדירה.
2. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
3. החברה תהיה רשאית לקבוע זיקת הנאה לחלקת הבית בחלקות אחרות, ולטובת בתים וגורמים אחרים בחלקת הבית בכפוף לנדרש על ידי הרשויות.
4. סוג א' – לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ.
5. מיתקן לאנטנות תק' (מס' 3) תש"ע-2010 בבניין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799: מיתקני אנטנות לקליטה משותפת (אק"מ) ומיתקני אנטנות לקליטה אינדיווידואלית (אק"א).
6. 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.
7. ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, וכו'), מחייב בדיקה מוקדמת.
8. יש העברה אנכית ו אופקית, של כלל האלמנטים של מערכות הבניין המשותפות ושל מערכות שאינן משותפות, צנרת, תעלות ועוד כגון: צנרת מים, צנרת חשמל, צנרת ביוב, צנרת ניקוז, שוחות ביוב, צנרת מ.א. ואורור, קווי חשמל, טלפון, תקשורת וכדומה בשטחים צמודים לדירה, במחסנים, מסתור כביסה במרפסות, בגגות מרוצפים וחצרות, בחניה פרטית, בשטחים משותפים ובשטחים ציבוריים, בקירות ובתקרות הכל מעבר למסומן/למצוין בתכניות, לפי החלטת היועצים הטכניים. מערכות כאמור יכוסו בתקרה קלה ו/או סגירה אחרת וישנו את צורת ו/או גובה החלל בהן הן עוברות. הקונה מתחייב לאפשר גישה לתחזוקה וטיפול במערכות הנ"ל.

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

העברת צנרת בתוך תחום הדירה תהיה מוסתרת ולא גלויה (פרט למסתור הכביסה).
באבן טבעית, בריצוף וחיפוי יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה. הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע
9. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).

הערות כלליות לדירה

10. החלפת כלים סניטריים ע"י הקונה עלולה לפגוע במידות הנדרשות ובמרווחי הגישה המינימליים לכלים אלו כאמור בהל"ת (הוראות למתקני תברואה) ובת"י 1205 חלק 3. למניעת ספק יודגש כי, החברה לא תהיה אחראית לחריגה ממידות אלו.
11. במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים תעשה מהרכוש המשותף ויחברו למונה משותף למחסנים בלבד. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה מסוימת אך לא פחות מהכתוב במפרט.
12. באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על 60dB (A), במרחק של 1.5 מ' ממפוח פליטת אויר חם במקום בו היחידה ממוקמת, וכן בולמי רעידות תחת רגלי המתקן/ים.
13. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תיאורה, מתזים וכו').
14. מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.
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 באגרגטים (חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
16. קיימות שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומן יקבעו ע"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט. ויסומנו בתכניות המכר
17. 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.
18. 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.

הערות כלליות למגרש ולפיתוח

1. פילרים (גומחות) עירוניים ושוחות של מערכות השונות (חשמל, בזק, טל"כ, אשפה, גז, ביוב וכד') ימוקמו במגרש ועל חשבון שטח המגרש, בהתאם לתכניות הפיתוח שיאושרו ע"י הרשויות.
2. מיקום צוברי גז לאספקת גז מרכזי יהיה על פי התכנון ובאישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הועדה המקומית לתכנון ובניה ומשרד העבודה.
3. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם, לדרישות הביצוע ודרישות הרשויות.
4. **אסורה הכניסה לרכבים המונעים בגז פחמימני (גפ"מ), למרתפי חניה תת קרקעיים.**
5. **בנוסף חל איסור חמור להתקין כל מתקן המופעל בגז פחמימני (גפ"מ), בשטחים פרטיים או משותפים במרתף/ים.**
6. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג' 1 [מפרט מחייב מחיר מופחת מהדורה 1 - 25.10.2020], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכלל דין.
כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכר (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות.

נספח ג' – טבלאות זיכויים

ריכוז טבלאות זיכויים ושינויים בהסכמה ללא תוספת מחיר

רוכש 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 זיכוי כספי:

1

הערות מיוחדות

1. ריכוז זיכויים אלו הינם אך ורק הנדרשים בהוראות המכרז בשיטת מחיר מופחת מה דורה 1, 25.10.20, של משרד הבינוי והשיכון.
2. המחירים הנקובים לעיל כוללים מע"מ.
 - א. ארון המטבח.
 - ב. סוללות למים (כיור, אמבטיה).
 - ג. בית תקע רגיל ונקודות טלפון.
 - ד. דלת כניסה למרפסת שירות.
2. 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.

נושא: ארונות מטבח, רחצה

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי בש"ח כולל מע"מ
3.3.1	זיכוי לכלל ארונות המטבח (ארון המטבח עצמו, משטח עבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכול אורך משטח העבודה, כיור מטבח, סוללה למים חמים וקררים), הכול כמוגדר במפרט זה.	קומפלט	מ"א	1,600

(* הזיכוי כולל את כל החומרים והעבודות הכרוכים בהרכבת הפריט הנ"ל).

נושא: דלתות פנים

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי בש"ח כולל מע"מ
3.5	דלת כניסה למרפסת שירות – זיכוי בגין כנף בלבד. חובה לבצע משקוף בפתח	קומפלט	פריט	750

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

נושא: קבועות שרברבות ואביזרים

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי ליח' בש"ח כולל מע"מ	כמות	סה"כ
3.6	זיכוי סוללת ברז לכיור רחצה לפי התיאור במפרט המכר. (מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב-דרך (אינטרפון) לא ניתן לקבל זיכוי.	קומפלט	פריט	300		
3.6	זיכוי סוללת ברז לאמבטיה לפי התיאור במפרט המכר. (מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב-דרך (אינטרפון) לא ניתן לקבל זיכוי.	קומפלט	פריט	300		

(* הזיכוי כולל את כל החומרים והעבודות הכרוכים בהרכבת הפריט הנ"ל).

נושא: חשמל/ תקשורת

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי ליח' בש"ח כולל מע"מ	כמות	סה"כ
3.7	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד/כח)	קומפלט	פריט	125		

(* הזיכוי כולל את כל החומרים והעבודות הכרוכים בהרכבת הפריט הנ"ל, * מותרנה במספר נקודות מינימליות הנדרשות עפ"י התקן).

הערה לטבלאות החשמל/תקשורת

ראה הערות כלליות לאחר סעיף 3.7 (טבלה 5), במפרט המכר.

מימש הקונה בפועל זכותו לזיכויים (מראש וביכתב), מהפריט/ים המתומחרים המפורטים בטבלה זו, בחתימת החברה/המוכרת והקונה, יראו השינויים שבצע הקונה כאמור כשינויים מוסכמים במפרט המכר.

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה