

אשר-טל אסף  
ניהול פרויקטים בע"מ  
15. 07. 2019  
נבדק

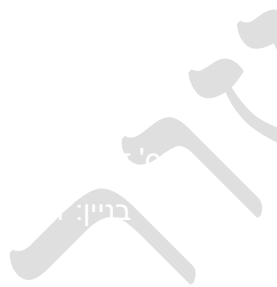
אשר-טל אסף  
ניהול פרויקטים בע"מ  
- נבדק -  
חתימה: [חתימה]  
תאריך: 15.7.19  
אין בבריקה זו כשום אישור לטמיה בחוראות  
כל דין הוא הכבד וישו החזיה ובכל סקרת  
התנאים הקטעים במכרו הם המחויבים

# 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

מחיר למשתכן- מהדורה 10



- מותנה בהיתר בניה- מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

**מפרט**

לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

נספח לחוזה בין: 1. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

לבין ג.מ.נ. שיווק לבניה בע"מ

ח.פ. 514693761

מתאריך \_\_\_\_\_

**א. פרטי זיהוי:**

1. יישוב: שדרות. רחוב ובית מס': יקבע ע"י הרשות המקומית בהמשך.

"מתחם 9"- שכונת "שדרות בפארק"

1.1 גוש מס': 2828 חלקה מס': 282/283/284/285/286/287

1.2 לחלופין כאשר אין פרצלציה:

תכנית מפורטת: 611-0316067 מגרש מס' 402/403/404/405/406/407

2. בעל הקרקע: רשות מקרקעי ישראל;

הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה.

2.1 שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל;

2.2 תקופת החכירה: 98 שנים. תחילת תקופת החכירה: 26.09.2017

3. דירה מס' וקומה: (להלן "הדירה")

4. בדירה: חדר דוור, פינת אוכל, 3 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד) המשמש כחדר, פרודדור, מטבח,

חדר אמבטיה, חדר רחצה הורים, מרפסת שירות, חדר שירותי אורחים, מרפסת שמש.

**5. שטח הדירה**

שטח הדירה \_\_\_\_\_ למפרט המכר והוא מחושב לפי כללים אלה:

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

לעניין זה –

(1) "קיר חוץ" – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת שמש, 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.

- מותנה בהיתר בניה- מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

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

6. פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי מצוין בנספחב' למפרט המכר:

6.1 מרפסת שמש<sup>1</sup> \_\_\_\_\_ ביציאה מחדר דיור מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח כמצוין בנספח ב' למפרט המכר;

6.2 חניה בשטח \_\_\_\_\_ (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת);

6.3 מחסן מוצמד לדירה בשטח \_\_\_\_\_ מ"ר;

6.5 גינה מוצמדת לדירה<sup>4</sup> בשטח \_\_\_\_\_ מ"ר; יציאה מחדר מגורים.

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

**7. סטיות קבילות:**

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

8. שם עורך הבקשה להיתר (להלן האדריכל): לארי שטרנשיין אדריכלים

כתובת: קריית התקשורת, בנין האולפנים, נווה אילן;  
טלפון: 02-5792044; דוא"ל: [office@LS-arch.co.il](mailto:office@LS-arch.co.il)

9. שם האחראי לתכנון השלד (להלן המהנדס): א.ד. כהן

כתובת: שד' שזר 31 באר שבע;  
טלפון: 08-6490730; מייל: [diana@adcohen.co.il](mailto:diana@adcohen.co.il)

- מותנה בהיתר בניה- מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

**ב. תאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה**

\* 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 אם יש כזה.

**1. תיאור הבניין**

1.1. בניין מגורים רב משפחתי. אחד מתוך 2 בניינים דומים הידועים בשם "בניין 1", "בניין 2", והכוללים:

בניין 1 : קומת כניסה המשמשת גם למגורים ועוד 8 קומות מגורים.

בניין 2 : קומת כניסה המשמשת גם למגורים ועוד 8 קומות מגורים.

הבניינים יבנו במקביל או בשלבים לפי החלטת החברה.

1.2. בבניין 1: 50 דירות למגורים;

בבניין 2: 51 דירות למגורים;

בבניינים אין דירות שלא למגורים.

- מותנה בהיתר בניה- מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

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

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין	כינוי או תיאור קומה
קומה חלקית	חדר מדרגות, מאגר מים וחדר משאבות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	-	-1	קומה טכנית- מרתף
	מגורים (דירות גן), מבואת כניסה (לובי), 2 מעליות, חדר מדרגות, חדר/י עגלות/ אופניים, חללים משותפים אחרים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	4	0	קומת כניסה
מספר קומות - 7	מגורים, 2 מבואות קומתיות, 2 מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	6	1-7	קומות טיפוסיות
	מגורים, 2 מבואות קומתיות, 2 מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	בבניין 1: 4 בבניין 2: 5	8	קומת מגורים עליונה- פנטהאוז
	חדר מדרגות, מערכות סולאריות, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים ו/או הרשויות: מאגר מים, מפוחים, חדר מכונות, חדר משאבות וחללים טכניים.	-	-	קומה טכנית- גג עליון
			9	סך הכל קומות למגורים
			9	סך הכל קומות בבנין

**הערות והבהרות:**

- (א) ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתרי הבניה  
 (ב) החברה זכאית לפי שיקול דעתה או הנחיות 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 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.

- מותנה בהיתר בניה- מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

1.4. חדרי מדרגות:

מספר חדרי המדרגות בבניין: 1; איפיון חדר המדרגות: סגור, מוגן, מגיע לגג, מקורה.

1.5. מעליות: יש; מספר המעליות: 2; מספר התחנות לכל מעלית: 9; מספר נוסעים לכל מעלית: 8; מעלית שבת: יש (אחת מהשתיים).

1.6. עמדת שומר: אין.

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

2. חומרי הבניין ועבודות גמר:

2.1. שלד הבניין: לפי תכניות המהנדס; שיטת הבניה: קונבנציונאלית בשילוב מתועשת.

2.2. רצפה ותקרה קומתית: חומר: בטון; עובי לפי חישובי מהנדס השלד; שיטת הבניה: קונבנציונאלי; בידוד אקוסטי (לפי תקן ישראלי מס' 1004 חומר חול/סומסום; עובי ע"פ קביעת מהנדס.

2.3. תקרת קומה עליונה: חומר: בטון; עובי: ע"פ קביעת מהנדס; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר: בט-קל בכפוף לדרישות התקן; עובי: ע"פ קביעת מהנדס בכפוף לדרישות התקן.

2.4. גג הבניין: חומר: בטון; עובי לפי חישובי מהנדס השלד;

בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר: בט-קל בכפוף לדרישות התקן; עובי: ע"פ קביעת מהנדס בכפוף לדרישות התקן.

2.5. קירות חוץ: חומר: בטון ו/או בלוק מבודד ו/או טיח תרמי (בחלקו הפנימי של הקיר החיצוני), הכל לפי התקן; עובי: ע"פ דרישות התקן. שיטת הבניה: קונבנציונאלית בשילוב מתועשת; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר: ע"פ דרישות התקן; עובי: ע"פ דרישות התקן.

2.6. גימור קירות חוץ:

עבודות גימור קירות החוץ של בניין המגורים יהיו על פי התנאים בהיתר הבנייה

2.6.1. חיפוי עיקרי: אבן טבעית ו/או אבן מלאכותית ו/או חיפוי קשיח; החיפוי משולב עם חומרים אחרים: שליכט צבעוני, טיח, חיפוי קשיח בהתאם להיתר בניה.

2.6.2. טיח חוץ: האדריכל יהיה רשאי לשנות סוג, גוון וחלוקת הציפויים בתאום עם הרשות המקומית. ח 2) (שכבות); בהתאם להיתר בניה

2.7. קירות הפרדה בין הדירות: חומר: בטון ו/או בלוקי בטון ו/או בלוק תאי ו, לפי הנחיות מהנדס השלד והיועץ ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי ת"י 1004 חלק 1. עובי: לפי הנחיות מהנדס השלד והיועץ.

2.8. חדרי מדרגות:

2.8.1. קירות מעטפת: חומר בטון עובי לפי חישובי מהנדס; הבידוד האקוסטי לחדרי המדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין.

2.8.2. גימור קירות פנים: חומר חיפוי בשיפולים כדוגמת הריצוף + טיח וצבע אקרילי עד לגובה התקרה. גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסייד סינתטי

2.8.3. מדרגות: אבן נסורה או גרניט פורצלן או טראצו צמנט לבן, בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים, ופסים נגד החלקה; ריצוף משטחים: אבן נסורה או גרניט פורצלן או טראצו צמנט לבן, בגוון דומה לחיפוי במדרגות, לפי תכנון האדריכל.

2.8.4. מעקה: מתכת ו/או בניו ו/או משולב (לרבות מאחז יד), לפי תכנון האדריכל;

- מותנה בהיתר בניה- מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

2.8.5 עליה לגג: יש; מחדר מדרגות.

2.8.6 דלתות חדר מדרגות: דלתות אש, כולל מחזיר שמן.

2.9. מבואה (לובי) קומתית.

גימור קירות פנים: 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;

גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינטטי. ריצוף: אבן נסורה או גרניט פורצלן.

2.10. מבואה (לובי) כניסה:

2.10.1 גימור קירות פנים: אבן נסורה או קרמיקה (רגיל או גרניט פורצלן), לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי

גימור תקרה: חומר: סיד סינטטי ו/או תקרת משנה ו/או תקרה דקורטיבית.

ריצוף: חומר: אבן נסורה (שיש) או אריחים מסוג גרניט פורצלן. שטח האריח הבודד לא יפחת מ- 0.64 מ"ר, גוון על פי בחירת האדריכל. ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה.

2.10.2 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 תכנון האדריכל), ביציאה/כניסה לכיוון החניה.

2.11 בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר, עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.

2.12 חדרים לשימוש משותף: חדרים טכניים (ככל שיהיו), חדר אופנים/עגלות וכדומה:

גימור קירות: טיח + צבע מלבין סינטטי (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, לפי תכנון האדריכל.

גימור רצפה: טראצו או גרניט פורצלן או משולב.

דלתות חדרים טכניים ו/או חדרים לשימוש משותף: דלתות פח או פלדה,

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

3.1. גובה הדירה\*:

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: לא פחות מ-2.5 מ';

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

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

3.2. טבלה מס' 2 – רשימת חדרים וגימורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה

- מותנה בהיתר בניה- מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

טור ו'	טור ה'	טור ד'	טור ג'	טור ב'		טור א'	תיאור
				תקרות	קירות		
הערות	ריצוף- מחיר לזיכוי למ"ר בש"ח	מידות האריחים	ריצוף <sup>(3)</sup>	טיח+ סיד סינתטי	טיח + צבע אקרילי <sup>(2)</sup>	חומר קירות	
	אין	45X45 ,60X60 33X33	ג. פורצלן	טיח+ סיד סינתטי	טיח + צבע אקרילי <sup>(2)</sup>	בלוקי בטון ו/או בטון ו	חדר דיור
	אין	45X45 ,60X60 33X33	ג. פורצלן	טיח+ סיד סינתטי	טיח + צבע אקרילי <sup>(2)</sup>	בלוקי בטון ו/או בטון ו	פינת אוכל
	אין	45X45 ,60X60 33X33	ג. פורצלן	טיח+ סיד סינתטי	טיח + צבע אקרילי <sup>(2)</sup>	בלוקי בטון ו/או בטון	חדרי שינה
משמש כחדר שינה	אין	45X45 ,60X60 33X33	ג. פורצלן	טיח+ סיד סינתטי	ע"פ הנחיות פיקוד העורף+ צבע אקרילי	בטון מזויין ע"פ הנחיות פיקוד העורף	ממ"ד
	אין	45X45 ,60X60 33X33	ג. פורצלן	טיח+ סיד סינתטי	טיח + צבע אקרילי <sup>(2)</sup>	בלוקי בטון ו/או בטון ו	פרוזדור
פתוח. חיפוי קרמיקה 60 ס"מ מעל השיש לכל אורך הארון התחתון במידות 20X20 או 30X10	אין	45X45 ,60X60 33X33	ג. פורצלן	טיח+ סיד סינתטי	טיח + צבע אקרילי <sup>(2)</sup>	בלוקי בטון ו/או בטון	מטבח
	אין	ריצוף 30X33/30X33 חיפוי 33X25 60X30	ג. פורצלן	טיח+ סיד סינתטי	קרמיקה עד גובה משקוף הדלת+ השלמה טיח+ צבע אקרילי עד גובה התקרה <sup>(4-5)</sup>	בלוקי בטון ו/או בטון	חדר רחצה הורים
	אין	ריצוף 30X33/30X33 חיפוי 33X25 60X30	ג. פורצלן	טיח+ סיד סינתטי	קרמיקה עד גובה משקוף הדלת+ השלמה טיח+ צבע אקרילי עד גובה התקרה <sup>(4-5)</sup>	בלוקי בטון ו/או בטון ו	חדר אמבטיה
	אין	ריצוף 30X33/30X33	ג. פורצלן	טיח+ סיד סינתטי	טיח + צבע אקרילי <sup>(2)</sup>	בלוקי בטון ו/או בטון ו	מרפסת שירות
	אין	ריצוף 30X33/30X33 חיפוי 33X25 60X30	ג. פורצלן	טיח+ סיד סינתטי	קרמיקה עד גובה 150 ס"מ + השלמה טיח+צבע אקרילי עד גובה התקרה <sup>(4-5)</sup>	בלוקי בטון ו/או בטון ו	חדר שירותי אורחים
מעקה- ר' הערה (8)	אין	ריצוף 30X33/30X33	ג. פורצלן	טיח+ סיד סינתטי	דוגמת כלל החזיתות ו/או טיח + צבע אקרילי <sup>(2)</sup>	בלוקי בטון ו/או בטון ו	מרפסת שמש



- מותנה בהיתר בניה- מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

הערות והבהרות לטבלה:

(1) חומר קירות: בטון/בלוקי בטון/ בלוק תאי

(2) גמר קירות: טיח

צביעה בצבע אקרילי. גוון: לבן.

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

גמר תקרות: טיח+ סיד סינטטי

חיפוי קירות במטבח: חיפוי קירות בקרמיקה בגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (בין ארון תחתון ועליון) 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.

(3) ריצוף: גרניט פורצלן סוג א'. העומד בדרישות ת"י 2279 ודרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות ובדרגת התנגדות להחלקה R-9.

המוכר יציג לבחירת הקונה וללא שינוי מהמחיר אריחים במידות שונות ולפחות במידות כמפורט להלן:

לכל מערכות החדרים בדירה:

אריחים במידות 60X60 ס"מ, 45X45 ס"מ, 33X33 ס"מ

הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח.

בכל הדירה תינתן לרוכש הבחירה מבין 4 סדרות של ריצוף ו- 3 דוגמאות/גוונים לפחות שאחת מהן היא בגוון בהיר - ניטרלי.

ריצוף בחדר רחצה, שירותים ומרפסת שרות: סוג א'. העומד בדרישות ת"י 2279 ודרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות ובדרגת התנגדות להחלקה R-10 וברצפת תא מקלחת R-11, אריחים מסוג גרניט פורצלן לבחירת הרוכש מבין 4 סדרות של ריצוף ו- 3 דוגמאות/גוונים לפחות שאחת מהן היא בגוון בהיר - ניטרלי. מידות האריחים ייקבעו לפי שיקול המוכר מתוך הסדרות והדוגמאות המוצגות לדייר.

ריצוף במרפסת שמש: סוג א'. לבחירת הרוכש מבין 4 סדרות של ריצוף ו- 3 דוגמאות לפחות שאחת מהן היא בגוון בהיר - ניטרלי. 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 חדר רחצה ושירותים: סוג א'. קרמיקה -. לבחירת הרוכש מבין לפחות 3 דוגמאות/גוונים שאחת מהן היא בגוון בהיר - ניטרלי. במידות 25/33 ס"מ או 30/60 ס"מ. בחירת הרוכש תעשה מאחת מדוגמא/גוון/מידה, שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה.

(5) בהסכמת הקונה, המוכר יהיה רשאי להציע אריחים במידות דומות למפרט וכן במידות נוספות 20/50 ס"מ, 33/33 ס"מ ללא כל שינוי במחיר הדירה.

(6) לצנרת גלויה תבוצע סיגרה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות.

(7) הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים יאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלוונטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין/חדרים סמוכים.

(8) מעקה: מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית מחוסמת או בנוי כדוגמת החזית ולפי הנחיות ת"י 1142 "מעקים ומסעדים".

## - מותנה בהיתר בניה- מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

(9) ביציאה למרפסות שמש/גג, יתכן סף מוגבה/מונמך (מדרגה) עד גובה המותר בתקנות (עד 20 ס"מ גובה/רוחב), לפי תכנון האדריכל.

1. (10) אריחי אבן טבעית (ככל שיוקנו 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. הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.

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

(12) פרגולה, קורה/ות – (ככל ותבחר החברה להתקין, ומבלי שהדבר יחייב בסימון בתוכנית המכר) עץ ו/או בטון ו/או פלדה ו/או משולב, לפי תכנון האדריכל.

### 3.3 ארונות:

3.3.1 ארון מטבח תחתון: גוף הארון, כולל דלתות, יחידת מגרות, ידיות מתכת, מדפים, תושבות לכיור בחיתוך המתאים להתקנה שטוחה של הכיור, הכנה לכיריים מובנות (כוללת: פתח, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים(3).

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

ציפוי חיצוני: פורמאיקה. 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: פורמאיקה ו/או מלמין בגוון לבן.

עומק הארון, כולל חזית הדלתות, כ-60 ס"מ לפחות. גובה סף עליון של משטח העבודה כ-90 ס"מ לפחות מעל פני הריצוף. הארון יכלול יחידת מגרות ברוחב כ-60 ס"מ לפחות לכל גובה ועומק הארון. ביחידה פינתית (ככל שקיימת) יותקנו "פתרונות פינה". בתחתית הארון הגבהה (סוקל) בגובה של כ-10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים/רטיבות ובגוון לפי הנחיות האדריכל, או הספק שיבחר ע"י החברה. מחיר לזיכוי בעד ארון המטבח התחתון: ראה טבלאות זיכויים

משטח עבודה מעל ארון מטבח תחתון: לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ מאבן פולימרי (כדוגמת אבן קיסר או שווה ערך), העונה לדרישות ת"י 4440 (חלקים 1,2), עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם החשוף. 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. גוון: לבחירת הקונה מתוך 3 גוונים לפחות (אחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי). (לוחות השיש/אבן קיסר יהיו בהדבקה ולא לוח בודד אחד).

מידות:

האורך המזערי של ארון המטבח תחתון לא יפחת מהצוין:

דירת 3 ו-4 חדרים- 5 מ"א

4.5 חדרים – 6 מ"א ומעלה.

3.3.2 ארון מטבח עליון: אין.

## - מותנה בהיתר בניה- מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

(מסיבות של תכנון המטבח הספציפי בדירות 4.5 חדרים ומעלה המוכר יהיה רשאי להציע לדייר להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב- 2 מ"א ארון מטבח עליון. במקרה זה לא יותר ארון מטבח עליון פינתי, ואורך הארון התחתון לא יפחת מ-5 מ"א).

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: בחדר רחצה (כללי), ארון תחתון עץ סנדוויץ' או טרספה, תלוי או מונח, במידות: 80 ס"מ. הכולל דלתות, מדפים, צירי נירוסטה. משטח העבודה אינטגרלי מחרס/ שיש/ ניא קוורץ משולב בכיור.

ציפוי חיצוני: פורמאיקה. ציפוי פנימי: פורמאיקה ו/או מלמין לפי יצרן הארון. גוון: לפי החלטת החברה. מחיר לזיכוי בעד ארון הרחצה: ראה טבלאות זיכויים

הערות:

(1) המדידה לאורך הקיר, פינה (ככל שקיימת) נמדדת פעמיים. חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכי"ב (למעט מקרר) כלולים 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 לפתח/ים אלו לצורך תחזוקה.

(3) באחריות הקונה לדווח על בחירותו על פי הלוח זמנים שהחברה תקבע ובמועד שהחברה תנחה את הרוכש

### 3.4 מיתקנים לתליית כביסה:

במרפסת השירות יהיה פתח בקיר החוץ אשר ממנו תהיה גישה ישירה למתקן תליית הכביסה.

מיתקן לתליית כביסה: 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.

מתקן שווה ערך 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. הדייר יהיה רשאי, עפ"י החלטתו, להמיר מתקן זה במתקן מסתובב (קרוסלה) עם עמוד הכולל לפחות זרועות, מאלומיניום או ממתכת מגולוונת. המתקן יהיה יציב ומקובע.

לדירות הגן: לפי תכנון האדריכל, אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר.

מסתור כביסה: מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי 5100

הערה: בחלל מסתור הכביסה יתכן ויותקן גם יחידת העיבוי של המזגן/ים, במקרה זה עלולה להיווצר הפרעה לתליית פריטי כביסה גדולים.

אולם לא תיגרם פגיעה או הפרעה לתליית כביסה רגילה.

- מותנה בהיתר בניה- מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

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

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.

שרפה, רמת השרון, רחוב השרון

**- מותנה בהיתר בניה- מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות**

טור א' דלתות				טור ב' חלונות			טור ג' תריסים			יאור
סוג ומידת הפתח	חומר	סוג פתיחה	כמות ומידת הפתח	חומר	סוג פתיחה	כמות ומידת הפתח	חומר	סוג פתיחה	סוג ומידת הפתח	
1	פלדה	ציר	-	-	-	-	-	-	-	מבואה
כ- 100/210										
1	ויטרינה מסוג אלומ' מזוגג	כע"כ	-	-	-	1	אלומ'	אלומ'	1	חדר דיור
כ- 220/218								כמצוין בטור א'		
1	עץ	ציר	1	אלומ' מזוגג	כע"כ	1	אלומ' מזוגג	אלומ'	1	חדר שינה הורים
כ- 80/210						כ- 120/119		כמצוין בטור ב'		
1	עץ	ציר	1	אלומ' מזוגג	כע"כ	1	אלומ' מזוגג	אלומ'	1	חדר שינה 2 (באם קיים)
כ- 80/210						כ- 120/119		כמצוין בטור ב'		
1	עץ	ציר	1	אלומ' מזוגג	כע"כ	1	אלומ' מזוגג	אלומ'	1	חדר שינה 3 (באם קיים)
כ- 80/210						כ- 120/119		כמצוין בטור ב'		
1	פלדה	ציר	1	אלומ' מזוגג	ציר או כע"כ ע"פ הנחיות הג"א	1	אלומ' מזוגג	אלומ'	1	ממד- המשמש כחדר שינה נוסף- ר' הערה י"ג
כ- 80/200						כ- 100/100		כמצוין בטור ב'		
כנף מפלדה נגד גזים, הדף ורסיסים, הנגררת לכיס. לפי הנחיות הג"א.										
-	-	-	1	אלומ' מזוגג	קיפ	1	אלומ' מזוגג	אלומ'	1	פינת אוכל- ר' הערה י"ג
			כ- 80/119					כמצוין בטור ב'		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	פרוזדור
-	-	-	-	-	כע"כ	1	אלומ' מזוגג	-	-	מטבח- ר' הערה י"ג
			כ- 120/119							
1	עץ	ציר	1	אלומ' מזוגג	קיפ	1	אלומ' מזוגג	-	כ- 70/210	חדר רחצה הורים
כ- 60/93										
1	עץ	ציר	-	-	אורור מכני	-	-	-	כ- 80/210	חדר אמבטיה
1	עץ	ציר	1	-	כע"כ	1	-	-		

- מותנה בהיתר בניה- מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

				--		אלומ' מזוגג	כ- 160/119			כ- 80/210	מרפסת שירות
	--	--	--	--	אורור מכני	--	--	ציר	עץ	1	שירותי אורחים
										כ- 70/210	
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

**הערות לטבלה ואחרות:**

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

- א. **דלת עץ** = דלתות תהיינה דלתות לבודות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 ובפתיחת ציר רגילה. הדלתות תהיינה עמידות למים ויכללו התקנת קנט פולימרי בתחתית הדלת בגובה 7 ס"מ לפחות. **אלומ'** = אלומיניום, **סוג פרופיל:** לפי הנחיות יועץ האלומיניום, **ציר רגילה**= סוג פתיחה, **קיפ** = פתיחה משתפלת (נטוי), **סב נטוי** (דרייקיפ) = רגילה+ משתפלת, **כ.ע.כ** = כנף נגרת על כנף ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר, **גיליוטינה** = כנף בתנועה אנכית, **תריסים:** שלבי התריסים עשויים פח אלומיניום (בעובי לפי הנחיות היצרן), במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים. עובי הפח בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן. **גלילה** = תריס נגלל כלפי מעלה, באמצעות רצועה ו/או חשמלי (גיבוי ידני אחד, לגלילה החשמלית, בחדר דויר).
- 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** (למעט ממ"ד), מאלומ', יותקן במעטפת זיגוג שקוף כפול (Double Glazing) בעובי מינימלי של 4 מ"מ עם מרווח אויר בעובי של 6 מ"מ בניהם או אחר, לפי התכנון ולפי דרישות התקן. בממ"ד 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, יותקן 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.
- ו. **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;
- ז. **בחדרי רחצה (באם יש חלונות)**, תותקן זכוכית בטיחותית שקופה או עמומה ("חלב").
- ח. **יתכן שינויים** בצורת פתיחה של דלתות, חלונות ותריסים, תוספת או ביטול של חלקי זיגוג, קבוע, חלוקה ומס' כנפיים.
- ט. **דלת כניסה.** דלת פלדה (ביטחון) רב בריח, 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 מגוולונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות. כנף הדלת והמשקוף יהיו בחיפוי ויניל או צביעה בתנור. גמר לגוון לפי בחירת החברה.
- י. **דלת ממ"ד** ציפוי וניל, גוון לפי בחירת החברה. לפי הנחיות רשות הכבאות, בכניסה לדירות בקומת קרקע יתכן ויותקנו דלתות בטחון/אש.
- יא. **מכלולי דלתות פנים:** כנף הדלת תהיה עשויה משתי לוחות מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר 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. משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר תואם לדלת כולל פסי אטימה. המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים. בחדרי אמבטיה / מקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס פנוי" וצוהר/ צו-אור, מזוגג בכנף הדלת. **גוון:** לבחירת הרוכש מתוך 3 גוונים לפחות (אחד מהם לבן), שיוצגו על ידי החברה ו/או הספק/ים שיבחרו/ על ידה.

**- מותנה בהיתר בניה- מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות**

- יא. **פתח חילוץ**- בממ"ד ובפתח בדירה המוכרז כפתח חילוץ קומתי (בחרום אמור לשמש את כלל הדיירים בקומה), אין לקבוע סורג קבוע. בנוסף, בפתח שיוכרז ע"י הרשויות המוסמכות כפתח חילוץ 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, הנפתחת/נגררת, חיצונית. סף הדלת וריצוף הממ"ד גבוהים כ- 2 ס"מ מעל מפלס הדירה. חלון פלדה כנף אחת, הנגררת 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 שתקינתו והתקנתו נבדקו ואושרו ע"י פיקוד העורף, לכן פירוקו ע"י הרוכש, יחייב בדיקת תקינות ואטימות נוספת ע"י הגורמים שהוסמכו לכך ע"י פיקוד העורף. למניעת ספק יודגש כי בכל מקרה של סתירה בין המצוין בתוכניות המכר ו/או במפרט המכר לבין הביצוע בפועל יגבר הביצוע בפועל התואם הנחיות מעודכנות של פיקוד העורף.
- 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/ויטריות/קירות מסך (לפי העניין). בכל מקרה גודל הפתחים המתקבלים לא יפחת ממידות/שטח, לפתחים אלו כנדרש בתקנות התכנון והבניה.
- יג. **כמויות ומידות חורגות**:  
**חלון ותריס בפינת אוכל**: יובהר כי חלון ותריס כמפורט יותקנו רק בדירות אשר בתשריט המכר קיים חלון. למען הסר ספק, בדירות טיפוסיות בנות 3 ו4 חדרים לא קיים חלון בפינת האוכל.  
**חלון במטבח**: בדירת 3 חדרים טיפוסית מידת פתח החלון תהיה כ- 80/119 וסוג הפתיחה הינו ציר או קיפ.  
**דלת ממ"ד**- בדירת 3 חדרים טיפוסית מידת פתח הדלת תהיה כ- 70/200

התאגדות

- מותנה בהיתר בניה- מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

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

פינרמה ללא פשר



- מותנה בהיתר בניה- מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

מיקום מיתקן	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'	טור ו'
1. קערת מטבח	מטבח	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה	שירותי אורחים	מרפסת שירות	מרפסת שמש
	מידות	ראה הערה (1)				
	סוג	א'				
3. קערת רחצה	זיכוי בשקלים חדשים	אין				
	מידות		40/50 ס"מ (3)	40/50 (2)	25/40	
	סוג	חרס	חרס	משובב בארון; ר' סעיף 3.3.3	חרס	
5. אסלה (6)	זיכוי בשקלים חדשים	אין	ר' טבלאות זיכויים	אין		
	מידות	לפי מידות היצרן	לפי מידות היצרן	לפי מידות היצרן		
	סוג	חרס מונבלוק	חרס מונבלוק	חרס מונבלוק		
6. אמבט/ מקלחת	זיכוי בשקלים חדשים	אין	אין	אין		
	מידות	(5)	70/170			
	סוג	(5)	אקרילית (4)			
7. סוללה למים קרים וחמים לקערה מהקיר או מהמשטח	זיכוי בשקלים חדשים	ר' טבלאות זיכויים	ר' טבלאות זיכויים	ר' טבלאות זיכויים		
	תוצרת ודגם	פרח מערב (7)	פרח מערב (7)	ברז מים קרים		
	מידות					
8. סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים (7)	זיכוי בשקלים חדשים	אין	ר' טבלאות זיכויים			
	סוג		סוללה			
	מידות					
9. מקלחת ראש קבועה (7)	זיכוי בשקלים חדשים	אין				
	סוג	(7)				
	מידות					
10. סוללה למקלחת (7)	סוג	אינטרפוז 3 דרך (7)				
	מידות					

- מותנה בהיתר בניה- מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

זיכוי בשקלים חדשים	אין				
11. הכנה לחיבור למכונת כביסה (10)					יש
12. הכנה לחיבור מייבש כביסה (10)					יש
13. הכנה לחיבור מדיח כלים	יש. ראה הערה (11)				
14. נקודת גז לבישול (הכנה) (13)	1				
15. ברז גינה					

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

במטבח תותקן בהתקנה שטוחה לפי בחירת הקונה קערת מטבח בודדת במידות 40/60 ס"מ / קערת מטבח כפולה במידות הערות לטבלה ואחרות:

(1) (הקיים בפועל 80/46 ס"מ, מחרס / חומר סילי קוורץ/קוורץ גרניט/נירוסטה.

(2) כיור רחצה שולחני (אינטגרלי): במידות 40/50 ס"מ.

(3) כיור רחצה: מחרס במידות כ- 40/50 ס"מ.

(4) אמבטיה: תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי, שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר. מילוי עץ בפינות ומיטת תמיכה מפרופילי ברזל מגלון או לחילופין מפח בעובי 2.5 מ"מ לפחות מצופה אמאיל.

(5) מקלחת: משטח המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין, בגמר העומד בדרישות ת"י 2279, עם שיפועים לניקוז.

(6) אסלת שירותים תהיה מחרס מונו בלוק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה ומיכל הדחה חרס דו כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו3 ליטר עפ"י תקן 1385

(7) סוללה למים קרים/חמים (כולל חסכם).

בכיוור הרחצה ובכיוור המטבח יותקנו ברזים מדגמים מיקס-פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור, מידות ברז המטבח תהיינה: עומק 20 ס"מ גובה 25 סמ מידות ברז כיור רחצה תהיינה גובה 15 סמ עומק 15 סמ

למקלחת: דגם: מערבל/רב דרך (3) מהקיר, בציפוי כרום ניקל כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, 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.

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

כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבל מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/ קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים; לבחירה מתוך 3 סדרות כאשר שאחת לפחות תוצרת הארץ ככול שישנה ועומדת בדרישות ת"י 1385.

חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה ולמעט כיור לנטילת ידיים ואסלות.

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

(9) גוון הקבועות: לבן.

- מותנה בהיתר בניה- מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

- (10) הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת: מים קרים, מים חמים (הל"ת- תיקון אוג' 2007) וחיבור לקו דלוחין או שפכים.
- (11) הכנה למייבש כביסה כוללת: פתח 4" בדופן חיצונית לשרוול פליטת אדים ממייבש כביסה, כולל תריס הגנה ומשקולת סגירה.
- (12) הכנה למדיח כלים במטבח כוללת ברז והכנה לחיבור לביוב ולסיפון קערת המטבח.
- (13) 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.
- (14) הכנה לנק' גז: באם לא נאמר אחרת, צנרת נחושת בלבד ללא אביזרי קצה.
- (15) מים קרים: מים בטמפרטורה המסופקת מהרשת העירונית.
- (16) פרח = קרי ברז הממוקם על מישור משטח העבודה או הכיור. מערבל (מיקסר) = ויסות מים לקרים / חמים, בעזרת ידית אחת. רב-דרך (אינטרפוז) = חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, לראש מקלחת ו/או לפייט ברז ו/או שניהם.
- 3.6.1 אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה, לכל צורך אחר: צנרת ופתחי ביקורת לקולטני ביוב (בחלקם יתכן ומשותפים לכלל הבניין), ברצפה, בקירות או בסמוך לתקרה, במיקום וכמות עפ"י החלטת מהנדס האינסטלציה. יתכן מתזי כיבוי, (מיקום וכמות, עפ"י דרישות כיבוי אש). ארון למחלקי מים במיקום, לפי החלטת מהנדס האינסטלציה. ניקוז למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל וצנרת להעברת גז וכבלי פיקוד בין המיקום המיועד למעבה, עד המיקום המיועד למאייד. מיקום מיועד למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל, במרפסת שרות ו/או במסדרון ומיקום מיועד למעבה יהא מוצנע ומוסתר, בגג עליון או במסתור כביסה. .
- הערה:
- הצורך במעבר צנרת מים/ביוב/מתזי כיבוי, (ככל שידרשו), יתכן ויחייבו התקנת כיסוי מבודד ואסטטי ויצרו בליטות דמוי "עמודים או קורות" או "ספסלים", בסמוך לקירות ותקרה ו/או בסמוך לקירות ורצפה, שלא בהכרח יסומנו בתכנית המכר, או שסומנו ומאילוץ תכנון יותקנו במיקום שונה מהתוכנית.
- בנוסף, יש לקחת בחשבון כי לפי הת"י, והנחיות מהנדס האינסטלציה בקולטנים העוברים לגובה הבניין יתכן וידרשו פתחי ביקורת, ולכן בדירות בהם יידרש ביצוע פתחי ביקורת אלו, אין לחסום אותם ויש לאפשר גישה לצרכי תחזוקה.
- 3.6.2 חימום מים: הספקת מים חמים באמצעות מערכת סולארית תהיה על פי הוראות כל דין. התקנת המערכת הסולארית תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579
- לכל דירה יותקן מכל אכירה (דוד) המחובר למערכת הסולארית וכלל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה.
- מיכל האגירה יותקן במקום מוסתר מראש אך נגיש, במרפסת שירות או סמוך לה או על גג המבנה.
- נפח מיכל האגירה לא יפחת מהוראות כל דין או מהמפורט להלן, על פי המחמיר מביניהם:
- (1) יחידת דיור בת חדר אחד 60 ליטר
  - (2) יחידת דיור בת שניים או שלושה חדרים 120 ליטר
  - (3) יחידת דיור בת ארבעה חדרים ויותר 150 ליטר
- 3.6.3 חיבור מים חמים לכלים: קערות מטבח ורצפה, אמבטיה, מקלחת. מכונת כביסה (הל"ת-תיקון אוג'2007).
- 3.6.4 ברז "דלי": 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 ו/או אחר, לפי תכנון מהנדס האינסטלציה, דלוחין: פלסטי או אחר, שפכים: פלסטי או אחר.
- 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.

- מותנה בהיתר בניה- מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

3.6.8 הכנה למונה גז לדירה: יש.

### הערה:

מיקום נק' הגז בדירה, הינו לפי החלטת החברה. מחיר הדירה אינו כולל תשלום עבור מחברים, מאריכים, התאמות, ברזי ניתוק, פיקדון מונה, מיסים, ריכוז מונים, פיקדון מלאי ותשלומים נוספים הנדרשים לצורך התקנת המונה והמונה עצמו לחיבור הגז, אותם ישלם הקונה ישירות לחב' הגז המורשית ע"י החברה לפעול בבניין. צנרת אספקת גז מושחלת בשרוול פלסטי (הכנה בלבד), כלולה במחיר הדירה.

פירמה רחל פשר

- מותנה בהיתר בניה- מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

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

**מחיר זיכוי לנקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון, ראה טבלאות זיכויים**

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. - לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה). - ארון תקשורת כולל שקע. -ארון טלפוניה/טלויזיה
חדר דיור ופינת אוכל	2	3	-	1	1	בתוספת נקודת חשמל להפעלת התריס חשמלי + מפסק.
פרוזדור	1	1	-	1 למזגן -	-	בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר", 2 נקודות מאור + מפסק מחליף.
מטבח	1	4 (אחד מהם כפול, אחד מהם מוגן מים בדרגת IP44 ואחד מהם מוגן בדרגה רגילה)	-	3 (גי) (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 עיקרי/ הורים	1 כולל מפסק מחליף	4 (שניים ליד המיטה)	-	1	1	-
חדרי שינה נוספים (באם יש)	1	3	-	1	1	-
ממ"ד המשמש כח. שינה	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3	-	1	-	לפי תקנות פיקוד העורף
חדר רחצה הורים	1 (מוגן מים)	-	1	1 (בית תקע לתנור)	-	-
חדר אמבטיה	1 (מוגן מים)	-	1	1 (בית תקע לתנור)	-	+ התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד השמש במיקום עפ"י התכנון. + אורורר מכני

- מותנה בהיתר בניה- מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

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
שירותי אורחים	1	-	-	-	-	בהעדר חלון, הכנה לנק' אוורור מכני + מפסק היכן שנידרש.
מרפסת שרות	1 (מוגן מים)	-	-	2 מוגן מים (מכונת כביסה, מייבש כביסה)	-	-
מרפסת שמש	1 (מוגן)	-	1 (מוגן) IP44	-	-	-
מסתור כביסה	-	-	-	1 (פקט הכנה למזגן)	-	-

**הערות לטבלה ואחרות**

- (א) **נקודת מאור קיר/ תקרה** = נקודה לתאורה על תקרה או קיר כולל מפסק הפעלה (ללא כיסוי)
- (ב) **בית תקע מאור (רגיל)** = "שקע" בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל. יכול להיות מחובר עם עוד שקעים, החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"מ לפחות.
- (ג) **בית תקע מאור (רגיל) מוגן מים**: שקע בודד מוגן מים עם כיסוי, לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל יכול להיות מחובר עם עוד שקעים החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"מ 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'.
- (ה) **בית תקע מעגל נפרד** = "שקע הנמצא מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ
- (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/חוץ/תקשורת (מחשב)**=3 נקודות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכל כנדרש על פי כל דין. נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת 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) **מחליף**= נקודה/ות מאור הניתנות להדלקה/ כיבוי, משני אביזרים נפרדים שונים הנמצאים בריחוק ביניהם, אך מדליקים/מכבים את אותה/ות נקודה/ות מאור.
- (יא) **תכנון שינויים במיקום וסוג הנק'** בעקבות הנחיות החוק ודרישות מהנדס החשמל. **בדירת מגורים הכוללת חיבור תלת פאזי**= תותקן נקודת תלת פאזית בארון המטבח, מתחת למקום המתוכנן לכיריים. הנקודה תחבר ישירות למפסק תלת פאזי בלוח החשמל ותחווט בכבל 205/5. הנקודה תכלול את כל החיווט לרבות בית שקע והמפסק בלוח החשמל הדירתי.

- מותנה בהיתר בניה- מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

(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- בחדר מדרגות ובמבואות קומתיות; בחדר מדרגות גם מנגנון שבת לתאורת לילה קבועה. גופי מאור: יש - בחדר מדרגות ובמבואות קומתיות. לחצני הדלקת אור: יש - בחדר מדרגות ובמבואות קומתיות. לחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה קומתית: יש. בנוסף, במבואה הראשית ובכל מבואה קומתית יותקן לחצן להדלקת תאורה מלאכותית בחדר המדרגות, הכול בכפוף לעמידה בהוראות כל דין.

3.7.2 טלפון חוץ: נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיוסי.

3.7.3 פעמון: סוג: לחצן. צליל: זמזם,

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) ולוח תקשורת דירתי (כולל שקע רגיל), בתוך הדירה: יש מיקום: במבואה או בסמיכות לה, לפי תכנון מהנדס החשמל מפסקי פחת: יש. שעון שבת: אין.

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

3.7.7 גודל חיבור דירתי: תלת פאזי:  $3 \times 25$  אמפר. (מחיר הדירה אינו כולל הזמנה והתקנת מונה אשר יוזמן ויוותקן 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 טלוויזיה נוספת במעגל סגור (נפרדת): אין.

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

(ללא ממיר וללא חיבור בפועל אשר ישולם ע"י הקונה ישירות לחברת הטלוויזיה הרב- ערוצית אשר תספק שרות זה). לחילופין אנטנת צלחת מרכזית לבניין או למספר בנינים לקליטת שידורי ערוץ 1,2, 33 ורדיו M.F (ללא ממיר דירתי אשר יירכש 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" או ש"ע.

- 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 על רכיב המודד זרם חשמלי(שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי) יחידת תקשורת לשידור אלחוטי, צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם 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.

- מותנה בהיתר בניה- מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

4. מיתקני קירור / חימום בדירה:

4.1. מיזוג אוויר מרכזי: הכנות בלבד; הכנות בלבד כוללות:

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 שרזול 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. תבוצע הכנה למזגן עילי בממ"ד באישור פיקוד העורף 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 לתכנון מהנדס מיזוג האויר.
- 4.2. מזגן מפוצל: אין; מיקום: הספק: (הכנות בלבד כוללות: צנרת חשמל, צנרת ניקוז מים, צנרת גז ותעלות).  
מעבר לאמור בסעיף 4.1 (6) 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. מזגן דירתי: אין; מיקום: הספק: (הכנות בלבד כוללות: צנרת חשמל, צנרת גז, צנרת לניקוז מים).  
4.4. תנור חימום הפועל בגז: אין.  
4.5. תנור חימום הפועל בחשמל: אין.  
4.6. רדיאטורים: בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה ובית שימוש: אין.  
4.7. קונבקטורים חשמליים: בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה ובית שימוש: אין.  
4.8. חימום תת-רצפתי: אין.  
4.9.
5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה:
- 5.1. מערכת כיבוי אש אוטומטית: אין, אלא אם יידרש ע"י רשות הכבאות.
  - 5.2. מערכת גלאי עשן: ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות.
  - 5.3. מערכת סינון במרחב המוגן (ממ"ד): יש.
- הערה** - התקנת סידורי גילוי, כיבוי ובטיחות אלו, לרבות חיפוי/ציפוי עליהם, ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות, לא בהכרח יוצגו בתוכנית המכר, ו/או שיסומנו אך יותקנו במיקום אחר עקב דרישות תכנוניות.
6. עבודות פיתוח ושונות:
- 6.1 חניה



- מותנה בהיתר בניה- מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

6.1.1 סך הכל מקומות חניה (לכל הבניין): \_\_\_\_ ; כל החניות בתחום המגרש;

אין חניות מחוץ למגרש;

אין חניות במרתף חניה, מספר מרתפי חניה- 0;

אין חניות במקום אחר ;

6.1.2 חניה לנכים: יש מספר: לפי התקן והיתר הבניה; מיקום לפי תוכנית מצורפת.

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 פני החניה: ע"פ הנחיות הרשות המקומית.

6.1.4 גישה לחניה מהכביש.

6.1.5 מספר חניות לדירה: אחת לפחות לדירה; מיקום: במגרש (על פי סימון בתכנית מצורפת).

6.1.6 מחסום בכניסה לחניה: בהתאם לדרישת הרשויות..

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/מדרגות: חומר גמר: בטון/ גרנוליט/ אספלט/ אבנים משתלבות/ יהיה ככל הניתן בעל גוון בהיר.

6.2.3 משטחים מרוצפים: יש. חומר גמר: אספלט/ אבנים משתלבות/

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.

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 מגוון וללא מערכת השקיה.

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

6.2.8 משטח מרוצף בחצר הצמודה לדירה/ות גן: יש, בשטח לא פחות מ-7 מ"ר.

6.2.9 גדר בחזית/ות של המגרש: חומר: לפי היתר הבניה ודרישת הרשויות.

בגובה ממוצע לפי תוכנית הפיתוח המאושרת ולפי קביעת החברה.

6.2.10 קומת עמודים מפולשת (קומה פתוחה בחלקה): אין. ~~רצוף חומר:~~

7. מערכות משותפות .7

7.1 מערכת גז:

7.1.1 גז מרכזי

סידור מרכזי באמצעות צובר/י גז תת- קרקעי, בתאום עם חברת הגז, ובמיקום המתואר בתוכנית

המגרש או הבניין או במיקום אחר שיקבע ע"י החברה ו/או עפ"י דרישות הרשות המקומית. במידת הצורך תינתנה זיקות הנאה להנחת צנרת הגז ותחזוקתה. מובהר בזאת כי צובר/י הגז כאמור, וצנרת אספקת הגז הינם בבעלות חברת הגז.

- מותנה בהיתר בניה- מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

7.1.2 צנרת גז ממכל גז מרכזי מצובר גז עד לדירה: יש.

7.1.3 צנרת אספקת גז בתוך הדירה: יש. מיקום: ראה טבלה 4.

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 בחדרי מדרגות: 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 גלאי עשן: לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

**הערה:** כל סידורי הכבאות, לרבות מערכות גילוי וכיבוי אש, ברזי כיבוי (הידרנטים) וארונות כיבוי בשטחים משותפים או פרטיים, מיקום וכמות לפי דרישות רשות הכבאות.

~~7.3 אוורור מאולץ במרתפי חניה: אין~~

~~7.4 מערכת מיזוג אוויר מרכזית: אין~~

7.5 תיבות דואר: בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובניה ות"י 816; מיקום בקומת הקרקע בסמוך לדלת הכניסה לבניין, לפי תכנית.

7.6 מיתקנים אחרים: כל מתקן אחר שידרש ע"י הרשויות המוסמכות ו/או המתכננים השונים, לרבות מתקנים כגון: משאבות, גנרטור, מערכות סניקה ומשאבות מים, ח. שנאים, מאגר מים, 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 ציבורי לבית: יש; מונה מים לגינה: בהתאם להנחיות הרשות המקומית. חיבור לביוב מרכזי: יש;

8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל; כולל חיבור הדירה לרשת; לא כולל התקנת מונה.

8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר); לא כולל קו טלפון.

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: הפיתוח ע"י משב"ש/ הרשות המקומית.

8.7 פינוי אשפה: לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבניה.

9. **רכוש משותף**

9.1 תיאור הרכוש המשותף:

9.1.1 סך הכל מקומות חניה משותפים: אין

~~9.1.2 קומה מפולשת: אין; מספר קומות מפולשות~~

~~9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות/מיקום המחסנים (יש לצרף תכנית עם סימון המיקום)~~

9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש

9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש

9.1.6 חדרי מדרגות - 1

9.1.7 פיר מעלית: יש; מעליות: יש; מספר מעליות 2

- מותנה בהיתר בניה- מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

9.1.8 החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.

9.1.9 ממ"ק: כמות מיקום שטח

9.1.10 חדר דוודים משותף: אין

9.1.11 מיתקנים על הגג: מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) כגון אנטנה/צלחת לוויין, קולטי שמש, דוודים; חדר מכונות למעלית, מאגר מים (להקיף בעיגול את המתקן הרלבנטי), משאבות סיחרור וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.

9.1.12 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש.

9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינן רכוש משותף (לפרט)

**9.2 חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף:**

9.2.1 חדרי מדרגות.

9.2.2 גישה לחניה משותפת.

9.2.3 לובי בקומות כניסה.

9.2.4 לובי קומתי.

9.2.5 גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים על הגג.

9.2.6 חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים על הגג: (כגון קולטים, דוודי שמש, חדר מכונות למעלית)

9.2.7 מעליות

9.2.11 חלק אחר:

**9.3 בית משותף:**

(א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן – חוק המכר דירות), המוכר דירה בבית משותף או בבית המיועד להירשם כבית משותף והתקנון שחל על הבית או שבדעתו להחיל על הבית מבטל או משנה הוראה של התקנון המצוי המתייחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין; ואלה העניינים:

(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.

פירוט ביטול או שינוי לתקנון המצוי בעניינים המנויים לעיל:

9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה: ע"פ החוק

9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית: ע"פ החוק

9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו ע"פ החוק

1. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 10 – 08.12.2016], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין.

כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכר (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל- תגברנה ההוראות

- מותנה בהיתר בניה- מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

תאריך  
חתימת המוכר

חתימת הקונה

פיננסיה ללא צורך

- מותנה בהיתר בניה- מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

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 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. המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין בתנאי שלא ישנו את חזית הבית או שטחים ברכוש המשותף.
- 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 גינה משותפת וגינות צמודות.
- 10.2 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.
- (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
- (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
- (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- 10.3 המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.
- (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות 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 פקסמיליה.
- (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.

**- מותנה בהיתר בניה- מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות**

**טבלאות זיכויים**

**הערות מיוחדות**

1. ריכוז זיכויים אלו הינם אך ורק הנדרשים במפרט המחייב של משרד הבינוי והשיכון, מחיר למשתכן מהדורה 10
2. המחירים הנקובים לעיל כוללים מע"מ.
3. המועד האחרון שעל רוכש הדירה להודיע לחברה/קבלן, על רצונו לנצל זכותו לזיכויים אלו ימסר לרוכש הדירה ע"י החברה/ הקבלן בהמשך.
4. אי הודעת רוכש הדירה עד המועד האמור תתקבל כוויתור לזכותו זו על פי כל דין.
5. למניעת ספק יודגש כי צנרות לחשמל/תקשורת/מים/ביוב, הנמצאים באלמנטים יצוקים או בנויים והסתיימה התקנתם, יחשבו כסיום "התקנת הפריט" כמשמעותו בתיקון 6 לחוק המכר לענין הודעת רוכש על מימוש זכותו לזיכוי מהאמור במפרט המכר.
6. במקרה של ציון פריט מתומחר לזיכוי בנספח זה ושאינו מצוין במפרט המכר, לא ינתן כל זיכוי בגינו.
7. מימש הקונה בפועל את זכותו לזיכויים, מהפריטים המתומחרים והמפורטים בטבלה זו, בחתימת החברה/ המוכרת הקונה על נספח זה, יראו הזיכויים שבצע הקונה כאמור כשינויים מוסכמים במפרט המכר.
8. כל המחירים כוללים זיכוי פריט + התקנה

מקרא:

יח'- יחידה.

מ"ר- מטר מרובע.

מ"א- מטר אורך.

קומפלט- חומר לבן+ חומר שחור+ עבודה.

פריט- פריט אחד בודד.

**ריכוז טבלאות זיכויים**

**נושא: ארונות מטבח, רחצה**

סה"כ	חומר/ עבודה	תיאור	סעיף במפרט המכר
דירות 3 או 4 חדרים: ₪ 7,000	קומפלט	זיכוי לכלל ארונות המטבח (כולל ארון תחתון/עליון, משטח עבודה, כיור מטבח, ברז מטבח, חיפוי מטבח), לפי התיאור שבמפרט המכר.	3.3.1
לדירות 5 חדרים ומעלה: ₪ 8000			

**- מותנה בהיתר בניה- מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות**

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	סה"כ
3.3.3	ארון רחצה (בחדר רחצה כללי. כולל כיור אינטגרלי וסוללת ברז לכיור), לפי התיאור שבמפרט המכר.	קומפלט	900 ₪

**נושא: קבועות שרברבות ואביזרים**

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי ליח' בש"ח
3.6	סוללת ברז לכיור רחצה, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	75 (כלול בזיכוי בארון רחצה)
3.6	סוללת ברז לאמבטיה, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	150
3.6	סוללת ברז למקלחת, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	120

**נושא: חשמל/ תקשורת**

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי בש"ח
3.7 (א)	נקודת מאור קיר/ תקרה – זיכוי	קומפלט	פריט	85
3.7 (ב)	בית תקע מאור – זיכוי	קומפלט	פריט	85
3.7	נקודת טלפון- זיכוי	קומפלט	פריט	85

חתימת המוכר

חתימת הקונה