

אשר בקרה בע"מ  
20.04.2021  
נכדק

אשר מקרה בע"מ  
חתימה: *[Signature]*  
תאריך: 20.04.21  
בדיקה או נעשתה כלפי ועבוד טוהר הבינוי והשיכון בלבד  
אין בבדיקה זו מושג אישור לטיחה מהוראות כל דין והוא הפסד  
ובכל מקרה התנאים הקבועים במכרז הם המחייבים

# מכרז מכר

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

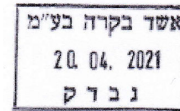
	שם האתר:
	מס' חדרים:
	קומה:
	דירה מטיפוס:
	בניין מס':

מחיר למשתכן

# מותנה בהיתר בניה

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

תאריך עדכון:



## 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 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 (6.2.1-6.2.8).
- 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, ובשרותים המחייבים בקשר אליו.
  - סעיף 9.7: החלקים המוצאים מהרכוש המשותף.

### נספחים

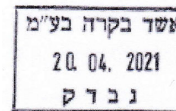
- נספח א' מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף.
- נספח ב' הערות כלליות.
- נספח ג' טבלאות זיכויים.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

# מותנה בהיתר בניה

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



שם האתר: פרויקט נויה – גן יבנה

מס' חדרים: \_\_\_\_\_

דירה מטיפוס: \_\_\_\_\_

קומה: \_\_\_\_\_

מחסן מס': \_\_\_\_\_

חניה מקורה/לא מקורה, מס': \_\_\_\_\_

בניין מס': \_\_\_\_\_

## "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)

(להלן "המוכר/ת" או "החברה")

נספח לחוזה בין: אסיה סיירוס פיתוח וייזום בע"מ

פ.ח 513706424

לבין: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

(להלן "הרוכש/ים" או "הקונה/ים")

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

מתאריך: \_\_\_\_\_

## א. פרטי זיהוי

1. ישוב: גן יבנה רחוב מס' בית : שם רחוב ומס' הבית, יקבע ע"י הרשות המקומית בהמשך.

1.1 גוש מס': \_\_\_\_\_ חלקות מס': \_\_\_\_\_ מגרש

1.2 התכנית החלה במקום: לפי תב"ע

2. בעל הקרקע: רשות מקרקעי ישראל (ר.מ.י).

הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה.

2.1 שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל.

2.2 תקופת החכירה: \_\_\_\_\_ תחילת תקופת החכירה: \_\_\_\_\_

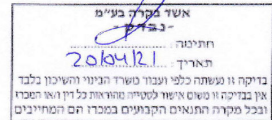
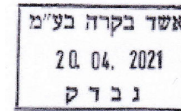
חתימת המוכר

חתימת הקונה

# מותנה בהיתר בניה

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

3. דירה מס' וקומה: (להלן "הדירה")



4. להלן תיאור הדירה/ות בבניין:

**בדירה 5 חדרים גן-:** כניסה, חדר דיור, מטבח, פינת אוכל, חדר שינה הורים, 2 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה) פרוזדור, חדר רחצה כללי (אמבטיה), 1 חדר רחצה (מקלחת), מרפסת שרות, שירותי אורחים (בית שימוש נפרד), רחבה מרופצת, חצר.

**בדירה 4 חדרים גן:** כניסה, חדר דיור, פינת אוכל, מטבח, חדר שינה הורים, חדר שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרוזדור, חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר רחצה הורים (מקלחת), מרפסת שרות, רחבה מרופצת, חצר.

**בדירה 5 חדרים-:** כניסה, חדר דיור, פינת אוכל, מטבח, חדר שינה הורים, 2 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרוזדורים, חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר רחצה הורים (מקלחת), שירותי אורחים (בית שימוש נפרד), מרפסת שרות, מרפסת שמש.

**בדירה 4 חדרים:** כניסה, חדר דיור, פינת אוכל, מטבח, חדר שינה הורים, חדר שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרוזדור, חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר רחצה הורים (מקלחת), מרפסת שרות, מרפסת שמש.

**בדירה 3 חדרים:** כניסה, חדר דיור, פינת אוכל, מטבח, חדר שינה הורים, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרוזדור, חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר רחצה הורים (מקלחת), מרפסת שרות, מרפסת שמש.

5. שטח הדירה

שטח הדירה הוא: \_\_\_\_\_ מ"ר המחושב לפי כללים אלה:

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

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

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

(2) "פניו החיצוניים של קיר חוץ" – פני הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכלול 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 ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל – 1970 (להלן – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).

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

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

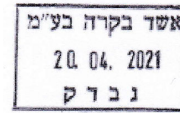
חתימת המוכר

חתימת הקונה

# מותנה בהיתר בניה

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

- 6.1 מרפסת שמש בשטח<sup>(1)</sup>: מ"ר. מתוכה מרפסת השמש מקורה [קירוי הכוונה למשטח מלא דמוי תקרה (לא פרגולה) הנמצא קומה אחת מעל בלבד], בשטח: מ"ר
- 6.2 חניה מקורה/ לא מקורה בשטח: מ"ר. (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מקום החניה המוצמדת);



- 6.3 מחסן דירתי בשטח<sup>(2)</sup>: מ"ר (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);
- 6.4 מרתף דירתי בשטח<sup>(3)</sup>: אין.
- 6.5 גג מוצמד לדירה בשטח: אין.
- 6.6 בדירת גן: חצר מוצמדת בשטח<sup>(4)</sup>: מ"ר (ראה תכנית החצר המוצמדת לרבות שבילים ורחבה/ות מרוצפות ואחר');)
- 6.7 אם יש שטחים/חלקים/אזורים, נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח). מסתור כביסה: כמסומן בתוכנית המכר. (יתכן ומפלט רצפת המסתור יהיה נמוך 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. 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.
- שטחו של מחסן, הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת יכלול רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף יכלול שטח הקיר במלואו.
- שטחו של מרתף, הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת יכלול רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף יכלול שטח הקיר במלואו.
- 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 לענין שטחה של חצר תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
- (ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפרט ומידות האבזרים למעשה

8. שם עורך הבקשה להיתר ("להלן "האדריכל"): לאה שניאור (מגרשים 346-358)

טלפון: 08-9353852 פקס: 08-9352775 כתובת: אלה 5, מזכרת בתיה

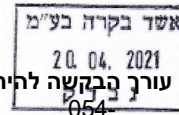
דוא"ל: office@shneorarc.com

חתימת המוכר

חתימת הקונה

# מותנה בהיתר בניה

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



שם עורך הבקשה להיתר ("להלן "האדריכל"): דורון שטיינברג (מגרשים 371-380)

טלפון: 8086660 פקס: כתובת:

דוא"ל: do.st.arch@gmail.com

9. שם האחראי לתכנון השלד ("להלן "המהנדס"): דוד ציזלינג

טלפון: 08-9366394 פקס: 08-9366501 כתובת: המנוף 6, רחובות

דוא"ל: zisling@zahav.net.il

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

- \* המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף.
- \* כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי והתקנות, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.

### 1. תיאור הבניין

1.1 בניין מגורים - בנין דירות. אחד מתוך מס' בניינים דומים אשר יבנו בשלבים או במקביל,.

1.2 **בבניינים 346-358** : 18 דירות למגורים; בבניין דירות<sup>(\*)</sup>, הכוונה למגורים בלבד;

**בבניינים 371-380** : 8 דירות למגורים; בבניין דירות<sup>(\*)</sup>, הכוונה למגורים בלבד;

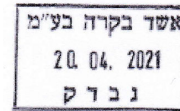
<sup>(\*)</sup> לפי חוק מכר (דירות) התשל"ד - 1974 סעיף 1 "הגדרות" נאמר, "דירה" - חדר או מערכת חדרים שנועדו למגורים, לעסק, או לכל צורך אחר.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

# מותנה בהיתר בניה

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



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

## קומה משותפת לכל הפרויקט

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין (ה')	כינוי או תיאור קומה
יתכן ומערכות שונות הממוקמות בבניין אחד ישרתו גם הבניין האחר ו/או ישרתו גם את המבנה המסחרי.	חניות, מיסעות, מעברים, מבואות קומתיות, מעליות, חדרי מדרגות, מחסנים, מאגרי מים וחדר משאבות, חדר גנרטור, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---	-1	קומת מרתף (משותפת)

## מגרשים 346-358

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין (ה')	כינוי או תיאור קומה
מכלי גז ואשפה טמונה בפיתוח.	מגורים (דירות גן), מבואת כניסה (לובי), מעליות, חדרי מדרגות, חדרי עגלות/אופניים (אחד מהם בחלל כפול), מחסנים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	4	קרקע	קומת כניסה לבניין
---	מגורים, מבואה קומתית, מעליות, חדרי מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	4 (בכל קומה)	1-3	קומות מגורים
---	מגורים, מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, מחסנים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2	4	קומת מגורים עליונה (פנטהאוז)
---	מבואה קומתית, חדרי מדרגות, מאגרי מים וחדר משאבות, מפוחים, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים ו/או הרשויות.	---	---	גג (ראשי)
---	פתחי שחרור עשן + מפוחים, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים ו/או הרשויות.	---	---	גג עליון (מעל חדר מדרגות)
---	---	---	5	סך הכל קומות למגורים
---	במניין הקומות נכלל הגג (הראשי) והגג העליון.	---	6	סך הכל קומות בכל בניין

חתימת המוכר

חתימת הקונה

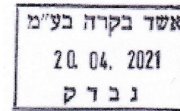
נספחים א', ב', ג'

עמ' 7 מתוך 36

# מותנה בהיתר בניה

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

מגרשים 371-380



הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין (ד)	כינוי או תיאור קומה
מכלי גז ואשפה טמונה בפיתוח.	מגורים (דירות ג), מבואת כניסה (לובי), מעליות, חדרי מדרגות, חדרי עגלות/אופניים (אחד מהם בחלל כפול), מחסנים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2	קרקע	קומת כניסה לבניין
---	מגורים, מבואה קומתית, מעליות, חדרי מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2 (בכל קומה)	1-2	קומות מגורים
---	מגורים, מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, מחסנים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2	3	קומת מגורים עליונה (פנטהאוז)
---	מבואה קומתית, חדרי מדרגות, מאגרי מים וחדר משאבות, מפוחים, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים ו/או הרשויות.	---	---	גג (ראשי)
---	פתחי שחרור עשן + מפוחים, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים ו/או הרשויות.	---	---	גג עליון (מעל חדר מדרגות)
---	---	---	4	סך הכל קומות למגורים
		במניין הקומות נכלל הגג (הראשי) והגג העליון.	5	סך הכל קומות בכל בניין

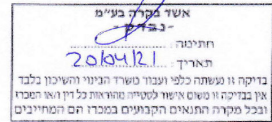
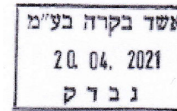
חתימת המוכר

חתימת הקונה



# מותנה בהיתר בניה

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



הערות והבהרות:

- (ב) במקרה שיש יותר מכניסה אחת לבניין, יש לציין איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין [כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)].
- (ג) כינוי מס' הקומות במפרט הינו נומינלי. כינוי הקומות בפועל עשוי להשתנות כגון: קרקע, ביניים, א', ב'.. וכו' /או בשיטה המקובלת בחב' המעליות .

## 1.4 חדר מדרגות משותף (ראשי).

מספר חדרי המדרגות בכל בניין: 1; אפיון כל חדר מדרגות: מקורים ממפלס קומת מרתף עד למפלס הגג הראשי.  
חדרי מדרגות נוספים: אין.

## 1.5 מעליות בבניין; יש מספר המעליות בבניין: 1 ; מספר התחנות לכל מעלית: .

מספר נוסעים למעלית: 8 מנגנון פיקוד שבת<sup>(\*)</sup>: אין

## 1.6 עמדת שומר: אין.

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

## 2. חומרי הבניין ועבודות גמר בכל בניין מגורים:

- 2.1 שלד הבניין: לפי תכניות מהנדס השלד; שיטת הבניה: מתועשת ובשילוב רגילה,
- 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.
- ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה.
- 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: מתועשת בשילוב רגילה . באם מכלול מתועש, בדופן פנימית של קיר החוץ ובצד הפונה לדירות, בלוקי בטון, או בלוק תאי עובי: לפי תכנון המהנדס. בידוד תרמי: לפי תקן ישראלי מס' 1045:
- צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" של מכון התקנים הישראלי.
- 2.6 גימור קירות חוץ:
- 2.6.1 חיפוי/ציפוי, עיקרי: אבן טבעית. בקומה עליונה בשילוב אלומיניום. הכל לפי התנאים בהיתר הבניה.
- 2.6.2 טיח חוץ: טיח (2 שכבות) משולב עם חיפויים אחרים;
- 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 ו/או משולב, ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי ת"י 1004 חלק 1.

חתימת המוכר

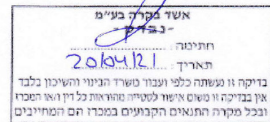
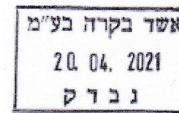
חתימת הקונה

# מותנה בהיתר בניה

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

## 2.8 חדרי מדרגות:

- 2.8.1 **קירות מעטפת: חומר:** בטון מזוין או בנוי או משולב. **עובי:** לפי חישובי המהנדס; הבידוד האקוסטי לחדרי המדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין.
- 2.8.2 **גימור קירות פנים: חומר:** טיח + צבע אקרילי עד תקרה. חיפוי בשיפולים כדוגמת



הריצוף, בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים.

. **גימור תקרה: חומר:** טיח+סיד סינטטי בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים.

- 2.8.3 **מדרגות ופודסטים:** מדרגות בניין המגורים יהיו מאבן נסורה או גרניט פורצלן או טראצו צמנט לבן, בהתאם לדרישות התקנים הרלוונטים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות ומשטחי הביניים (פודסטים) ופסים מחוספסים כנגד החלקה.

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

2.8.5 **עליה לגג ראשי:** באמצעות חדרי המדרגות. **עליה לגג עליון:** באמצעות סולם מתכת (מעל חדר מדרגות);

## 2.9 מבואה (לובי) קומתית:

- גימור קירות פנים מבואה קומתית: חומר:** גימור קירות פנים יהיו בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי ("בעל תו תקן ירוק") עד לתקרה.
- גימור תקרה: חומר:** טיח + סיד סינטטי "בעל תו תקן ירוק" (במקרה של תקרה מונמכת לא יבוצע טיח מעל תקרה זו).
- ריצוף:** אבן נסורה או גרניט פורצלן.

## 2.10 מבואה (לובי) כניסה ראשית:

- גימור קירות פנים: חומר:** אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן, לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי ("בעל תו תקן ירוק").
- גימור תקרה: חומר:** טיח + סיד סינטטי ("בעל תו תקן ירוק"), ו/או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.
- ריצוף: חומר:** אבן נסורה (שיש) או אריחים מסוג גרניט פורצלן. שטח האריח הבודד לא יפחת מ-0.64 מ"ר, והעומדים בתקן הישראלי למניעת החלקה.
- תיבות דואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות התכנון ובניה ות"י 816, בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר, עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.

- 2.11 **עבודות גמר חניה מקורה: גימור קירות חניה:** טיח פנים או בבטון צבוע בסיד סינטטי, בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים. **גימור תקרה: חומר:** בטון צבוע במלבין סינטטי, בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים.
- גימור רצפת חניה מקורה:** גימור רצפת המרתף או החניות יעשה בבטון מוחלק או באבן משתלבת.
- גימור חניה לא מקורה:** ראה עבודות פיתוח סעיף 6.1.3.

## 2.12 חדרים לשימוש משותף:

חדרי אופניים/עגלות חדרים/סכנים וכדומה.

- גימור קירות:** טיח צבוע בצבע סינטטי דוגמת פוליסיד, (למעט גומחות, ארונות חשמל, מים וכו'). **גימור תקרה:** בחדר אופניים/עגלות- טיח צבוע בצבע סינטטי ו/או תקרת משנה ו/או משולב. בחדרים סכניים – בטון צבוע בצבע סינטטי. כל הצבעים, בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים.
- גימור רצפה:** טראצו או פורצלן או משולב.

הערות:

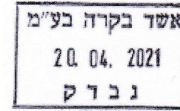
1. כל צביעת הקירות והתקרה יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים.
2. ריצוף בבניין (בדירות ובשטחים המשותפים) יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי 2279 למניעת החלקה.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

# מותנה בהיתר בניה

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



- 2.13 **דלת כניסה לבניין:** יש, דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.
- דלת כניסה/ יציאה, נוספת לבניין:** יש. עפ"י תכנית (מתכת או אלומיניום מזוגג לפי דרישות הרשויות והיתר הבניה), ביציאה/כניסה צידית לחצר חיצונית בקומת קרקע.
- 2.14 **דלתות חדרי מדרגות:** דלתות אש, כולל מחזיר שמן.
- דלתות חדרים טכניים:** דלתות פח או דלתות אש כולל מחזיר שמן. **דלתות וחלונות חדרים לשימוש משותף:** תאור, חומר וכמות, לפי תכנון האדריכל.
- 2.15 **דלתות לובי קומתי:** דלתות אש, כולל מחזיר שמן.
- 2.16 **תאורה, בכניסה לבניין, לובי, חדרי מדרגות, מבואות קומתיים, חניות, חדרים טכניים, חדרים וחלקים משותפים:** יש. בבניין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות.
- 2.17 **ארונות חשמל, גז ומים:** חומר: פח מכופף צבוע בתנור או ציפוי אחר (בחלקם החיצוני בלבד) בגוון לפי בחירת האדריכל.
- 2.18 **תאורה במחסנים דירתיים:** הזנות החשמל של כל המחסנים יחוברו למונה משותף נפרד, או לחילופין התקנת מונה נפרד לכל מחסן, או למונה הדירתי אליו משיך המחסן עפ"י החלטת המוכר.
- 2.19 **חיבור חשמל לתאורה ולמערכות אלקטרומכניות משותפות:** יש. הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף של הבניין לפי תכנון מהנדס החשמל (יתכנו מערכות משותפות אשר ישרתו בבניין, אך ימוקמו בבניין הסמוך ו/או ימוקמו בבניין הסמוך וישרתו גם הבניין, בכפוף לאישור הרשויות השונות).

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

### 3.1 גובה הדירה\*:

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: לא פחות מ- 2.50 מ'.

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

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

\*גובה חניה מקורה (באם נרכשה): לא פחות מ- 2.05 מ'.

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

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

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

תיאור	חומר קירות <sup>(1)</sup>	גמר קירות ותקרות <sup>(2)</sup> ומידות אריחי חיפוי <sup>(4)</sup> (בס"מ)	ריצוף <sup>(3)</sup> וחיפוי <sup>(4)</sup> מידות אריחים (בס"מ)	ריצוף מחיר לזיכוי למ"ר/מ"א בשקלים חדשים	הערות
כניסה	בטון, בלוקי בטון/בלוק בטון תאי <sup>(1)</sup>	ראה <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר דיור	בטון, בלוקי בטון/בלוק בטון תאי <sup>(1)</sup>	ראה <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מטבח	בטון, בלוקי בטון/בלוק בטון תאי	ראה <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	אין	לכל אורך משטח העבודה חיפוי בגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

עמ' 11 מתוך 36

# מותנה בהיתר בניה

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

אשר בקרה כפ"מ  
20.04.2021  
נ ב ד ק

אשר בקרה כפ"מ  
20.04.2021  
נ ב ד ק  
תיאור: ...  
תאריך: ...  
בדיקה זו נעשתה כלפי ועבור טווח הבנייה והשיכון בלבד  
אין בבדיקה זו טעם אישור לשינוי מהותי כל דבר שאינו  
ובכל מקרה התנאים הקבועים במסמך תם המחייבים

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
	(1)	חיפוי קרמיקה מעל משטח ארון תחתון	ראה (4)	---	העבודה. כאשר התנור אינו ביחידת BI- חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו – בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה של 1.5 מ' מעל הריצוף) ראה פרוט בהערות בהמשך.
פינת אוכל (מתחם לא נפרד)	בטון, בלוקי בטון/בלוק בטון תאי (1)	ראה (2)	ראה (3)	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
פרוזדור	בטון, בלוקי בטון /בלוק בטון תאי (1)	ראה (2)	ראה (3)	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר שינה הורים	בטון, בלוקי בטון/בלוק בטון תאי (1)	ראה (2)	ראה (3)	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר/פינת ארונות	בטון, בלוקי בטון/בלוק בטון תאי (1)	ראה (2)	ראה (3)	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה (מקלחת)	בטון, בלוקי בטון/בלוק בטון תאי "עמידים למים" (1)	טיח + צבע אקרילי (2)	ראה (3)	ראה נספח ג'	חיפוי קירות עד גובה קו משקוף הדלת
		חיפוי קרמיקה	ראה (4)	---	
חדרי שינה	בטון, בלוקי בטון/בלוק בטון תאי (1)	ראה (2)	ראה (3)	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
ממ"ד	בטון מזוין לפי הוראות הג"א	לפי מפרט הג"א	ראה (3)	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה כללי (אמבטיה)	בטון, בלוקי בטון/בלוק בטון תאי- "עמידים למים" (1)	ראה (2)	ראה (3)	אין	חיפוי קירות גובה קו משקוף הדלת. ומעל טיח + צבע אקרילי בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים. ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי קרמיקה	ראה (4)	---	
שירותי אורחים (בית שימוש נפרד)	בטון, בלוקי בטון/בלוק בטון תאי "עמידים למים" (1)	ראה (2)	ראה (3)	אין	חיפוי קירות עד גובה 1.50 מ'. ומעל טיח + צבע אקרילי בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים. ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי קרמיקה	ראה (4)	---	
מרפסת שרות	ראה (1)	ראה (2)	ראה (3)	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מרפסת שמש	בטון, בלוקי בטון/בלוק בטון תאי (1)	ראה סעיף 2.6	ראה (3)	אין	חיפוי/ציפוי קיר חיצוני ראה סעיף 2.6. ראה גם פרוט בהערות בהמשך.
מרפסת שמש/גג	בטון, בלוקי בטון/בלוק בטון תאי (1)	ראה סעיף 2.6	ראה (3)	אין	חיפוי/ציפוי קיר חיצוני ראה סעיף 2.6. ראה גם פרוט בהערות בהמשך.
רחבה מרוצפת (בדירות גן)	בטון, בלוקי בטון/בלוק בטון תאי (1)	ראה סעיף 2.6	ראה (3)	אין	חיפוי/ציפוי קיר חיצוני ראה סעיף 2.6. ראה גם פרוט בהערות בהמשך.
מסתור כביסה	בטון, בלוקי בטון/בלוק בטון תאי (1)	ראה (2)	אין	אין	ראה סעיף 3.4
מחסן דירתי (ככל שהוצמד)	בטון, בלוקי בטון /בלוק בטון תאי (1)	טיח. גימור קירות צבע אקרילי. גימור תקרה סיד סינטטי.	גרניט פורצלן	אין	שטח אריח בודד עד כ-0.2 מ"ר
			לבחירת היזם/קבלן		

הערות והבהרות לטבלה:

חתימת המוכר

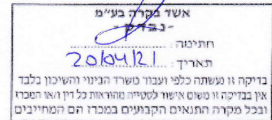
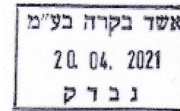
חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

עמ' 12 מתוך 36

# מותנה בהיתר בניה

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



- (1) **חומר קירות:** קירות חוץ: בטון/בלוקי בטון/בלוקי תאי (בדופן פנים של קירות מתועשים/מתועשים למחצה - ככל שיהיו כאלה, ניתן שמעטפת הפנים של קירות אלו תהיה עשויה מלוחות גבס, או בלוקי תאי. הכל בכפוף לעמידה בתקינה הרלוונטית לרבות בת"י 1045: בידוד תרמי של בנייני מגורים). קירות הפנים (חלוקה פנימית): יהיו מ: רחצה בכל מקרה יבנו הקירות בבלוקים המוגדרים ע"י היצרן "כעמידים בטון/בלוקי בטון/בלוקי בטון תאי/בלוקי גבס. בחדרי למים" או מבלוקי בטון".
- (2) **גמר קירות:** טיח + צבע אקרילי. בממ"ד לפי הנחיות פקוד העורף. **גוון:** לבן. באם קירות החוץ יבוצעו בשיטה מתועשת או מתועשת למחצה, יתכן שמעטפת הפנים של קירות אלו יעשו מלוחות גבס. **גמר תקרות:** טיח + סייד סינטטי. **גוון:** לבן. **גמר קירות בחדרי רחצה ושירותים** (בתחום ללא חיפוי): טיח+צבע אקרילי. **כל צבעי התקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.**
- (3) **ריצוף:** סוג א'. העומד בדרישות ת"י 2279 ודרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות ובדרגת התנגדות להחלקה R-9, אריחים מסוג גרניט פורצלן. לפי החלטת החברה. לבחירת הקונה מבין 4 סדרות של ריצוף ו- 3 דוגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון בהיר - ניטרלי. במידות 60/60 ס"מ או 45/45 ס"מ או 33/33 ס"מ. דרגת מניעת ההחלקה לא תהיה פחותה מהנדרש לחדרים אלו. בכל הדירה למעט חדרי רחצה ומרפסות. **ריצוף בחדרי רחצה, שירותים, מרפסת שירות:** סוג א'. העומד בדרישות ת"י 2279 ודרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות ובדרגת התנגדות להחלקה R-10 וברצפת תא מקלחת R-11, אריחים מסוג קרמיקה לבחירה מבין 4 סדרות של ריצוף ו- 3 דוגמאות/גוונים גוונים התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון בהיר - ניטרלי. במידות 33/33 ס"מ. דרגת מניעת ההחלקה לא תהיה פחותה מהנדרש לחדרים אלו. בחירת הרוכש תעשה מאחת מדוגמא/גוון/מידה, שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה.
- ריצוף במרפסת מש/רחבה מרוצפת:** גרניט פורצלן סוג א'. לבחירת הרוכש מבין 4 סדרות של ריצוף ו- 3 דוגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים לפחות אחד מהם בגוון בהיר - ניטרלי. במידות 33/33 ס"מ. המתאימים בגודלם ליצירת שיפועי ניקוז, ובדרגת ההחלקה שאינה פחותה לריצוף חשוף לגשם. בחירת הרוכש תעשה ממבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה. (במקומות שבהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח, אין צורך בשיפולים).
- (4) **חיפוי בחדרי רחצה ושירותים:** סוג א'. קרמיקה - לבחירת הרוכש מבין לפחות 3 דוגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. אחד מהם בגוון בהיר - ניטרלי. במידות כ-25/33 ס"מ או כ-30/60 ס"מ. (חיפוי קירות בקרמיקה במידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד גובה קו משקוף הדלת. מעל החיפוי ועד לתקרה טיח+ צבע אקרילי). בהסכמת הקונה המוכר יהיה רשאי להציע אריחים המידות דומות למפרט וכן במידות נוספות 20/50 ס"מ, 33/33 ס"מ ללא כל שינוי במחיר הדירה. לצגרת גלויה תבוצע סיגרה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות. הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים יאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלוונטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין/חדרים סמוכים.
- חיפוי במטבח:** חיפוי קירות קרמיקה - סוג א'. לבחירת הרוכש מבין לפחות 3 דוגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים לפחות אחד מהם בגוון בהיר - ניטרלי. במידות כ-25/33 ס"מ או כ-30/60 ס"מ. בחירת הרוכש תעשה מאחת מדוגמא/גוון/מידה, שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה. בגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (מעל ארון תחתון. 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.
- (5) **ריצוף במחסן** (ככל שנרכש): מסוג גרניט פורצלן לבחירת הקבלן/ז"ם. שטח אריח בודד עד כ- 0.20 מ"ר.

## הערות:

- מעקה** – עיצוב מעקות המרפסות (באם לא נקבע אחרת בהיתר הבניה) מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית מחוסמת או בנוי כדוגמת החזית ולפי הנחיות ת"י 1142 "מעקים ומסעדים".
- איטום** – הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים יאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלוונטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין / חדרים סמוכים.

חתימת המוכר

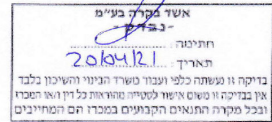
חתימת הקונה

# מותנה בהיתר בניה

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

הפרשי מפלסים – בכניסה לדירה, חדרי רחצה, ממ"ד ומרפסת שרות, לבין חללים סמוכים

עד כ- 2" מ.



ביציאה למרפסות שמש/גג, יתכן סף מוגבה/מונמך (מדרגה) עד גובה המותר על פי הדין.

**חיפוי / ציפוי קירות** - גובה חיפוי הקירות יעשה לגובה המצוין בטבלה. ובכל מקרה לא יפחת

יבוצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות.

מהנחיות המפרט המחייב. לצנרת גלויה

**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)** - יש לשים לב להוראות הבאות מתוך ת"י 5566 חלק 2, לפיהן היות שהאבן היא חומר טבעי, עלולים להיות בו נימים, גידים והבדלי גוון ומרקם. כמו כן, גוון הלוחות או האריחים המשמשים במערכת הרצפה עלול להשתנות בחלוף הזמן, ולפיכך עשוי להיות שוני בגוון בין הלוחות או האריחים שברצפה 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** – (ככל ותבחר החברה להתקין, ומבלי שהדבר יחייב בסימון בתוכנית המכר) עץ ו/או בטון ו/או פלדה ו/או משולב.

**שיפולים** – (פנלים) מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות, 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.

## 3.3 ארונות:

3.3.1 **ארון מטבח תחתון:** הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבת לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של

הכיור/ הכנה לכיריים מובנות (כולל: פתח, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים.

גוף הארון והמדפים יהיו מעץ מעובד (סנדוויץ'), וגב הארון יהיה מעץ דייקט. שאר חלקי הארון עץ (סנדוויץ') או MDF.

עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ לפחות. גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני ריצוף.

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

הארון יכלול יחידת מגירות ברוב 60 ס"מ לפחות, לכל גובה ולכל עומקו. ביחידות הפינה של הארון יותקנו "פתרונות פינה".

**ידידות:** מתכת. **ציפוי חיצוני:** פורמייקה. לבחירת הרוכש מתוך 5 גוונים 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.

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 הדרושות.

<sup>(1)</sup>מידות: ראה הערה בהמשך.

## מחיר לזיכוי בעד ארון המטבח התחתון: ראה נספח ג'

**משטח עבודה מעל ארון מטבח תחתון לכל אורכו:** תיאור: לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ מאבן

טבעית או פולימירית (כדוגמת אבן קיסר או שווה ערך), העונה לדרישות 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 יקבע ע"י המוכר (הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח ככל

הנדרש כולל אף מים בכל היקף המשטח. לא יינתן זיכוי בגין אי ביצוע זה).

**מידות:** לפי ארון המטבח חלק תחתון,

**גוון:** לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיוצגו ע"י המוכר ו/או הספק/ים שיבחר/ו על ידו. החברה/המוכר תציג בפני הקונה 3

גוונים לפחות (אחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי). לוחות השיש/אבן קיסר יהיו בהדבקה ולא לוח בודד אחד).

חתימת המוכר

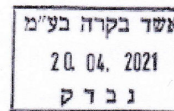
חתימת הקונה

# מותנה בהיתר בניה

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

## 3.3.2 ארון מטבח עליון: אין.

הערה: בדירות מעל 4.5 חדרים- מסיבות של תכנון המטבח הספציפי המוכר יהיה מטבח תחתון ב- 2 מ"א ארון רשאי להציע לדיר להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח עליון. במקרה זה לא יותר ארון מטבח עליון פינתי.



מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לארון המטבח התחתון. גובהו של הארון העליון 75 ס"מ לפחות ועומקו 30 ס"מ לפחות. הארון יכלול לפחות מדף אחד אחד לכל אורכו.

## 3.3.3 ארונות אחרים (ציין): בחדר רחצה (כללי), ארון תחתון עץ סנדוויץ' או טרספה, תלוי או מונח, במידות: 80 ס"מ לפחות. הכולל

דלתות, מדפים, צירי נירוסטה. משטח העבודה אינטגרלי מחרס/ שיש/ ניא קוורץ משולב בכיור.

ציפוי חיצוני: פורמאיקה או אחר לפי החלטת החברה. ציפוי פנימי: פורמאיקה ו/או מלמין לפי יצרן הארון. גוון: לפי החלטת החברה.

**מחיר לזיכוי בעד ארון הרחצה: ראה נספח ג**

## (1) מדידת אורך כללית של ארונות מטבח: בדירת 3 חדרים ו-4 חדרים: 5 מטר אורך. בדירת 5 חדרים ו-6 חדרים: 6 מטר אורך.

המדידה לאורך הקיר (פינה ככל שקיימת מחושבת פעמיים באורך הארון). חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב (למעט מקרר) המשולבים בתוך הארונות יכללו באורך הארונות. סטיות עד כ- 5% במידות אורך ארונות המטבח, לא יחשבו כסטייה מתיאור זה.

(2) במקרה של זיכוי עבור ארונות המטבח וביצוע עצמי, על הקונה לקחת בחשבון כי יתכן ובקיר שבגב ארונות המטבח קיימים פתחי גישה לקולטן/ים משותפים. יש לאפשר גישה לפתחים אלו לצורך תחזוקה.

## מיתקנים לתליית כביסה:

3.4

פתח בקיר חוץ אשר ממנו תהיה גישה ישירה למתקן תליית הכביסה.

**מיתקן לתליית כביסה (קטנה):** 2 מוטות ממתכת (מגולוונים) ניצבים כולל גלגלות, 5 חבלי כביסה פלסטיק, באורך מינימלי של 160 ס"מ, או מתקן מתרומם באורך מינימלי של 120 ס"מ כולל חבלי כביסה באורך של לא פחות מ- 8 מטר סה"כ. **לדירות הגן:** אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר.

מתקן ש"ע לתליית כביסה בחצר או במרפסת משמעו מתקן ממתכת מגולוונת על קיר המבנה, במקום מוצנע ושאינו נצפה בחזיתות המבנה. המתקן יהיה יציב ומקובע לקיר. המתקן יכלול לפחות 5 חבלי כביסה באורך מינימלי של 160 ס"מ. החבלים יהיו איכותיים, עמידים לקרינת UV וניתנים למתיחה.

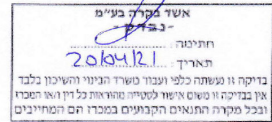
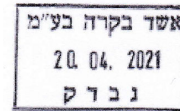
הדיר יהא רשאי, עפ"י החלטתו, להמיר מתקן זה במתקן מסתובב (קרוסלה) עם עמוד הכולל לפחות 3 זרועות, מאלומיניום או ממתכת מגולוונת. המתקן יהיה יציב ומקבוע.

**מסתור כביסה:** אלומיניום ו/או משולב. הכל לפי דרישות ת"י 5100

**הערה:** בחלל מסתור הכביסה יתכן ויותקן גם יחידת העיבוי של המזגן/ים, במקרה זה עלולה להיווצר הפרעה לתליית פריטי כביסה גדולים שלא יפחת מהשטח המצוין במפרט המיוחד (הנחיות משהב"ש).

# מותנה בהיתר בניה

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



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

**הערה:** יתכנו שינויים במיקום הפתחים, במידות הפתחים, בסוג הפתיחה ובכיוון הפתיחה. בכל מקרה, מידות המעברים החופשיים בדלתות ושטח החלונות לא יפחת מהנדרש בתקנות התכנון והבניה. ראה גם הערות נוספות בהמשך.

בדירה 5 חדרים:

תריסים		חלונות			דלתות			---		
סוג פתיחה(ציר/ כ.ע.כ/נגרר/ כיס/חשמלי/אחר)	חומר שלבים	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/ נגרר/כיס/אחר)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/ כע"כ/ נגרר/כיס/ אחר)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	חדר
---	---	---	---	---	---	---	ציר רגילה	פלדה בטחון	1 105/210	כניסה
גלילה חשמלי כולל גיבוי ידני	אלומיניום+פוליאוריתן מוקצף	אלומיניום	1 + 2 260/220 100/150	נגרר כ.ע.כ.	אלומיניום מזוגג	2 100/150	נגרר כ.ע.כ.	אלומיניום מזוגג	1 260/220	חדר דיור
---	---	---	---	נגרר כ.ע.כ.	אלומיניום מזוגג	2 100/150	---	---	---	מטבח
גלילה ידני	אלומיניום+פוליאוריתן מוקצף	אלומיניום	2 100/150	נגרר כ.ע.כ.	אלומיניום מזוגג	2 100/150	ציר רגילה	עץ	2 90/210	חדר שינה 1 הורים
גלילה ידני	אלומיניום+פוליאוריתן מוקצף	אלומיניום	1 100/150	נגרר כ.ע.כ.	אלומיניום מזוגג	1 100/150	ציר רגילה	עץ	1 80/210	חדר שינה 3
גלילה ידני	אלומיניום+פוליאוריתן מוקצף	אלומיניום	1 80/150	נגרר כ.ע.כ.	אלומיניום מזוגג	1 80/150	---	---	---	
גלילה ידני	אלומיניום+פוליאוריתן מוקצף	אלומיניום	1 140/150	נגרר כ.ע.כ.	אלומיניום מזוגג	1 140/150	ציר רגילה	עץ	1 90/210	חדר שינה 2
נגרר לכיס	אלומיניום+פוליאוריתן מוקצף	אלומיניום	1	נגרר לפי הנחיות	אלומיניום מזוגג	1	ציר (רגילה). פתיחה חוץ	פלדה לפי הג"א	1	ממ"ד (משמש)

חתימת המוכר

חתימת הקונה



# מותנה בהיתר בניה

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

אשר בקרה בע"מ  
20.04.2021  
נבדק

אשר בקרה בע"מ  
תאריך: 20.04.2021  
בדיקה זו נעשתה כפני ועבור טיפול הבעיות שהשיבו בלבד  
אין בבדיקה זו טעם אישור לשינוי מהותי כל דבר ואם תכנון  
ובכל מקרה התנאים הקבועים במסמך תם המחוייבים

תריסים				חלונות			דלתות			---
סוג פתיחה(ציר/ כ.ע.כ/נגרר/ כיס/חשמלי/אחר)	חומר שלבים	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/ נגרר/כיס/אחר)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/ כע"כ/ נגרר/כיס/ אחר)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	חדר
			100/100	הג"א		100/100			80/200	כחדר שינה (4)
2 כנפי פלדה נגד גז, הדף ורסיסים, הנגררות לכיס				---	---	---	---	---	---	
---	---	---	---	---	אורזר מכני	---	ציר רגילה	עץ + צוהר/צו-אור	1 90/210	ח. רחצה (אמבטיה)
---	---	---	---	נטוי (קיפ)	אלומ' מזוגג	1 100/100	ציר רגילה	עץ + צוהר/צו-אור	1 90/210	ח. רחצה (מקלחת)
---	---	---	---	---	אורזר מכני	---	ציר רגילה	עץ + צוהר/צו-אור	1	שירותים אורחים
			---			---			90/210	
			---	---	אורזר מכני	---	ציר רגילה	עץ	4-	
									90/210	
---	---	---	---	ציר רגילה	אלומ' מזוגג	1	ציר רגילה	עץ	1	מרפסת שרות
			---			---			90/200	

## בדירה 4 חדרים:

תריסים				חלונות			דלתות			---
סוג פתיחה(ציר/ כ.ע.כ/נגרר/ כיס/חשמלי/אחר)	חומר שלבים	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/ נגרר/כיס/אחר)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/ כע"כ/ נגרר/כיס/ אחר)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	חדר
---	---	---	---	---	---	---	ציר רגילה	פלדה בטחון	1 105/210	כניסה
גלילה חשמלי כולל גיבוי ידני	אלומ'+פוליאו ריתן מוקצף	אלומ'	1	---	---	---	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1	חדר דיור

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

עמ' 17 מתוך 36

# מותנה בהיתר בניה

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

אשר בקרה בע"מ  
20.04.2021  
נבדק

אשר בקרה בע"מ  
חתימה:  
תאריך: 20.04.21  
בדיקה זו נעשתה כלפי ועדו טשרד הבינוי והשיכון בלבד  
אין במדיקה זו טעם אישור לטעיה מהחירות כל דין ואר הסכר  
ובכל מקרה התנאים הקבועים במסמך הם המחייבים

תריסים				חלונות			דלתות			---
סוג פתיחה(ציר/ כ.ע.כ/נגרר/ כיס/חשמלי/אחר)	חומר שלבים	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/ נגרר/כיס/אחר)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/ כע"כ/ נגרר/כיס/ אחר)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	חדר
			260/220			---			260/220	
---	---	---	---	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1 100/150	---	---	---	מטבח
גלילה ידני	אלומ'+פוליאוריתן מוקצף	אלומ'	1 100/150	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1 100/150	ציר רגילה	עץ	1 90/210	חדר שינה הורים 1
גלילה ידני	אלומ'+פוליאוריתן מוקצף	אלומ'	1 100/150	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1 100/150	ציר רגילה	עץ	1 90/210	חדר שינה 2
נגרר לכיס	אלומ'+פוליאוריתן מוקצף	אלומ'	1 100/100	נגרר לפי הנחיות הג"א	אלומ' מזוגג	1 100/100	ציר (רגילה). פתיחה חוץ	פלדה לפי הג"א	1 80/200	ממ"ד (משמש כחדר שינה 3)
2 כנפי פלדה נגד גז, הדף ורסיסים, הנגררות לכיס				---	---	---	---	---	---	
---	---	---	---	נטוי (קיפ)	אלומ' מזוגג	1 70/100	ציר רגילה	עץ + צוהר/צ-אור	1 90/205	ח. רחצה (אמבטיה)
---	---	---	---	נטוי (קיפ)	אלומ' מזוגג	1 55/100	ציר רגילה	עץ + צוהר/צ-אור	1 80/150	ח. רחצה הורים
---	---	---	---				ציר רגילה	פלדה	1 85/210	מרפסת שרות
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	מחסן דירתי צמוד (ככל שהוצמד)

בדירה 3 חדרים:

תריסים	חלונות	דלתות	---
--------	--------	-------	-----

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

עמ' 18 מתוך 36

# מותנה בהיתר בניה

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

אשר בקרה בע"מ  
20.04.2021  
נבדק

אשר בקרה בע"מ  
חתימה: 2020.12.1  
תאריך: 2020.12.1  
בדיקה זו נעשתה כפני ועבודתו של שירות הביטחון הרישוי בלבד  
אין בבדיקה זו טעם אישור לשימוש מהירות כל דבר הוא תכנון  
ובכל מקרה התנאים הקבועים במסמך הם המחייבים

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/אחר)
כניסה	1	פלדה בטחון	ציר רגילה	---	---	---	---	---	---
	105/210								
חדר דיור	1	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ.	1	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ.	1	אלומ'+פוליאוריתן מוקצף	גלילה חשמלי כולל גיבוי ידני
	220/220			100/150			220/220		
מטבח	---	---	---	2	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ.	---	---	---
	---			100/150			---		
חדר שינה הורים 1	1	עץ	ציר רגילה	2	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ.	2	אלומ'+פוליאוריתן מוקצף	גלילה ידני
	90/210			100/150			100/150		
ממ"ד (משמש כחדר שינה 2)	1	פלדה לפי הג"א	ציר (רגילה). פתיחה חוץ	1	אלומ' מזוגג	נגרר לפי הנחיות הג"א	1	אלומ'+פוליאוריתן מוקצף	נגרר לכיס
	80/200			100/100			100/100		
2 כנפי פלדה נגד גז, הדף ורסיסים, הנגררות לכיס				---	---	---	---	---	---
ח.רחצה (אמבטיה)	1	עץ + צוהר/צו-אור	ציר רגילה	1	אלומ' מזוגג	קיפ	---	---	---
	90/210			70/100			---		
שירותי אורחים	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	---			---			---		
מרפסת שרות	1	פלדה	ציר רגילה	---	---	---	---	---	---
	85/210			---			---		
מחסן דירתי צמוד (ככל שהוצמד)	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	---			---			---		

הערות לטבלה ואחרות:

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

א. דלת עץ = דלת עץ לבודה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 ובפתיחת ציר רגילה. הדלתות תהיינה עמידות למים ויכללו התקנת קנט פולימרי בתחתית

הדלת בגובה 7 ס"מ לפחות (ראה פרוט יתר בסעיף י' בהמשך). אלומ' = אלומיניום, סוג פרופיל: לפי הנחיות יועץ האלומיניום, ציר רגילה = סוג

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

עמ' 19 מתוך 36

# מותנה בהיתר בניה

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



פתיחה, קיפ = פתיחה משתפלת (נטוי), סב נטוי (דרייקופ) = רגילה + משתפלת, ניגור כ.ע.כ =

כנף נגררת על כנף ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר, גילויטינה = כנף בתנועה אנכית, תריסים:

בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם

גומי בין השלבים לאטימה מוגברת. עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן. בחדר דיור ובפתחים ברוחב מעל 2.5 מ' יורכב ארגז

תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידני. גלילה = תריס נגלל כלפי מעלה, באמצעות רצועה ו/או חשמלי.

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

חלונות המצוינות בטבלה. יתכן ושולי דלתות פנים יוגבהו מעל רצפה עד 3 ס"מ כהכנה לתפקוד מערכת מיזוג האוויר.

ג. חלונות/וטריונות (למעט מ"ד), מאלומיניום עם זיגוג שקוף כפול (Double Glazing) רגיל/בטיחותי לפי דרישות התקן, המורכבים משני לוחות

זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות, עם מרווח אוויר בעובי של 6 מ"מ או אחר לפי תכנון). החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו

תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה. החלונות יותקנו על ידי

מתקין מורשה מטעם היצרן. בממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף/ים פלדה, לפי הנחיות פקוד העורף. רשתות: אין. במסילות לכל

החלונות, יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.

ד. אורור לאוויר החוץ- בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אורור ישיר לאוויר החוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם

אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון, יבוצע צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר החוץ 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.

החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה

ונעילה. החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן;

ו. בחדרי רחצה (באם יש חלונות), תותקן זכוכית בטיחותית שקופה או עמומה ("חלב") עפ"י בחירת האדריכל.

ז. אורור המחסן (ככל שנרכש מחסן) יעשה באמצעות חלון ו/או אורור מכני ו/או סבכה בדלת ו/או רפפות קבועות, לפי תכנון האדריכל ודרישות כיבוי אש.

ח. דלת כניסה. דלת פלדה (ביטחון) רב ביריחית, תואמת לתקן ישראל 5044 סגר בטחון פנימי נוסף, עינית הצצה (פנורמית/טלסקופית), מערכות

צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר דירה. משקוף בניה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ

לפחות. כנף הדלת והמשקוף יהיו בחיפוי ויניל או צביעה בתנור. גמר לגוון לפי בחירת המוכר.

ט. דלת ממ"ד דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף..

י. מכלולי דלתות פנים: כנף הדלת תהיה עשויה משתי לוחות מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או שווה ערך בכל היבט תפקודי – חוזק,

אקוסטיקה, קיים, אחר. צירים יותקנו בהתאם לסוג משקוף הדלת. גמר צבע או פורמייקה או ציפוי חיצוני מתועש המתאים לעמידות במים, עם

מנעול וידיות מתכת משני הצדדים. בהיקף כנף הדלת (קנט) מצופה ב-3 צדדים לפחות. כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים- עמידים למים.

משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת כולל פסי אטימה. המשקוף לאחר

חתימת המוכר

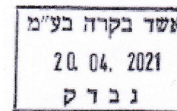
חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

עמ' 20 מתוך 36

# מותנה בהיתר בניה

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



התקנתו יהיה עמיד למים. בחדרי אמבטיה / מקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס פנוי" וצוהר/ צו- אור, מזוג בכנף הדלת. גוון: לבחירת הרוכש מתוך 3 גוונים לפחות (אחד מהם לבן), שיוצגו על ידי החברה ו/או הספקים שיבחרו על ידה.

- יא. פתח חילוף- בממ"ד ובפתח בדירה המוקדש 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.
- יב. לפי דרישות פיקוד העורף: דלת כניסה למרחב מוגן הינה דלת פלדה אטומה, הנפתח/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 בדיסקאות 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.
- יג. מידות – המידות המפורטות בטבלה מס' 3, הינן מידות בניה משוערות בס"מ, ואינן מבטאות מידות פתחים "נטו", עקב הצורך בהתקנת אביזרים משלימים כגון: מלבנים סמויים ו/או מסגרות סמויות וכן משקופים ופרופילים היקפיים למיניהם, של מלבני דלתות/ חלונות/ויטרינות/קירות מסך (לפי הענין). בכל מקרה גודל הפתחים המתקבלים לא יפחת ממידות/שטח, לפתחים אלו כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

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

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

מיתקן	מיקום	מטבח	שרותי אורחים	חדר רחצה מקלחת	חדר אמבטיה (כללי)	מרפסת שרות	אחר
כיור מטבח (בודדת/כפולה)	מידות (בס"מ)	בודדת 40/60 ס"מ או כפולה 80/46 ס"מ	---	---	---	---	---
	סוג	א'	---	---	---	---	---
	זיכוי ש	אין	---	---	---	---	---
כיור רחצה	מידות (בס"מ)	---	---	40/50	משולב בארון	---	---
	סוג	---	---	א'	ראה סעיף 3.3.3	---	---
	זיכוי ש	---	---	אין	ראה נספח ג'	---	---
כיור לנטילת ידיים	מידות (בס"מ)	---	לפי מידות היצרן	---	---	---	---

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

עמ' 21 מתוך 36

# מותנה בהיתר בניה

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

מיתקן	מיקום	מטבח	שרותי אורחים	חדר רחצה מקלחת	חדר אמבטיה (כללי)	מרפסת שרות	אחר
	20.04.2021 נבדק						
אסלה וארגז שטיפה <sup>(ב)</sup>	סוג	---	א'	---	---	---	---
	זיכוי ש'	---	אין	---	---	---	---
	מידות (בס"מ)	---	לפי מידות היצרן	לפי מידות היצרן	לפי מידות היצרן	---	---
אמבט/ מקלחת <sup>(ב)</sup>	סוג	---	א'	א'	א'	---	---
	זיכוי ש'	---	אין	אין	אין	---	---
	מידות (בס"מ)	---	---	לפי הוראות כל דין ראה בהמשך	70/170 (אמבטיה)	---	---
סוללה למים קרים/ חמים לכיור, מהמשטח <sup>(ג)</sup> (ד)	סוג	פרח מערבל	א'	פרח מערבל	א'	פרח מערבל	---
	זיכוי ש'	אין	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	---	---
	דגם	---	---	---	---	---	---
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים <sup>(ה)</sup>	סוג	---	---	---	---	---	---
	זיכוי ש'	---	---	---	ראה נספח ג'	---	---
	דגם	---	---	---	רב-דרך (אינטרפוז דרך 3) או סוללה <sup>(ה)</sup>	---	---
סוללה למקלחת למים קרים וחמים <sup>(ה)</sup>	סוג	---	---	---	---	---	---
	זיכוי ש'	---	---	ראה נספח ג'	---	---	---
	דגם	---	---	---	רב-דרך (אינטרפוז דרך 3) או סוללה <sup>(ה)</sup>	---	---
חיבור מים מכונת כביסה ולניקוז <sup>(ה)</sup>							
פתח 4" בדופן חיצונית לשרוול פליטת אדים ממייבש כביסה, כולל תריס הגנה ומשקולת סגירה							
הכנה חיבור למים וניקוז, לחיבור מדיח כלים <sup>(ט)</sup> (ההכנה משולבת בניקוז כיור המטבח)							
נק' מים למקרר (ברז ניל)							
נקודת גז לבישול <sup>(א')</sup>							
נקודת גז לחימום מים <sup>(א')</sup> (הכנה)							

הערות לטבלה ואחרות:

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

- (א) כיור מטבח (בודדת במידות 40/60 ס"מ או כפולה 80/46 ס"מ): לבחירת הקונה, חומר סילי קוורץ/קוורץ גריניט/נירוסטה, בהתקנה שטוחה. כיור רחצה שולחני (אינטגרלי): (במידות כ- 40/50 ס"מ) לפי היצרן/ספק, שיבחר ע"י החברה. כיור רחצה: חרס מידות כ- 40/50 ס"מ. כיור נטילת ידיים: חרס. מידות ותוצרת לפי החלטת החברה.
- (ב) אסלה: מונחת. ארגז שטיפה: מונבלוק חרס, דו כמותי (בעל קיבולת הדחה קצרה של 3 ליטר וארוכה של 6 ליטר) עפ"י ת"י 1385. כיסוי אסלה: (מושב) פלסטי כבד בעל צירי נירוסטה.
- אמבטיה: תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי, שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר. מילוי עץ בפינות ומיטת תמיכה

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

# מותנה בהיתר בניה

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

מפרופילי ברזל מגלון. או לחילופין מפח בעובי 2.5 מ"מ לפחות מצופה אמאיל.

**מקלחת:** משטח המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין, בגמר העומד

המשטח;

בדרישות ת" 2272 עם שיפועים לניקוז

(ג) **סוללה למים קרים/חמים (כולל חסכום).** לקערת מטבח: דגם: פרחמערבל, בציפוי כרום

לפחות. לבחירה מתוך 3 סדרות כשאחת לפחות תוצרת הארץ ועומדת בדרישות ת"

ניקל, פיה בגובה כ- 25 ס"מ לפחות ולעומק 20 ס"מ

1385

(ד) **סוללה למים קרים/חמים, לכיור/י רחצה (כולל חסכום):** דגם: פרחמערבל בציפוי כרום ניקל, פיה באורך כ- 15 ס"מ לפחות ולעומק 15

ס"מ לפחות, לבחירה מתוך 3 סדרות כשאחת לפחות תוצרת הארץ ועומדת בדרישות הת" 1385.

**כיור נטילת ידיים:** דגם: פרח, בציפוי כרום ניקל, למים קרים בלבד.

(ה) **סוללה למים קרים/חמים (כולל חסכום):** באמבטיה: סוללה למים חמים וקרים, מיקס מהקיר, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן

צינור שרשרתי, מתלה מתכונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.

**למקלחת:** דגם: מהקיר - רב דרך (סוללה - אינטרפון 3 דרך), מיקס מהקיר. בציפוי כרום ניקל כולל צינור שרשרתי, מתלה מתכונן, מוט

החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף. לחילופין ולפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר

15 ס"מ.

סוללות האמבטיה/מקלחת, לבחירה מתוך 3 סדרות כשאחת לפחות תוצרת הארץ ועומדת בדרישות ת" 1385 שיוצגו ע"י החברה/קבלן

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

(ז) **גוון הקבועות:** לבן.

(ח) **הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת:** מים קרים, מים חמים (הל"ת- תיקון אוג' 2007) וחיבור לקו דלוחין או שפכים.

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

(י) **מידות:** בכל משבצת שיש בה כלי תברואתי ו/או מתקן ו/או אביזר ומצוינות מידות של הכלי בס"מ, הרי אלו משוערות, המידות הסופיות הינן

בהתאם למידות הספק ו/או היצרן, שנבחרו ע"י החברה.

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

(יב) **מים קרים:** מים בטמפרטורה המסופקת מהרשת העירונית.

(יג) **קבועות רחצה (אגנית/אמבטיה)-** במקרה של שינוי לאחר קבלת החזקה בדירה, יש לרכוש קבועות שעומדים בתקן ישראלי

למניעת החלקה ולא פחות מ-R-11.

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

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

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

(טו) יש לקחת בחשבון כי מערכת הספקת המים והניקוז מתוכננים למערכות הקצה הסטנדרטיות (ברזים/מקלחות/פתיחי ניקוז וכו').

שינוי מהאמור לעיל (לאחר קבלת החזקה בדירה) 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 הנפלטים ממפל המים לקיבולת הניקוז

ברצפה.

(טז) הואיל והשימוש באמבטיה הינו גם למקלחת וככל שרצפת האמבטיה אינה כוללת חיספוס מונע החלקה, יש לנקוט באמצעים מתאימים כגון

הדבקות מדבקות המיועדות למניעת החלקה.

(יז) 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.

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

בקירות או בסמוך לתקרה, במיקום וכמות עפ"י החלטת מהנדס האינסטלציה. יתכן מתזי כיבוי, (מיקום וכמות, עפ"י דרישות כיבוי אש).

ארון למחלקי מים במיקום, לפי החלטת מהנדס האינסטלציה. ניקוז למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל וצנרת להעברת גז וכבלי פיקוד בין

המיקום המיועד למעבה, עד המיקום המיועד למאיד. מיקום מיועד למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל, במרפסת שרות ו/או במסדרון ו/או מיקום

מוצנע ומוסתר המאפשר פיזור יעיל וקצר לכל חלקי הדירה. מיקום מיועד למעבה בגג עליון ו/או במסתור כביסה, ו/או מיקום מוצנע

חתימת המוכר

חתימת הקונה

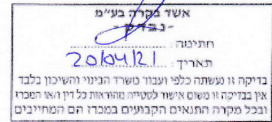
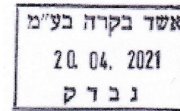
נספחים א', ב', ג'

עמ' 23 מתוך 36

# מותנה בהיתר בניה

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

ומוסטר למיקום המעבה/המעבים.



- 3.6.2 **חימום מים:** חימום המים יעשה באמצעות חשמל והתקן קוצב זמן לחימום המים (טיימר).  
**מכל אגירה (דוד) למים חמים בקיבולת:** לדירות 3 חדרים 120 ליטר. לדירות 4,5,6 חדרים 150 ליטרים; **מיקום הדוד:** במקום מוסתר אך נגיש כגון במרפסת שירות או בסמוך לה או גג עליון לפי תכנון 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 "דלי":** יש בחצר/רחבה מרוצפת, בדירות גן בלבד.
- 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, לפי תכנון מהנדס האינסטלציה, **דלוחין:** פלסטי. **שפכים:** פלסטי.
- 3.6.7 **צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח:** יש, מחיר הדירה יכלול צנרת גז בדירה ממקור הספקת הגז ועד נקודת הגז הראשית במטבח וכן הכנה למונה גז דירתי.
- 3.6.8 **הכנה למונה גז לדירה:** יש.

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

**מחיר זיכוי לנקודות 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 א' ולפי המוצג בתוכניות המכר.**

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע מוגן מים	בית תקע כוח במעגל נפרד	נק' טלויזיה; נק' תקשורת; נק' טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר/ הערות
כניסה לדירה או מבואה	1	1	-	-	-	פעמון+ לחצן - אינטרקום - מפסק תאורה ללובי - קומתי/חדר מדרגות. - לוח חשמל דירתי. - ארון תקשורת כולל שקע. - ארון טלפון/טלויזיה
חדר דיור ופינת אוכל	2	3	-	1 (למזגן)	1	תריס חשמלי - תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס. ראה גם מרפסת שמש/ רחבה מרוצפת
פרוזדור	1 או 2 (כולל מפסק מחליף)	1	-	-	-	בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר", 2 נקודות מאור לפחות + מחליף.
מטבח	1	4 (אחד מהם כפול, אחד מהם מוגן מים בדרגת IP44 ואחד מהם מוגן בדרגה רגילה)	-	3 <sup>(*)</sup> (תנור, מדיח, מקרר)	-	מיקום השקעים, בתי התקע יהיה מעל משטח העבודה ככול האפשר ובהתאם לתכנון המטבח יותקנו שקעי כח נפרדים למדיח, לתנור, למקרר
חדר שינה הורים	1 (כולל מפסק מחליף למנורה)	4 (שניים ליד המיטה)	-	1	1	- אינטרקום (נק' שמע/דיבור בלבד)

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'



# מותנה בהיתר בניה

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

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע מוגן מים	בית תקע כוח במעגל נפרד	נק' טלויזיה; נק' תקשורת; נק' טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר/ הערות
חדר רחצה הורים	1 (מוגן מים)	-	1	1 (בית תקע לתנור)	-	בהעדר חלון לאויר החוץ + אוורור מכני
חדרי שינה	1	3	-	1	1	-
ממ"ד/ ח. שינה	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3	-	1	1	לפי תקנות פיקוד העורף
חדר רחצה (אמבטיה)	1 (מוגן מים)	-	1	1 (בית תקע לתנור)	-	בית תקע לתנור + התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד השמש במיקום עפ"י התכנון. בהעדר חלון לאויר החוץ + אוורור מכני
חדר רחצה (מקלחת)	1 (מוגן מים)	-	1	1 (בית תקע לתנור)	-	בהעדר חלון לאויר החוץ + אוורור מכני
שירותים (בית שימוש נפרד - במידה וקיים במפרט)	1	-	-	-	-	בהעדר חלון, הכנה לנק' אוורור מכני + מפסק היכן שנידרש.
מרפסת שרות	1 (מוגן מים)	-	-	2 מוגן מים (מכונת כביסה, מייבש כביסה)	-	-
מרפסת שמש/ רחבה מרוצפת	1 (מוגן)	-	1 (מוגן) IP44	-	-	כולל תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני.
מרפסת שמש/גג	1-2 (מוגן)	-	1 (מוגן) IP44	-	-	כולל תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני.
מחסן (ככל שהוצמד)	1	-	1	-	-	צריכת החשמל של המחסן תחובר לשעון החשמל הדרתי אליו משויך המחסן. או לחילופין שהזנות החשמל של כל המחסנים יחוברו למונה משותף ונפרד למחסנים בלבד, או מונה נפרד לכל מחסן, להחלטת המוכר ועפ"י בחירתו.
מסתור כביסה (באם קיים)	-	-	-	1 (פקט הכנה למזגן)	-	-

אש  
חתימה  
תאריך  
בדיקה זו נעשתה כולל  
אין בבדיקה זו טעום אין  
ובכל מקרה התנאים

## הערות לטבלה ואחרות

- (א) נקודת מאור קיר/ תקרה = בית נורה על גבי קיר או תקרה (ללא נורה וכיסוי- אהיל/ ארמטורה), כולל נקודת הדלקה אחת.
- (ב) בית תקע מאור (רגיל) = "שקע" בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל. (שני שקעים או יותר בפנל אחד, נספר כל שקע בנפרד). החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות.
- (ג) בית תקע מאור (רגיל) מוגן מים: שקע בודד עם כיסוי, הניזון מזרם חשמל רגיל (שני שקעים או יותר בפנל אחד, נספר כל שקע בנפרד). החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות.
- (ד) נקודת מאור הדלקה כפולה = תאור בלבד לאופן ההדלקה של נקודות המאור (בתקרה או קיר), המצוינים בסעיף א' ושאינם תוספת לכמות נקודות המאור המצוינות בסעיף א'.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

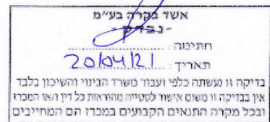
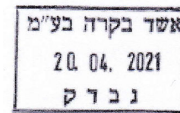
נספחים א', ב', ג'

עמ' 25 מתוך 36

# מותנה בהיתר בניה

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

- (ה) **בית תקע מעגל נפרד = "שקע/ים" הנמצא/ים על גבי מעגל חשמלי נפרד** (כל נק' במעגל נפרד),  
ושאינם בהכרח נקודה/ות "כוח".
- (ו) **בית תקע עם דרגות הגנה IP44 או אחר** = בית תקע מוגן שאינו בהכרח במעגל חשמל נפרד אך  
אביזר הקצה מוגן מים בדרגת הגנה גבוהה.



- (ז) **נקודת טלויזיה/טלפון/חוף/תקשורת (מחשב)** = 3 נקודות ביחד (קומפלט) או לחוד וכוללות נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. ללא חיבור הדירה לרשת הטלפונים/אינטרנט. נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז התקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.
- (ח) **נקודת טלפון פנים (אינטרקום)** = נקודה/ות מלאות כולל אביזרי קצה לתקשורת פנים (לדלת כניסה למבנה או לעמדת שומר לפי העניין).
- (ט) **נקודת כח** = בית תקע כוח על גבי מעגל חשמלי נפרד, מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ.
- (י) **"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. ההכנה לתנור חימום כוללת שקע מוגן מים.
- (יא) **מחליף** = נקודה/ות מאור הניתנות להדלקה/ כיבוי, משני אביזרים נפרדים שונים הנמצאים בריחוק ביניהם, אך מדליקים/מכבים את אותה/ם נקודה/ות מאור.
- (יב) **יתכנו שינויים במיקום הנק'** בעקבות הנחיות החוק ודרישות מהנדס החשמל.
- (יג) **בדירת מגורים הכוללת חיבור תלת פאזי** = תותקן נקודת תלת פאזית בארון המטבח, מתחת למקום המתוכנן לכיריים. הנקודה תחובר ישירות למפסק תלת פאזי בלוח החשמל ותחווט בכבל 2.5/5. הנקודה תכלול את כל החיווט לרבות בית שקע והמפסק בלוח החשמל הדירתי.
- (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).**

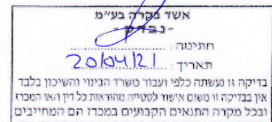
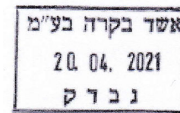
3.7.1	חדר מדרגות/ מבואה קומתית: בכל קומה: נקודות מאור: יש. ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר מדרגות. גופי מאור: יש. לחצני הדלקת אור: יש. לחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה קומתית: יש.
3.7.2	טלפון חוף: נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.
3.7.3	פעמון: סוג: לחצן. צליל: זמזם, או אחר לפי החלטת החברה.
3.7.4	אביזרי הדלקה/שקע: סוג: סטנדרט, לפי דרישות הת"י.
3.7.5	לוח חשמל דירתי (כולל השארת מקום פנוי ל-6 מודולים לפחות לצורך ברחבה בעתיד) ולוח תקשורת (ומחשבים) דירתי (כולל שקע רגיל), בתוך הדירה: יש מיקום: לפי תכנון מהנדס החשמל. מפסקי פחת: יש. שעון שבת: יש.
3.7.6	נקודת חשמל לדוד מים, שמש/חשמלי: יש. כולל קוצב זמן.
3.7.7	גודל חיבור דירתי: תלת פאזי: 25 x 3 אמפר. (מחיר הדירה אינו כולל הזמנה והתקנת מונה אשר יוזמן ויותקן ע"י וע"ח הקונה).
3.7.8	מערכת אינטרקום: יש, מיקום: כמפורט בטבלה 5. (אינטרקום שמע דיבור, כולל לחצן לפתיחת דלת הכניסה הראשית בקומת הכניסה, ופומית לשמע ודיבור בחדר שינה הורים).
3.7.9	מערכת טלויזיה נוספת במעגל סגור (נפרדת): אין.
3.7.10	הכנה לקליטת שידורי טלויזיה: הכנה לחיבור לכבלים לקליטת טלויזיה רב ערוצית (ללא ממיר וללא חיבור בפועל אשר ישולם ע"י הקונה ישירות לחברת הטלויזיה הרב- ערוצית אשר תספק שרות זה). לחילופין אנטנת צלחת מרכזית בבניין או למספר בנינים לקליטת שידורי ערוץ 1,2, 33 ורדיו F.M (ללא ממיר דירתי אשר ירכש ע"י הקונה מספק שרות זה).
3.7.11	מיתקנים אחרים: - אוורור חלל המחויב באוורור מכני לפי תקנות, יבוצע ע"י מפוח חשמלי חיצוני (משותף) ו/או ע"י מאורר דירתי "וונטה" - תריס חשמלי כולל נקודת חשמל להפעלת התריס. ראה גם תריסים בטבלת פתחים סעיף 3.5.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

# מותנה בהיתר בניה

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



- ארון תקשורת כולל שקע.
- ארון טלפוניה/ טלוויזיה משולב בארון תקשורת.
- במרפסת השרות – הכנה למיבש כביסה ומעבר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר "4 כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל.
- מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי. המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים.
- המערכת תכלול יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מתבססת כל רכיב המודד זרם חשמלי, יחידת תקשורת לשידור אלחוטי, צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה.
- הצג יותקן בפנים הדירה בסמוך לדלת הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ', הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת ואת עלותם הכספית.

## מתקני קירור / חימום, בדירה:

- 4.1 **מיזוג אוויר דירתי מיני מרכזי אין.**
    1. הכנה בלבד למערכת מיני מרכזית אחת סטנדרטית תלת פאזי, אשר תכלול:
      - מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה;
    2. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות" צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 2.5\*3 ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.
    3. התקנת שרול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון.
    4. מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר.
    5. מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה / המעבים.
    6. באישור פיקוד העורף, תבוצע הכנה למזגן עילי בממ"ד. במקרה זה ההכנה תכלול:
      - נקודת חשמל נפרדת הזנה ישירה מלוח החשמל.
      - צנרת ניקוז מים, מנקודה בקיר מחוץ לממ"ד ועד אל מחסום רצפה פעיל בדירה. קצה הצינור ייסגר במכסה.
      - מיקום המעבה יהיה במקום מוצנע ומוסתר ע"פ התכנון.
      - כל ההכנות הנ"ל בהתאם לדרישה ותכנון מהנדס מיזוג האוויר של הפרויקט.
  - 4.2 **מזגן מפוצל:** אין. מעבר לאמור בסעיף 4.1 (6) לעיל. ככל שעל פי קביעת מהנדס מיזוג האוויר תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזגן/נים מפוצל/ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.
  - 4.3 **מיזוג אוויר דירתי הניזון ממערכת מרכזית בבניין:** אין.
  - 4.4 **תנור חימום הפועל בגז:** אין.
  - 4.5 **תנור חימום הפועל בחשמל:** אין. תבוצע נקודה לתנור חימום הכוללת שקע מוגן. (בחדרי רחצה).
  - 4.6 **רדיאטורים:** אין.
  - 4.7 **קונבקטורים חשמליים:** אין.
  - 4.8 **חימום תת רצפתי:** אין.
  - 4.9 **מיתקנים אחרים:** אין.
5. **\*סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במחסן:**
- 5.1 **מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים):** בדירה: ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות. **במחסן (באם נרכש):** יש.

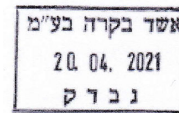
חתימת המוכר

חתימת הקונה

# מותנה בהיתר בניה

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

- 5.2 גלאי עשן: ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות.  
5.3 מערכת סינון במרחב המוגן (ממ"ד): יש.



### 6. עבודות פיתוח ושונות:

#### 6.1 חניה

- 6.1.1 סך הכל מקומות חניה לכל הבניינים (רגילות וכפולות): לפי היתר הבניה. כולם: בתחום המגרש; החניות בקומת מרתף וקומת קרקע. חניות במקום אחר (לפרט): אין;
- 6.1.2 חניה לנכים (פרטית/משותפת): יש, מספר חניות: לפי היתר הבניה. מיקום: כמצוין בתוכניות המכר. חנייה לנכים כמסומן בתכנית המגרש/סביבה/פיתוח ובנספח החניה להיתר, תימכר לרוכש דירה נכה (עם הצגת תג נכה רשמי מטעם משרד התחבורה), ובהעדר רוכש נכה, בין כלל דירי הבית וגם לדייר שאינו נכה.
- 6.1.3 גמר רצפת חניה לא מקורה: בטון מוחלק/ אבנים משתלבות. מערכת תאורה: יש.
- 6.1.4 גישה לחניה מהכביש: יש.
- 6.1.5 מספר חניות לדירה: אחת לפחות. מיקום: לפי סימון בתכנית המכר.
- 6.1.6 מחסום בכניסה לחניה: אין.

#### 6.2 פיתוח המגרש

- 6.2.1 בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לכל בניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף [ לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבנין], ומואר בעל גיבון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות.
- 6.2.2 שבילים: חומר גמר: בטון/ גרנוליט/ אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית. הריצוף יהיה ככל הניתן בעל גוון בהיר.
- 6.2.3 משטחים מרוצפים: יש. חומר גמר: אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית.
- 6.2.4 חצר משותפת: יש (על פי סימון בתכנית מצורפת). צמחיה: יש (על פי תוכנית אדריכל הפיתוח). גיבון חסכוני במים בהתאם להנחיות משרד החקלאות.
- חצר, מעל תקרות בטון (כולה) מעל תקרת בטון מותרת שתילת צמחיה בעלת שורשים רדודים בלבד (לא עצים ולא צמחיה עמוקת שורשים-יש להיעזר ביעוץ מקצועי לשם כך).
- 6.2.5 רשת השקיה משותפת: יש. כולל ראש מערכת ממוחשב.
- 6.2.6 חצר, צמודה לדירות הגן: יש; יציאה לחצר מחדר: לפי תוכנית המכר (חצר, מעל תקרה כולה/חלקה) הכוונה לשטח לא מגובן וללא מערכת השקיה. בעומק מינימאלי של 1.00 מ' ולפחות ברוחב פתח היציאה.
- הערה: סידור שיפועי ניקוז פני הקרקע בחצרות פרטיות (להרחקת מים משולי הבניין) יעשה ע"י הרוכש בעת סידור הגינה הפרטית.**
- 6.2.7 פירוט מערכות משותפות, בחצר הצמודה לדירות גן: יתכן גישמה/ות, גז, ביוב ומים, חלחול (מרזב/ים, צנרת, שוחות וכו'), חשמל, תקשורת, כיבוי (הכל לפי העניין ושלא בהכרח יוצג בתוכנית המכר).
- 6.2.8 משטח מרוצף בחצר הצמודה לדירות גן: יש, בשטח לא פחות מ-7 מ"ר.
- 6.2.9 גדר בחזיתות של המגרש: חומר: לפי היתר הבניה ודרישת הרשויות.
- בגובה ממוצע לפי תוכנית הפיתוח המאושרת.
- 6.2.10 קומת עמודים מפולשת (קומה פתוחה בחלקה): אין.

### 7. מערכות משותפות

#### 7.1 מערכת גז:

- 7.1.1 הכנה לאספקת גז: סידור מרכזי באמצעות מכלי גז, בתאום עם חברת הגז, ובמיקום המתואר בתוכנית המגרש או הבניין או עפ"י דרישות הרשות המקומית. במידת הצורך תינתנה זיקות הנאה להנחת צנרת הגז ותחזוקתה.

חתימת המוכר

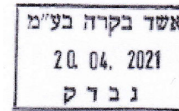
חתימת הקונה

# מותנה בהיתר בניה

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

מובהר בזאת כי מכלי הגז כאמור, 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: יש.  
7.2.2 מערכת ליניקת עשן במבואות/פרוזדורים: יש.  
7.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית - מתזים (ספרינקלרים): יש.  
7.2.4 עמדות כיבוי לרבות ארגזי כיבוי ותכולתן: יש. לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.  
7.2.5 גלאי עשן: ככל שידרש ע"י רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.  
7.2.6 ברז שריפה: בחדר מדרגות בכל קומה.

### 7.3 אוורור מאולץ בחניונים: לפי דרישות כיבוי אש.

- 7.4 מערכת מיזוג אוויר מרכזית (להזנת הדירות): אין.  
7.5 מערכת מיזוג אוויר בחדרים לשימוש הדיירים: אין.  
7.6 תיבות דואר: לכל דירה, 1 לוועד הבית, 1 לדואר שגוי. מיקום: תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לכל בניין, או במקבץ אחד לכל הבניינים ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816.

### 7.7 מיתקנים אחרים:

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

### 8. חיבור המבנה למערכות תשתית

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

### 9. רכוש משותף

- 9.1 תיאור הרכוש המשותף:

חתימת המוכר

חתימת הקונה

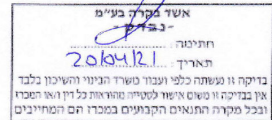
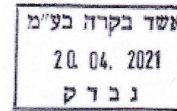
# מותנה בהיתר בניה

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

9.1.1 מקומות חניה משותפים: באם סומנו כמשותפים בתוכנית המכר.

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

9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: אין.



9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש. בשטח:

9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש.

9.1.6 חדרי מדרגות (מספר): 1. (לכל בנין)

9.1.7 פיר מעלית: יש; מעליות: יש; מספר מעליות: 1. (לכל בנין)

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: מפוחים וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.

9.1.12 חצר ושטח פתוח בתחומי המגרש: יש. שטח ללא גיבון: יש.

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

## 9.2 חלקים (באם קיימים) שאין להוציאם מהרכוש המשותף:

9.2.1 חדר מדרגות, (מילוט).

9.2.2 קומה טכנית.

9.2.3 גישה לחניה משותפת.

9.2.4 לובי בקומת כניסה.

9.2.5 לובי קומתי.

9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים (המשותפים) על הגג.

9.2.7 גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות.

9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדרים 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).

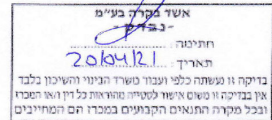
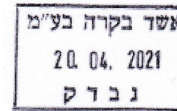
9.2.12 חלק אחר: קומות חניון למעט חניות פרטיות, חדרים טכניים וחלקים ככל שיוגדרו ע"י החברה כרכוש משותף.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

# מותנה בהיתר בניה

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



## 9.3 בית משותף

(א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ד – 1974 (להלן – חוק המכר

דירות), המוכר דירה בבית משותף או בבית

המיועד להירשם כבית משותף והתקנון שחל על הבית או שבדעתו להחיל על הבית מבטל או משנה הוראה של התקנון המצוי המתייחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין; ואלה העניינים:

- (1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;
  - (2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;
  - (3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;
  - (4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;
  - (5) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק המכר דירות;
- (ב) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.

## 9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:

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, 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. הרכוש מאשר כי ידוע לו ומוסכם עליו כי באם לא ימכרו דירה/ות בפרויקט, הרי במקרה כזה ועד מכירת דירה/ות אלו תשא החברה בעלות של שליש 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 בתכניות המצ"ב ו/או מצוינים במפרט המכר ו/או בהסכם המכר.

- מקומות חניה שבתחום המגרש מוצאים מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות בבית המשותף לפי קביעתה של החברה.
- 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.
- מרפסות וגגות (למעט החלק כאמור בסעיף 9.2.9 לעיל).
- חדר השנאים (ככל שיש במגרש) מוצא מהרכוש המשותף.

חתימת המוכר

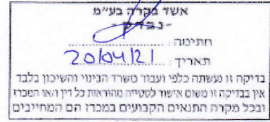
חתימת הקונה

# מותנה בהיתר בניה

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

מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף.  
הערות כלליות.  
טבלאות זיכויים.

נספח א'  
נספח ב'  
נספח ג'



חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

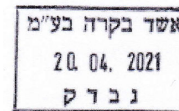
עמ' 32 מתוך 36



# מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת 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 (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 דירתיים מוצמדים; תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200.
  - 10.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1:100.
  - 10.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון חצר משותפת וגינות צמודות.
- 10.2 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה ושימוש לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.
  - (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
  - (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
  - (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- 10.3 המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין<sup>(1)</sup> תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.
  - (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרו מכניות וכיוצא באלה.
  - (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
  - (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
  - (ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסימיליה.
  - (ו) תכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרומכניות במבנה ובפיתוח. המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.

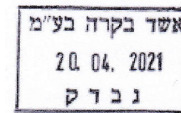
<sup>(1)</sup> סרב הרוכש הראשון לקבל לידי התוכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור כמפורט בסעיף 10.3 לעיל, יראו החברה כעמדה בחובתה לעשות כן. החברה תהא רשאית למוסרם בכל זמן לרוכשים אחרים לרבות נציגות הבית ו/או חב' ניהול (באם תפעל בבניין).

# מותנה בהיתר בניה

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

**נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות**

**הערות כלליות למבנה ולדירה**



1. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
2. החברה תהא פטורה מחובת התקנת מתקן לאנטנה (לא סלולרית) בבניין ו/או אנטנה מרכזית אם התקינה בבניין מתקן הכנה לטלוויזיה בכבלים ו/או צלחת לוויין, בכפוף להוראות כל דין.
3. הודע לקונה כי לצורך מניעת סיכון איטום המרתף חל איסור מוחלט לשתול צמחיה בעלת שורשים חודרניים וביצוע ריסוס תקופתי למניעת קיבון חרקים.
4. מערכות מיזוג אוויר שיוקנו בדירה יכוסו בתקרה קלה ו/או סגירה אחרת וישנו את צורת ו/או גובה החלל בהן הן עוברות.
5. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי ובכפוף לתקנים, יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה.
6. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
7. למניעת ספק יודגש כי באם תידרש החברה להעמיד שטח/ים בתחומי המבנה ו/או המגרש, לחברת החשמל, בזק, כבלים, לצורך מערכות המשמשות הבניין ו/או בניינים אחרים סמוכים, הקונה מתחייב לאפשר גישה חופשית לרבות שימוש במתקני הבניין לצורך גישה, כן ובזכות השימוש והטיפול בשטח/ים לרבות רצועות הקרקע למעבר כבלים. כמו כן יהיו גופים אלו פטורים מתשלום מסי ועד בית בגין שטחים אלו.
8. במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים תעשה מהרכוש המשותף ונפרד למחסנים בלבד ובאופן שלא יפגע בשימוש ובתפקוד.
9. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה אך לא פחות מן הקבוע במפרט.
10. באם יוספקו ויוקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם עומדת בדרישות התקנות לרעשים ומפגעים.
11. חשוב להדגיש כי יש לאוורר המרחב המוגן, באופן תכופ לזמן 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.
12. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומן יקבעו עפ"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט.
13. ברצפה, קירות ובסמוך לתקרת הדירה, או המחסן או החניה, יתכן ועוברות צנרות (מים, ביוב, ניקוז וכד') וכן פתחי ביקורת, השייכים לכלל הבניין, ומהווים חלקים משותפים.
14. 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.
15. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
16. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות. ובכל מקרה זכויות הרוכש לא תיפגענה.
17. אסורה הכניסה לרכבים המונעים בגז פחמימני (גפ"מ), למרתפי חניה תת קרקעיים.
18. בנוסף חל איסור חמור להתקין ו/או לאחסן כל מתקן המופעל בגז פחמימני (גפ"מ), בשטחים פרטיים או משותפים במרתף/ים.
19. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג' [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 10 - 8.12.2016], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין.
20. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות.

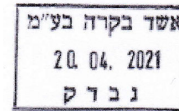
חתימת המוכר

חתימת הקונה

# מותנה בהיתר בניה

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

נספח ג' – טבלאות זיכויים



## ריכוז טבלאות זיכויים

### הערות מיוחדות

1. ריכוז זיכויים אלו הינם אך ורק הנדרשים במפרט המחייב של משרד הבינוי והשיכון, מחיר למשתכן מהדורה 10 - 08.12.2016
  2. המחירים הנקובים לעיל כוללים מע"מ.
- מקרא:**  
יח' - יחידה.  
מ"ר - מטר מרובע.  
מ"א - מטר אורך.  
קומפלט - חומר לבן+ חומר שחור+ עבודה.  
פריט - פריט אחד בודד.

נושא	תכולה	ערך כללי לזיכוי כולל מע"מ
ארון מטבח	ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך המשטח, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכול כמוגדר במפרט זה	1,000 ₪ מ"א
סוללות למים	סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה, ומקלחת (לפי הקיים בפועל הדירה)	200 ₪ ליחידה
נקודת טלפון	---	75 ₪ ליחידה
בית תקע	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד / כח).	125 ₪ ליחידה
נקודת מאור קיר/ תקרה	נקודת מאור רגילה במעגל משותף	125 ₪ ליחידה
דלת כניסה למרפסת שירות	זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. חובה לבצע משקוף בפתח.	750 ₪ ליחידה

### הערות לטבלאות החשמל/תקשורת:

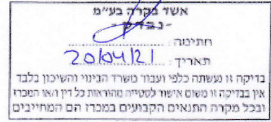
1. ראה הערות כלליות לאחר סעיף 3.7 (טבלה 5), במפרט המכר.
2. מחיר המחירון חשמל/תקשורת מתייחסים לזיכויים לפני ביצוע.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

# מותנה בהיתר בניה

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



חתימת המוכר

חתימת הקונה