

מיפדנו מיכוד

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

מחיר למשתכן

אשר בקרה בע"מ
- נבדק -
חתימה: _____
תאריך: 22.02.2022
בדיקה זו נעשתה כלפי ועבור משרד הבינוי והשיכון בלבד
אין בבדיקה זו טעם אישור לסטייה מהוראות כל דין ואו הסדר
ובכל מקרה התנאים הקבועים במכר: הם המחייבים

אשר בקרה בע"מ
22.02.2022
נבדק

שם האתר:	מעלה אדומים
דירה מס':	3,4,5,6
קומות מס':	2,3
בניינים מס':	1,2
מגרש מס':	111

ההדמיה להתרשמות בלבד ואינה מחייבת את החברה!

דליה אליספור חברה קבלנית לבניה (1972) בע"מ

שם החברה

תאריך: 13.01.2022

משהב"ש מהדורה 12 - 11.12.2017

מותנה בהיתר בניה

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

תוכן עניינים

פרק א. פרטי זיהוי

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

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

- סעיף 1: תיאור הבניין, הקומות ויעודה של כל קומה (1.1-1.6).
- סעיף 2: חומרי הבניין והגמר (2.1-2.19).
- סעיף 3: תיאור הדירה, חומרי הגמר ואביזרים.
 - סעיף 3.1: גובה הדירה.
 - סעיף 3.2: (טבלה 2) רשימת חדרים וגימורים בדירה ושטחים הצמודים לה.
 - סעיף 3.3: ארונות מטבח ורחצה (3.3.1-3.3.3).
 - סעיף 3.4: מתקן לתליית כביסה.
 - סעיף 3.5: (טבלה 3), רשימת דלתות, חלונות ותריסים.
 - סעיף 3.6: (טבלה 4), מתקני תברואה (כלים, ברזים), ואביזרי אינסטלציה נוספים (3.6.1-3.6.8).
 - סעיף 3.7: (טבלה 5), מתקני חשמל ותקשורת (3.7.1-3.7.11).
- סעיף 4: מתקני קירור/חימום בדירה (4.1-4.8).
- 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' טבלת זיכויים.

מותנה בהיתר בניה

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

שם האתר: מעלה אדומים.

מס' חדרים: 6 חדרים

דירה מס': _____

קומה מס': _____

מחסן מס': _____

חניה 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: דליה אליאספור חברה קבלנית לבניה (1972) בע"מ.

לבין: _____ ת.ז. _____

(להלן "הרוכש/ים" או "הקונה/ים")

_____ ת.ז. _____

מתאריך: _____

א. פרטי זיהוי

1. ישוב: מעלה אדומים. רחוב: השופר. מס' בית: 77.

1.1 גוש מס': _____ חלקה מס': _____ מגרש: 111/1.

1.2 התכנית החלה במקום: 420/1/4/37.

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: _____.

3. דירה מס' וקומה: (להלן "הדירה")

4. בדירה: כניסה, חדר דיוור, מטבח ופינת אוכל, חדר שינה הורים, 3 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן - ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה),

פרוזדור, חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר רחצה הורים (מקלחת), שירותי אורחים (בית שימוש נפרד), מרפסת שירות, מרפסת שמש (יציאה מחדר דיוור).

חתימת המוכר

חתימת הקונה

מותנה בהיתר בניה

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

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 יכללו את החיפוי.

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

(ג) שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.

(ד) בחישוב השטח 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', ושאינו כלול בשטח הדירה.

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

6.1 מרפסת שמש בשטח⁽¹⁾: _____ מ"ר. מתוכה מרפסת השמש מקורה [קירו' הכוונה למשטח מלא דמוי תקרה (לא פרגולה) הנמצא קומה אחת מעל בלבד], בשטח: _____ מ"ר.

6.2 חניה מקורה/ לא מקורה מס': כמצוין בתכנית המכר. (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מקום החניה המוצמדת);

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

6.4 מרתף דירתי בשטח⁽³⁾: אין.

6.5 גג מוצמד לדירה בשטח: אין.

6.6 **בדירות גן**: חצר מוצמדת בשטח⁽⁴⁾: _____ 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: ככל שמסומן בתוכנית המכר. (יתכן ומפלס רצפת המסתור יהיה נמוך ממפלס רצפת הדירה).

חתימת המוכר

חתימת הקונה

מותנה בהיתר בניה

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

הערות לחישובי השטחים:

1. "מרפסת שמש" – מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.
מובהר כי "מרפסת שמש" הכוונה, חשופה ו/או מקורה בשלמות או בחלקה, אשר מידת חשיפתה לשמש ו/או לאור הרקיע כפוף למיקומה בבניין יחסית לשושנת הרוחות ובכפוף לבנייה פיזית כלשהי הן בתחום הקרקע והן מחוצה לה שיש בה כדי להשפיע על חשיפת המרפסת לשמש.
2. **שטחו של מחסן**, הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת יכלול רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף יכלול שטח הקיר במלואו.
3. **שטחו של מרתף**, הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת יכלול רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף יכלול שטח הקיר במלואו.
4. **שטחה של חצר כולל**, את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח החצר המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

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.
- סטיות במידות המצוינות בתוכניות המכר ובין המידות למעשה לא ייחשבו כסטייה ו/או אי התאמה מתיאור זה ובתנאי שלא יעלו על 2% משטח הדירה ושטחים אחרים (למעט שטח חצר), המפורטים בסעיפים 5, ו-6 לעיל.
- (ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפרט ומידות האבזרים למעשה הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה (אבזרים קרי: אריחים, חלונות, דלתות, תריסים, קבועות שרברבות, ארונות).

8. שם עורך הבקשה להיתר ("להלן "האדריכל"): אדריכל יהודה הניג.

טלפון: 077-5514498 פקס: --- כתובת: הפעמון 7, מעלה אדומים.

דוא"ל: yhudag@zahav.net.il

9. שם האחראי לתכנון השלד ("להלן "המהנדס"): בורושנסקי מהנדסים בע"מ.

טלפון: 02-6481972 פקס: 02-6481744 כתובת: האומן 24, ירושלים.

דוא"ל: office@boru-eng.co.il

מותנה בהיתר בניה

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

ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזרים

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

1. תיאור הבניין

- 1.1 בנין מגורים "רב משפחתי" אחד מתוך 2 בניינים דומים הידועים כ- "בניין 1" ו-"בניין 2". כל בניין כולל קומת קרקע (לחניה ושירות) ועוד 4 קומות למגורים. הבניינים יבנו במקביל או בשלבים לפי החלטת החברה.
- 1.2 בכל בניין: 8 דירות למגורים; דירות^(*), הכוונה למגורים בלבד;
- ^(*) לפי חוק מכר (דירות) התשל"ד - 1974 סעיף 1 "הגדרות" נאמר, "דירה" - חדר או מערכת חדרים שנועדו למגורים, לעסק, או לכל צורך אחר.
- 1.3 טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה

בכל בניין:

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין ^(ד)	כינוי או תיאור קומה
	בפיתוח: צובר גז, עמדה לעצירת אשפה/ מחזור אשפה.	---	קרקע	קומת הכניסה הקובעת לבניין
---	מגורים (ג), מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2	1	קומות מגורים
עליה לחלל גג ממפלס זה, באמצעות סולם קבוע.	מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2	2-4	קומות מגורים
---	פתח לעליית הגג, פירים, ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---	---	חלל גג עליון
גג משופע הכולל חיפוי רעפים	פתח לעליית הגג, פירים, קולטי שמש, מערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---	---	גג עליון משופע (ראשי)
---	---	---	4	סך הכל קומות למגורים
במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי).			5	סך הכל קומות בבניין

הערות והבהרות:

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

1.4 חדר מדרגות משותף (ראשי) בכל בניין:

חתימת המוכר

חתימת הקונה

מותנה בהיתר בניה

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

מספר חדר/י המדרגות: 1; אפיון כל חדר מדרגות: מקורה ממפלס קומת קרקע עד קומת מגורים עליונה.
חדרי מדרגות נוספים: אין.

1.5 מעליות בכל בניין: יש; המעלת תנאים לדרישות התקן הישראלי למעליות מס' 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות. מספר המעליות בכל בניין: 1; מספר התחנות למעלית: 6.

מספר נוסעים למעלית: 6; מנגנון פיקוד שבת^(*): אין.

גימור כל תא: קירות התא יצופו פלב"ם בלוחות אנכיים. על הקיר באחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא ולכל רוחב התא. ריצפת התא תצופה בגרניט או שיש בעובי של 27 מ"מ לפחות. תקרת התא תהיה צבועה בצבע סופי צבוע בתנור או תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה. פיקוד המעלית: יהיה מאסף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים). במידה ובקבוצה תהיינה שלוש מעליות או יותר יהיה הפיקוד פיקוד "יעד".
מהירות המעלית נקבעת בהתאם למספר הקומות: 3-14 קומות – מהירות 1.0 מ' / ש'.

1.6 עמדת שומר: אין.

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

2. חומרי הבניין ועבודות גמר (בכל בניין):

2.1 שלד הבניין: לפי תכניות מהנדס השלד; שיטת הבניה: מתועשת ובשילוב רגילה, לפי תכנון מהנדס השלד.

2.2 רצפה ותקרת קומת קרקע: חומר: בטון מזוין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים/טרומיים. עובי: לפי חישובי מהנדס השלד; בידוד תרמי: לפי תקן ישראל מס' 1045 בידוד אקוסטי: לפי תקן ישראל מס' 1004 חלק 1.

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

ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה.

2.4 גגות הבניין: חומר: גג בטון משופע ומעליו חיפוי רעפים ו/או חיפוי רעפים מעל אגדי עץ ו/או מתכת, לפי תכנון המהנדס.

רעפים חומר וגוון: לפי תכנון האדריכל. בידוד תרמי: לפי תקן ישראל מס' 1045: בשיטה: לפי הנחיות היועץ.

2.5 קירות חוץ: מתועשת/מתועשת למחצה, בשילוב רגילה לפי התכנון האדריכלי והנחיות מהנדס השלד. באם מכלול מתועש/מתועש למחצה, בדופן פנימית של קיר החוץ ובצד הפונה לדירות, לוחות גבס, בלוקי גבס, או בלוק תאי (איטונג או אחר), הכול בכפוף לעמידה בתקינה הרלבנטית. עובי: לפי תכנון המהנדס. בידוד תרמי: לפי תקן ישראל מס' 1045.

צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" של מכון התקנים הישראלי.

2.6 גימור קירות חוץ:

2.6.1 חיפוי/ציפוי, עיקרי: אבן טבעית ו/או אבן מלאכותית. 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 (איטונג ו/או אחר) ו/או משולב, לפי הנחיות מהנדס השלד והיועץ האקוסטי, ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי ת"י 1004 חלק 1.

קיר הפרדה בין מרפסות: חומר וגובה: בטון ו/או בלוק ו/או משולב לפי תכנון המהנדס, גובה לפי תכנון האדריכל.

2.8 חדר מדרגות (בכל בניין):

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

2.8.2 גימור קירות פנים: חומר: חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף + טיח וצבע אקרילי (בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי) עד לתקרה.

גימור תקרה: חומר: טיח וסייד סינטטי (בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי).

חתימת המוכר

חתימת הקונה

מותנה בהיתר בניה

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

- 2.8.3 **מדרגות:** המדרגות יהיו מאבן נסורה או גרניט פורצלן או טראצו צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות ומשטחי הבניים (פודסטים) ופסים מחוספסים כנגד החלקה.
- 2.8.4 **בידוד אקוסטי:** הבידוד האקוסטי לחדר/ המדרגות והמעלית/יות יבוצע על פי כל דין.
- 2.8.5 **מעקה/ מאחז יד:** מתכת ו/או בנוי ו/או משולב (לרבות מאחז יד), בהתאם לת"י 1142.
- 2.8.6 **עליה לגג:** באמצעות סולם קבוע במבואה בקומת מגורים עליונה.
- 2.9 **מבואה (לובי) קומתית (בכל בנין):**
גימור קירות פנים מבואה קומתית: חומר: גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות לפחות, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע (בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי) עד לתקרה.
גימור תקרה: חומר: טיח + סיד סינטטי (בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי). במקרה של תקרה מונמכת לא יבוצע טיח מעל תקרה זו. **ריצוף:** אבן נסורה או גרניט פורצלן.
- 2.10 **מבואה (לובי) כניסה ראשית (בכל בנין):**
גימור קירות פנים: חומר: חיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, ולפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי (בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי).
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 2279 למניעת החלקה.
- 2.11 **גימור חניה חיצונית מקורה /לא מקורה לרבות מערכת תאורה:** ראה עבודות פיתוח סעיף 6.1.3.
- 2.12 **חדרים לשימוש משותף:**
חדר/ים טכניים (ככל שיהיו) וכדומה.
גימור קירות: טיח צבוע בצבע סינטטי דוגמת פוליסיד, (למעט גומחות, ארונות חשמל, מים וכו'). **גימור תקרה:** בחדרים טכניים - בטון צבוע בצבע סינטטי. כל הצבעים, בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים.
גימור רצפה: אריחי קרמיקה או טראצו או פורצלן או משולב.
אצירת אשפה: לפי היתר הבניה.
- הערות:**
1. **צביעת קירות/תקרה יעשו בטיח פנים או בבטון צבוע בצבע, בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.**
2. **דרגת מניעת ההחלקה של הריצוף בחלקי הבניין השונים (בדירות ובשטחים המשותפים) יהיה בהתאם לדרישות התקן הישראלי 2279 למניעת החלקה.**
- 2.13 **דלת כניסה ראשית לבניין:** דלת הכניסה לבניין תהיה דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן. **דלת כניסה/ יציאה, נוספת לבניין:** אין.
- 2.14 **דלתות חדר מדרגות:** דלתות אש, כולל מחזיר שמן.
דלתות חדרים טכניים (באם יהיו): דלתות פח.
- 2.15 **דלתות לובי קומתית:** אין.
- 2.16 **תאורה, בכניסה לכל בניין, לובי, חדר מדרגות, מבואות קומתיות, חניות, חדרים טכניים (ככל ויהיו), חדרים וחלקים משותפים:** יש.
בבנין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות/מבואה קומתית ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות/מבואה קומתית.
- 2.17 **ארונות חשמל, גז ומים: חומר:** פח מכופף צבוע בתנור או ציפוי אחר (בחלקם החיצוני בלבד) בגוון לפי עיצוב האדריכל.
- 2.18 **תאורה במחסנים דירתיים:** חיבור הזנות החשמל של כל המחסנים למונה נפרד, או לחילופין התקנת מונה נפרד לכל מחסן, או למונה הדירתי אליו משויך המחסן עפ"י בחירת המוכר והחלטתו.

מותנה בהיתר בניה

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

2.19 חיבור חשמל לתאורה ולמערכות אלקטרומכניות משותפות: יש. הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף של הבניין/ים לפי תכנון מהנדס החשמל (יתכנו מערכות משותפות אשר ישרתו הבניין, אך ימוקמו בבניין הסמוך. בכפוף לאישור הרשויות השונות).

2.20 מספר בניין: בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר. עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.

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

3.1 גובה הדירה*:

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

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

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

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

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

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

(ראה פרוט יתר בהערות/הבהרות, שלאחר טבלה זו).

תיאור	חומר קירות ⁽¹⁾	גמר קירות ותקרות ⁽²⁾ ומידות אריחי חיפוי ⁽⁴⁾	ריצוף ⁽³⁾ וחיפוי ⁽⁴⁾ מידות אריחים (בס"מ)	ריצוף מחיר לזיכוי למ"ר/ מ"א בשקלים חדשים	הערות
כניסה	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר דיור	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מטבח	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי מעל משטח ארון תחתון	ראה ⁽⁴⁾	אין	
פינת אוכל	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
פרוזדור	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר שינה הורים	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדרי שינה	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
ממ"ד	בטון מזוין לפי הוראות הג"א	לפי מפרט הג"א	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה כללי (אמבטיה)	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי גרניט פורצלן	ראה ⁽⁴⁾	אין	
חדר רחצה הורים (מקלחת)	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי גרניט פורצלן	ראה ⁽⁴⁾	אין	
שירותי אורחים	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי גרניט פורצלן	ראה ⁽⁴⁾	אין	
מרפסת שרות	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מרפסת שמש	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה סעיף 2.6	ראה ⁽³⁾	אין	חיפוי/ציפוי קיר חיצוני ראה סעיף 2.6. ראה גם פרוט בהערות בהמשך.
רחבה מרוצפת (בדירות הגן)	בטון, בלוקי בטון ⁽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 ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	אין	אין	ראה סעיף 3.4

חתימת המוכר

חתימת הקונה

מותנה בהיתר בניה

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

הערות	ריצוף מחיר לזיכוי למ"ר/ מ"א בשקלים חדשים	ריצוף ⁽³⁾ וחיפוי ⁽⁴⁾ מידות אריחים (בס"מ)	גמר קירות ותקרות ⁽²⁾ ומידות אריחי חיפוי ⁽⁴⁾ (בס"מ)	חומר קירות ⁽¹⁾	תיאור
עובי קירות מחסן לפי תכנון האדריכל/המהנדס ולפי כל דין.	אין	ראה ⁽³⁾	ראה ⁽²⁾	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	מחסן מוצמד (ככל שהוצמד)

הערות והבהרות לטבלה:

(1) חומר קירות:

קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים מ: בטון/בלוקי בטון/בלוקי טאי/בלוקי גבס או לוחות גבס בתנאים להלן:

- עובי דופן הפרופילים 0.6 מ"מ לפחות.
- רוחב הפרופילים 70 מ"מ לפחות.
- בידוד 2" בצפיפות של לחות 12 ק"ג למ"ק (צמר סלעים / זכוכית / מינרלי).
- מכל צד של מחיצת הגבס יהיו אחד מאלה:
- 2 לוחות בעובי 12.5 מ"מ לפחות (מחיצה דו קרומית), או לחילופין לוח בעובי 15.9 מ"מ לפחות, מחוזק ומשופר לנגיפה בעל צפיפות גבוהה (1000 ק"ג/מ"ק לפחות).
- פרטי הביצוע יהיו בהתאם להוראות ומפרטי היצרן/ספק הלוחות.
- יצרן ספק הלוחות יבצע פיקוח צמוד אחר התקנת הלוחות ויאשר בכתב את התאמתם למפרטיו.

קירות חוץ: בבניה רוויה, כאשר קירות החוץ מבוצעים בשיטה המתועשת / מתועשת למחצה, ניתן שמעטפת הפנים של קירות אלו תהיה עשויה מלוחות גבס, בלוקי גבס, בלוק בטון או בלוק טאי. הכל בכפוף לעמידה בתקינה הרלבנטית לרבות בתי" 1045: "בידוד תרמי של בניינים". בכל מקרה, בחדרי רחצה בכל מקרה יבנו הקירות בבלוקים המוגדרים ע"י היצרן "כעמידים למים" או מבלוקי בטון.

(2) גמר קירות/תקרות:

גמר הקירות: בבניה קונבנציונלית יהיה, טיח + צבע אקרילי או בהתאם לחומר הבניה של הקירות. במרחב המוגן הגמר יהיה בהתאם להנחיות פקוד העורף + צבע אקרילי. **גוון:** לבן.

גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי. במרחב המוגן הגמר יהיה בהתאם להנחיות פקוד העורף + צבע אקרילי. **גוון:** לבן.

גמר קירות בחדרי רחצה ושירותים (בתחום ללא חיפוי): צבע אקרילי.

גמר קירות במרפסות:

גמר הקירות במרפסות יהיה כדוגמת כלל החזיתות ללא תשלום נוסף.

עיצוב מעקות המרפסות: (באם לא נקבע אחרת). מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית התואמת לדרישות התקנים הרלבנטיים או בנוי כדוגמת החזית.

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

(3) ריצוף:

לכל מערכות החדרים בדירה יותקנו אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן), סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות. הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח. במקומות בהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.

לכל מידת אריח, המיועד לריצוף, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים מכל סדרה התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון בהיר ניטרלי.

לפחות אחת מבין הסדרות תהיה בגימור "מבריק חלקי" (LAPPATO). המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה (למילוי מישקים - פוגות, בין אריחים). אחת בגוון אפור והאחרת בגוון קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה.

במידה ואריח לריצוף במידות 45/45 ס"מ אינו ניתן לאספקה (עפ"י אישור והצהרת הספק) המוכר יהיה פטור מהצגת אריח במידות אלו אולם יהיה חייב להציע לקונה סדרה נוספת או מידות אריח חלופי כמפורט להלן:

חתימת המוכר

חתימת הקונה

מותנה בהיתר בניה

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

(הבחירה בין החלופות היא להחלטת המוכר):

- א. אריח במידות חלופיות בנוסף למידות האריחים: 33/33 ס"מ, 60/60 ס"מ.
- ב. סדרה נוספת של ריצוף לכל מידת אריח המיועד לריצוף, כלומר לכל מידת אריח, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 5 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון בהיר ניטרלי;
- **ריצוף בכל הדירה** (למעט חדרי רחצה, **שירותים**, מרפסת שרות, מרפסת שמש ו**רחבות מרוצפות חיצוניות**): אריחים במידות 60/60 ס"מ. סוג א'. אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן). העומד בדרישות ת"י 2279 ודרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות ובדרגת התנגדות להחלקה R-9 לפחות.
- **ריצוף בחדרי רחצה/שירותים/מרפסת שירות**: לבחירת הדייר ממידות 45/45 ס"מ, 33/33 ס"מ, 25/33 ס"מ. סוג א'. אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן). העומד בדרישות ת"י 2279 ודרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות ובדרגת התנגדות להחלקה - בחדרי רחצה R-10 לפחות, וברצפת תא מקלחת R-11 לפחות, בשירותים R-9 לפחות.
- **ריצוף במרפסת שמש וברחבה מרוצפת חיצונית (בחצר)**: לבחירת הדייר ממידות 45/45 ס"מ, 33/33 ס"מ, 25/33 ס"מ. סוג א'. אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן). העומד בדרישות ת"י 2279 ודרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות ובדרגת התנגדות להחלקה R-10 לפחות.
- **ריצוף במחסן** (דירתי או ככל שהוצמד): אריחים במידות עפ"י בחירת המוכר.

חיפוי קירות: (4)

- לכל מידת אריח, המיועד לחיפוי, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 סדרות של חיפוי ו-3 דוגמאות/גוונים מכל סדרה התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון בהיר ניטרלי.
- לפחות אחת מבין הסדרות תהיה בגימור "מבריק חלקיתי" (LAPPATO). המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה (למילוי מישקים – פוגות, בין אריחים). אחת בגוון אפור והאחרת בגוון קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה.
- **בחדרי רחצה ושירותים**: סוג א'. אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן). במידות כ-25/33 ס"מ או כ-30/60 ס"מ. המוכר יהא רשאי להציע, **בהסכמת הקונה**, אריחים במידות דומות למפורט וכן במידות נוספות 50X20 ס"מ, 33X33 ס"מ ללא שינוי במחיר הדירה. חיפוי קירות בחדר/י רחצה במידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד גובה משקוף הדלת לפחות. מעל החיפוי ועד לתקרה - טיח + צבע אקרילי.
 - בחדר השירותים חיפוי קירות במידות כמפורט בחדרי הרחצה עד גובה 1.50 מ'. מעל החיפוי ובקירות: טיח + צבע אקרילי.
 - **חיפוי במטבח**: 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.
- לצנרת גלויה תבוצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות.
- הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים יאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין ו/או חדרים סמוכים.

הערות:

- בחירת הרוכש/דייר** – למניעת טעויות בהתקנה, יודגש כי בחירת הרוכש ממוצר הכולל מס' יחידות/פריטים (כגון סוללות ברזים ו/או קבועות שרברבות ו/או ריצופים וחיפויים), תעשה אך ורק ממבחר של ספק אחד ואותם פריטים (למשל ברזים), ולא תינתן האפשרות לבחור ברזים שונים מספקים שונים, גם מאלו שנבחרו ע"י החברה.
- איטום**: הקירות, הרצפות והנקזים באזורים הרטובים יאטמו לפי הוראות הדין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין/חדרים סמוכים.
- הפרשי מפלסים** – בכניסה לדירה, חדרי רחצה, ממ"ד ומרפסת שרות, לבין חללים סמוכים, ייתכן הפרש של עד כ-2 ס"מ. ביציאה למרפסות שמש/גג, יתכן סף מוגבה/מונמך (מדרגה) עד לגובה המותר לפי דין.
- חיפוי קירות** - גובה חיפוי הקירות יעשה עד לגובה המצוין בטבלה לפחות, או עד גובה "אריחים שלמים".
- פרופיל פינות בחיפוי** – יבוצעו פינות מפרופיל אלומיניום או PVC, באם יש פינות קמורות שאורכן פחות מ-60 ס"מ.
- ליטוש/הברקה** - למניעת ספק יודגש כי החברה לא תבצע ליטוש ו/או הברקה של הריצוף בדירה.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

מותנה בהיתר בניה

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

פרגולה, קורה/ות – באם תותקן, מובהר כי לא בהכרח תסומן, במדויק ו/או בכלל, בתוכנית המכר, וככל שתותקן תהיה עשויה מעץ ו/או בטון ו/או פלדה ו/או אלומיניום 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. לריצוף טראצו נדרש מרווח של 1 מ"מ לפחות.

(מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק אם צוין כך בטבלה או בסעיף אחר במפרט מכר זה)

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 (תושבות וחיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים.
 - עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ.
 - גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף.
 - בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של כ-10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון.
 - גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבד (סנדוויץ) בעובי 17-18 מ"מ לפחות.
 - גב הארון יהיה מעץ לבד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות.
 - דלתות הארון תהיינה עשויות מעץ לבד (סנדוויץ) / MDF / לוחות פוסטפורמינג.
 - הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובה ולכל עומק. המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת.
 - ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש ולא יותר. ביחידת הפינה של הארון, יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מג'יק קורנר או שווה ערך.
- סוגי חיפוי ארונות המטבח יהיו בהתאם לרכיבים המפורטים להלן:
 - חיפוי חיצוני: פורמייקה / פוסטפורמינג. ידיות מתכת.
 - חיפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה.
- סוגי החיפוי וגווניו יהיו לבחירת הקונה מתוך סוגים וגוונים ששיגי המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר כמפורט להלן:
 - חיפוי חיצוני: על המוכר להציג בפני הקונה לפחות 5 גוונים שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון ניטרלי.
 - חיפוי פנימי: בגוון לבן.
- תכנון והתקנה של מדיח, תנור וכו' מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה. החליט הדייר שלא להתקין, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) לרבות ההכנות הנדרשות.

(1) **מידות: ראה הערה בהמשך;**

משטח עבודה מעל ארון מטבח תחתון: תיאור: לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ מאבן טבעית או פולימריט (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 ינתן זיכוי בגין אי ביצוע זה).

מותנה בהיתר בניה

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

גוון: לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיוצגו ע"י המוכר ו/או הספק/ים שיבחרו/ו על ידו. המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי. (לוחות האבן טבעית או אבן קיסר יהיו בהדבקה ולא לוח בודד אחד).

3.3.2 ארון מטבח עליון: אין.

הערה: בדירות 4.5 חדרים ומעלה, בהתאמה לתכנון המטבח הספציפי המוכר יהיה רשאי להציע לקונה להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב- 2 מ"א ארון מטבח עליון. כלומר, אורך ארון המטבח התחתון יהא 5 מ"א ואורך המטבח העליון יהיה 2 מ"א. החליט הקונה לקבל את הצעת המוכר להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון יתוכנן הארון העליון כמפורט להלן:

- הארון יהיה רציף והמשכי ללא פינות.
- גובהו של הארון העליון יהיה 75 ס"מ לפחות ועומקו 30 ס"מ לפחות. ניתן שגובה ארון עליון יהיה 60 ס"מ ובתנאי שפתיחת הארונות העליונים תהיה כלפי מעלה (מגנון קלפה).
- ארון מטבח עליון יכלול לפחות מדף אחד לכל אורכו.
- מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות המפרט לגבי ארון המטבח התחתון.

מחיר לזיכוי בעד ארונות המטבח, משטח העבודה, הכיור, הסוללה, החיפוי: ראה נספח ג'.

3.3.3 ארונות אחרים (ציין): בכל אחד מחדרי רחצה בדירה (למעט בחדר השירותים), יותקן ארון תחתון עשוי מעץ לבד (סנדוויץ'), MDF או סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן EN310. הארון יהיה תלוי או מונח באורך מינימלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי מחרס / שיש / ניאו קוורץ משולב בכיור.

מחיר לזיכוי בעד ארון הרחצה: אין.

הערות:

- (1) האורך המזערי של ארון המטבח התחתון 6 מטר אורך:
 - (2) מידת אורך הארון התחתון תימדד לאורך קיר המטבח. פינה מחושבת פעמיים באורך הארון. חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב (למעט מקרר) המשולבים בתוך הארונות יכללו באורך הארונות.
 - (3) במקרה של זיכוי עבור ארונות המטבח וביצוע עצמי, על הקונה לקחת בחשבון כי יתכן ובקיר שבגב ארונות המטבח קיימים פתחי גישה לקולטנים משותפים. יש לאפשר גישה לפתחים אלו לצורך תחזוקה.
- תכנון הארון לצורך התקנה של מדיח, תנור וכו' מובנים בארון תחתון נתונה להחלטת הקונה.
- החליט הקונה שלא להתקינם, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות.
- באחריות הקונה לדווח על בחירתו על פי הלוח זמנים שהחברה תקבע ובמועד בו תנחה החברה את הרוכש.

3.4 מיתקנים לתליית כביסה:

ממרפסת השירות יותקן מתקן חיצוני לתליית כביסה.

- 3.4.1 מיתקן לתליית כביסה (קטנה): בעל זרועות מתכת (מגולוונות) וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק. ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ-160 ס"מ ובתנאי שיותקן מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ-120 ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ-800 ס"מ.
- 3.4.2 לדירות הגן/גג: אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר/מרפסת שמש, שמשמעו מתקן ממתכת מגולוונת על קיר המבנה. המתקן יהיה יציב ומקובע לקיר. המתקן יכלול לפחות 5 חבלי כביסה באורך מינימלי של 160 ס"מ.
- בדירת הגן הדייר יהיה רשאי, עפ"י החלטתו, להמיר מתקן זה במתקן מסתובב (קרוסלה) עם עמוד הכולל לפחות 3 זרועות מתקפלות מאלומיניום או ממתכת מגולוונת. המתקן יהיה יציב ומקובע למשטח בטון ו/או למשטח מרוצף.
- 3.4.3 בכל המתקנים החבלים יהיו איכותיים, עמידים לקרינת UV.
- 3.4.4 מסתור כביסה: יהיה מחומר עמיד העומד בת"י מס' 5100. עומק הנישה לתליית כביסה לא יפחת מ-60 ס"מ. בתחתית כל מסתור כביסה יותקן משטח הפרדה מבטון שיוקז למערכת איסוף מי הגשם של הבניין. מפלס עליון של המשטח יהיה נמוך ב-30 ס"מ לפחות מפני מפלס רצפת הדירה.

מותנה בהיתר בניה

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

3.4.5 ניתן לשלב מערכות טכניות במסתורי הכביסה ובתנאי שיישמר שטח פנוי של 1.7 מ"ר לתליית כביסה.

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

תריסים			חלונות			דלתות			---	
סוג פתיחה(ציר/ כ.ע.כ/נגרר/ כיס/חשמלי/אחר)	חומר שלבים	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/ נגרר/כיס/אחר)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/ כע"כ/ נגרר/ אחר)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	חדר
---	---	---	---	---	---	---	ציר רגילה	פלדה בטחון	1 100/210	כניסה
גלילה חשמלי כולל גיבוי ידני	אלומ'	אלומ'	1 240/220-	---	---	---	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1 240/220	חדר דיור
---	---	---	---	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1 65/100	---	---	---	מטבח
---	---	---	---	---	אורזר מכני	---	---	---	---	
גלילה ידני	אלומ'	אלומ'	1 120/130	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1 120/130	ציר רגילה	עץ	1 80/205	חדר שינה 1 הורים
גלילה ידני	אלומ'	אלומ'	1 120/130-	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1 120/130	ציר רגילה	עץ	1 80/205	חדר שינה 2
גלילה ידני	אלומ'	אלומ'	1 120/130	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1 120/130	ציר רגילה	עץ	1 80/205	חדר שינה 3
גלילה ידני	אלומ'	אלומ'	1 90/130	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1 90/130	---	---	---	
גלילה ידני	אלומ'	אלומ'	1 120/130	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1 120/130	ציר רגילה	עץ	1 80/205	חדר שינה 4
נגרר לכיס.	אלומ'	אלומ'	1 100/100	כ.ע.כ לפי הנחיות הג"א	אלומ' מזוגג	1 100/100	ציר (רגילה). פתיחה חוץ	פלדה לפי הג"א	1 70/200	ממ"ד (משמש כחדר שינה 5)

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

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

תריסים				חלונות			דלתות			---
סוג פתיחה(ציר/כ.ע.כ/נגרר/כיס/חשמלי/אחר)	חומר שלבים	חומר (עץ/אלומיניום/מתכת/ אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/ נגרר/כיס/אחר)	חומר (עץ/אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/ נגרר/ אחר)	חומר (עץ/אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	חדר
כנף אחת או שתיים, פלדה נגד גז, הדף ורסיסים, הנגררות לזכוכית או ציר רגילה לפי הנחיות הג"א.				---	---	---	---	---	---	
---	---	---	---	נטוי (קיפ)	אלומ' מזוגג	1 60/75	ציר רגילה	עץ + צוהר/צו-אור	1 80/205	ח. רחצה כללי
---	---	---	---	נטוי (קיפ)	אלומ' מזוגג	1 60/75	ציר רגילה	עץ + צוהר/צו-אור	1 80/205	ח. רחצה הורים
---	---	---	---	---	אורזור מכני	---	ציר רגילה	עץ	1 80/205	שירותי אורחים
לפי החלטת החברה	אלומ'	אלומ'	1 160/115	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1 160/115	ציר רגילה	עץ	1 80/205	מרפסת שרות
---	---	---	---	---	---	---	ציר רגילה	עץ/פח לפי החלטת החברה	1 70/200	מחסן דירתי (ככל שהוצמד)

הערות לטבלה ואחרות:

- ביאורי מילים: אלומ' = אלומיניום, ציר רגילה = סוג פתיחה, קיפ = פתיחה משתפלת (נטוי), סב נטוי (דרייקיפ) = פתיחה רגילה + משתפלת, ניגרר כ.ע.כ = כנף נגררת על כנף ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר, גיליוטינה = כנף אחת בתנועה אנכית על כנף קבועה, גלילה = תריס נגלל כלפי מעלה, באמצעות רצועה (ידני) ו/או חשמלי.**
- דלתות/חלונות:** משותפים לשני חדרים יכולות להופיע בתיאור של אחד מחדרים בטבלה ובלבד שהכמות הכללית בדירה תתאים לסה"כ הדלתות/חלונות המצוינות בטבלה.
- דלת הכניסה לדירת המגורים -** תהיה בהתאם למפורט להלן: דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים הננעלים לפחות בארבעה כיוונים ומופעלים על ידי מנגנון גליל התואמת לתקן ישראלי מס' 5044 וכמפורט להלן: סגר בטחון פנימי נוסף, עינית הצצה (פנורמית/טלסקופית), מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר דירה. משקוף בניה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות. כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור. דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון לפי בחירת המוכר.
- דלת יציאה לגינה:** (באם קיימת בדירה), תהיה בעלת אמצעי נעילה כנגד פריצה בעלת דרגת עמידות בתנאי סביבה 2 הכול כמפורט בת"י 5044.
- דלתות הפנים בדירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:** דלתות הכניסה לחדרים תהיינה דלתות לבודות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 על חלקיו ובפתיחת ציר רגילה. הדלתות תהיינה עמידות למים ויכללו התקנת קנט מחומר עמיד למים בתחתית הדלת בגובה 7 ס"מ לפחות. 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 בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף. היקף כנף הדלת – (קנט) מצופה ב-3 צדדים לפחות. כנף הדלת לרבות לוחות והדבקים – עמידים למים. **גמר הדלתות:** יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש המתאים לעמידות במים, עם מנעול וידיות מתכת משני הצדדים. **משקוף הדלת:** יהיה בהתאם לתקן ישראלי 23, בעל הלבשות פולימרי או בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה. המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים. בחדרי האמבטיה, המקלחת והשירותים, מנעול סיבובי דמוי "תפוס-פנוי" וצוהר/צו-אור בכנף הדלת. **גוון דלתות הפנים:** יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר. על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחת מהן היא בגוון לבן.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

מותנה בהיתר בניה

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

- ה. **חלונות** (למעט ממ"ד): חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג שקוף כפול (Double Glazing) רגיל/בטיחותי לפי דרישות התקן, המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות משני הצדדים, עם מרווח אוויר של 6 מ"מ). החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה. החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן. **חלון חדר הדיור**: יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף. **חלון בממ"ד**: יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר, בהתאם להוראות פקוד העורף העדכניות.
- ו. **רשתות**: אין. בכל חלונות ההזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.
- ז. **תריסים**: פתחי הדירה, למעט חדרי אמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבח (הכל לפי הקיים בתיאור הדירה) יהיו בעלי 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 יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנף עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידני.
- ח. **אוורור לאוויר החוץ** - בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לאוויר החוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם סגורה בתריס ו/או בחלון, יבוצע צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר החוץ לרבות רפפת כיסוי.
- ט. **מסגרות החלונות והתריסים** עשויים אלומיניום. דגם הפרופיל, גוון, עפ"י תכנון האדריכל ו/או יועץ האלומיניום. יתכן פתחים המשולבים בזיגוג קבוע המשמש כמעקה/מחסום, ו/או קירות מסך.
- י. **בחדרי רחצה ושירותים (באם יש חלונות)**, תותקן זכוכית בטיחותית, שקופה או עמומה ("חלב").
- יא. **אוורור המחסן** (ככל שנרכש מחסן) יעשה באמצעות חלון ו/או אוורור מכני ו/או סככה בדלת ו/או רפפות קבועות, לפי הנחיות יועץ הבטיחות ודרישות כיבוי אש.
- יב. **דלת כניסה לדירה/ות בקומת היציאה מהבניין**: לפי הנחיות רשות הכבאות, בכניסה לדירות בקומת קרקע יתכן ויותקנו דלתות בטחון/אש.
- יג. **פתח חילוץ** - בחלון ממ"ד ו/או חלון בדירה המוכרז כפתח חילוץ קומתי (בחרום אמור לשמש את כלל הדיירים בקומה), אין לקבוע סורג קבוע. בנוסף, בפתח שיוכרז ע"י הרשויות המוסמכות כ"פתח חילוץ" יתכנו שינויים במידות הפתח, סוג החלון/תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיון הפתיחה.
- יד. **לפי דרישות פיקוד העורף**: דלת כניסה למרחב מוגן הינה דלת פלדה אטומה, הנפתחת/נגררת, חיצונית. סף הדלת וריצוף הממ"ד גבוהים כ- 2 ס"מ מעל מפלס הדירה. חלון פלדה כנף אחת או שתיים, הנגררות לכיס ו/או 2 כנפיים לפתיחה. חלון אלומיניום + זיגוג וכן פתחי אוורור מעוגלים בקוטרים שונים, חסומים בדיסקאות פלדה (פלנצ'), וניתנים לפרוק. התקנת מערכת סינון אוויר (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.
- טו. **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 סניטריים בדירה - ראה גם הערות לאחר טבלה זו.

מיקום	מיתקן	מטבח	שירותי אורחים	חדר רחצה הורים (מקלחת)	חדר רחצה כללי (אמבטיה)	מרפסת שרות	אחר
כיור מטבח (בודד/כפול)	מידות (בס"מ)	ראה הערה (א)	---	---	---	---	---
	סוג	א'	---	---	---	---	---
	זיכוי ש	ראה נספח ג'	---	---	---	---	---
כיור רחצה	מידות (בס"מ)	---	---	משולב בארון	משולב בארון	---	---
	סוג	---	---	ראה סעיף 3.3.3	ראה סעיף 3.3.3	---	---
	זיכוי ש	---	---	אין	אין	---	---

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

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

מיקום	מיתקן		מטבח	שרותי אורחים	חדר רחצה הורים (מקלחת)	חדר רחצה כללי (אמבטיה)	מרפסת שרות	אחר
	מ"מ	מ"מ						
כיור לנטילת ידיים (א') (ג')	מידות (בס"מ)	---	---	ראה הערה (א)	---	---	---	---
	סוג	---	---	א'	---	---	---	---
	זיכוי ש"	---	---	אין	---	---	---	---
אסלה וארגז שטיפה (ב')	מידות (בס"מ)	---	---	ראה הערה (ב)	ראה הערה (ב)	ראה הערה (ב)	---	---
	סוג	---	---	א'	א'	א'	---	---
	זיכוי ש"	---	---	אין	אין	אין	---	---
אמבט/ מקלחת (ב')	מידות (בס"מ)	---	---	---	מקלחת ראה הערה (ב)	אמבטיה ראה הערה (ב)	---	---
	סוג	---	---	---	ריצוף משופע (מקלחת)	א' (אמבטיה אקרילית או פח)	---	---
	זיכוי ש"	---	---	---	---	אין	---	---
סוללה למים קרים / חמים לכיור, מהמשטח (א') (ג')	דגם	ראה הערה (ג)	ראה הערה (ג)	ראה הערה (ג)	ראה הערה (ג)	ראה הערה (ג)	---	---
	סוג	א'	א'	א'	א'	א'	---	---
	זיכוי ש"	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	---	---
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים (ה')	דגם	---	---	---	---	ראה הערה (ג)	---	---
	סוג	---	---	---	---	א'	---	---
	זיכוי ש"	---	---	---	---	ראה נספח ג'	---	---
סוללה למקלחת למים קרים וחמים (ה')	דגם	---	---	---	ראה הערה (ג)	---	---	---
	סוג	---	---	---	א'	---	---	---
	זיכוי ש"	---	---	---	ראה נספח ג'	---	---	---
חיבור מים (קרים) למכונת כביסה / חיבור לניקוז והזנת חשמל (ז')		---	---	---	---	---	יש	---
פתח 4" בדופן חיצונית לשרוול פליטת אדים ממייבש כביסה (ז'), כולל הזנת חשמל, תריס הגנה ומשקולת סגירה.		---	---	---	---	---	יש	---
הכנה חיבור למים וניקוז, לחיבור מדיח כלים (ה')		יש	---	---	---	---	---	---
נק' מים למקרר (ברז ניל)		---	אין	---	---	---	---	---
נקודת גז לבישול (הכנה)		---	1	---	---	---	---	---
נקודת גז לחימום מים (הכנה)		---	---	---	---	---	---	---

הערות לטבלה ואחרות:

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

כיור מטבח: במטבח תותקן קערת מטבח בהתקנה שטוחה. המוכר יציג לבחירת הקונה: כיור מטבח בודד במידות 40/60 ס"מ או כיור כפול במידות 80/46 ס"מ. חומר הכיור לבחירת הקונה: חרס/ סילי קוורץ/ קוורץ גרניט/ נירוסטה. כיור רחצה שולחני (אינטגרלי): (במידות 40/50 ס"מ) לפי היצרן/ספק, שיבחר ע"י החברה. כיור נטילת ידיים (באם נדרש בהנחיות משהב"ש): חרס. במידות 25/40 ס"מ.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

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

- (ב) **אסלה:** אסלת שירותים תהיה מחרס "מונו-בלוק" (מונחת) **מושב האסלה:** כבד, בעל צירי נירוסטה. **מיכל הדחה:** חרס דו כמותי (בעל קיבולת הדחה קצרה של 3 ליטר וארוכה של 6 ליטר) עפ"י ת"י 1385.
- אמבטיה:** במידות 70/170 ס"מ. האמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי, שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר. מילוי עץ בפירות ומיטת תמיכה מפרופילי ברזל מגלון. לחילופין מפח בעובי 2.5 מ"מ לפחות מצופה אמאייל.
- מקלחת:** שטח תא המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין, בגמר העומד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח (לא תותר התקנת אגנית כחלופה למשטח משופע במקלחת).
- (ג) **כל הסוללות למים קרים וחמים** יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערב/מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים חמים/קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו "חסכמים". לבחירת הקונה מתוך 3 סדרות למים חמים העומדים בכל דרישות התקינה הרלוונטית בארץ.
- **בכירי הרחצה ובכירי המטבח** יותקנו ברזים מדגמים מיקס-פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור. ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות להלן. עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ. מידות ברז רחצה תהינה גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ.
 - **ברז נטילת ידיים (באם נדרש בהנחיות משהב"ש):** דגם: מערב/מיקסר, בציפוי כרום ניקל.
 - **בתא המקלחת:** תותקן סוללה למים חמים וקרים - רב דרך (אינטרפוז 3 דרך), מיקס מהקיר, כולל צינור שרשרי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף. או לחילופין ולפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ.
 - **באמבטיה:** תותקן סוללה למים חמים וקרים, מיקס מהקיר, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור שרשרי, מתלה מתכוונן מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.
- (ד) **התקנת כיורים וארגזי שטיפת אסלה כוללת:** חיבור לביוב, וברזי ניל (ככל שידרש).
- (ה) **גוון הקבועות:** לבן.
- (ו) **הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת:** נקודת מים (קרים), חיבור לניקוז, הזנת חשמל. **הכנה למייבש כביסה:** הזנת חשמל, פתח 4" בדופן חיצונית לשרוול פליטת אדים ממייבש הכביסה, כולל תריס הגנה ומשקולת סגירה.
- (ז) **הכנה למדיח כלים כוללת:** ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.
- (ח) **הכנה לנק' גז:** באם לא נאמר אחרת, צנרת נחושת בלבד ללא אביזרי קצה.
- (ט) **מים קרים:** קרי מים בטמפרטורה המסופקת מהרשת העירונית.
- (י) **נשלף = ראש ברז הנשלף מתוך שרוול קבוע. פרח = קרי ברז הממוקם על מישור משטח העבודה או הכיור.**
- מערב/מיקסר) = ויסות מים לקרים/חמים, בעזרת ידית אחת.**
- רב-דרך (אונטרפוז) = חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, לראש מקלחת ו/או לפיית 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 ו/או אחר, עפ"י החלטת החברה. מיקום מיועד למעבה בגג עליון ו/או במסתור כביסה. ביזוד קולטני ביוב בכפוף לת"י 1004 חלק 4 והנחיות יועץ האקוסטיקה.
- 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 ומאילוצי 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 לדירות באמצעות מערכת סולארית משותפת מאולצת ו/או נפרדת. התקנת המערכת הסולארית תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579 לרבות גיבוי חשמלי לדוד המים החמים.

מותנה בהיתר בניה

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

לדירות שלהם לפי הוראות כל דין לא ניתן לספק מים חמים באמצעות מערכת סולארית, יעשה חימום המים באמצעי חימום אחרים, ובלבד שהמים המסופקים באמצעותם עומדים בתקנים הקיימים בעינים.

3.6.2.1 מיכל אגירה (דוד) למים חמים בקיבולת: 150 ליטרים. **פנימי: 3 חדרים- 120 ליטרים, 4,5,6 חדרים- 150 ליטרים.**

3.6.2.2 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. כוור נטילת ידיים.

3.6.4 ברז "דלי": יש. (בדירות הגן).

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

3.6.6 חומר הצינורות: מים חמים וקרים: פלדה מגולוונת, פקסגול, PPR, S.P, דלוחין; פלסטי, שפכים: פלסטי.

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

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

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

מחיר זיכוי לנקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון, ראה נספח ג'

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה, כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל, דרגת הגנה IP44	בית תקע כוח במעגל נפרד	נק' טלויזיה; נק' תקשורת; נק' טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר/ הערות
כניסה לדירה או מבואה	1	1	-	-	-	- פעמון+ לחצן - אינטרקום - מפסק תאורה לחדר מדרגות. - לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) - ארון תקשורת כולל שקע. -ארון טלפון/טלויזיה
חדר דיור ופינת אוכל	2	3	-	1	1	תוכנן תריס חשמלי - תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס (ראה גם מרפסת שמש)
פרוזדור	2 (מחליף)	1	-	-	-	בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר", 2 נקודות מאור לפחות + מחליף.
מטבח	1	4	2	3	-	מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח העבודה ככול האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי התקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה.
חדר שינה 1 עיקרי (הורים)	1 (כולל מפסק מחליף למנורה)	4 (שניים ליד המיטה)	-	1	1	-
ממ"ד	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3	-	1	-	לפי תקנות פקע"ר
חדר רחצה הורים	1 (מוגן מים)	-	1	1 (בית תקע לתנור)	-	בית תקע לתנור חימום. אזור מכוני + מפסק היכן שנידרש

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

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

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה, כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל, דרגת הגנה IP44	בית תקע כוח במעגל נפרד	נק' טלויזיה; נק' תקשורת; נק' טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר/ הערות
חדר/י שינה משני (ילדים)	1	3	-	1	1	-
חדר רחצה כללי (אמבטיה)	1 (מוגן מים)	-	1	1 (בית תקע לתנור)	-	בית תקע לתנור חימום+ התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד השמש במיקום עפ"י התכנון. אזור מכוני + מפסק היכן שנידרש
שירותים	1	1	1	1	1	בהעדר חלון הכנה לנק' אזור מכוני + מפסק היכן שנידרש אזור מכוני + מפסק היכן שנידרש
מרפסת שרות	1 (מוגן מים)	-	-	2 בדרגת הגנה IP44 למכונת כביסה ולמייבש	-	-
מרפסת/ שמש/ רחבה מרוצפת	1 (מוגן)	-	1	-	-	כולל תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני.
מחסן (ככל שהוצמד)	1	-	1	-	-	כאשר מדובר במחסנים שאינם צמודי דירות, אין מניעה מבחינת משהב"ש שהזנות החשמל של כל המחסנים יחוברו למונה משותף ונפרד למחסנים בלבד או לחילופין יותקן מונה נפרד לכל מחסן, להחלטת המוכר ועפ"י בחירתו.
מסתור כביסה (באם קיים)	-	-	-	1 (פקט הכנה למזגן)	-	-

הערות לטבלה ואחרות

- (א) "בית תקע כח במעגל נפרד" = בית תקע על גבי מעגל חשמלי נפרד, מחובר ישירות ללוח למפסיק זרם נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ.
- (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 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 (קרי שני שקעים או יותר בפנל אחד, נספר כל שקע בנפרד). החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"מ לפחות.
- (ד) נקודת טלויזיה תקשורת וטלפון = 3 נקודות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפון, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול כנדרש על פי כל דין. ללא חיבור הדירה לרשת הטלפונים/אינטרנט. נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז התקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.
- (ה) נקודת מאור בית נורה על גבי קיר או תקרה (ללא נורה וכיסוי- אהיל/ ארמטורה), כולל נקודת הדלקה אחת.
- (ו) נקודת מאור הדלקה כפולה = תאור בלבד לאופן ההדלקה של נקודות המאור (בתקרה או קיר), המצוינים בסעיף ה' ושאינם תוספת לכמות נקודות המאור המצוינות בסעיף ה'.
- (ז) בית תקע רגיל עם דרגות הגנה IP44 או אחר = בית תקע מוגן שאינו בהכרח במעגל חשמל נפרד אך אביזר הקצה מוגן מים בדרגת הגנה גבוהה.
- (ח) "הכנה" = באם לא צוין אחרת הכוונה לצנרת ("שרוול") וחוט משיכה בלבד. הכנה לנק' תקשורת (מחשב) מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר.
- (ט) הכנה לחימום = 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.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

מותנה בהיתר בניה

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

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

(יא) **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.

3.7.1 **חדר מדרגות/ מבואה קומתית: בכל קומה: נקודות מאור: יש.**

גופי מאור: יש. לחצני הדלקת אור: יש. לחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה קומתית או חדר המדרגות (באם אין מבואה): יש. שעון שבת (משותף): יש, לתאורת לילה קבועה בחדר/י מדרגות.

3.7.2 **טלפון חוץ:** 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.**

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 הרחבה בעתיד) **ולוח תקשורת דירתי** (כולל שקע רגיל),

בתוך הדירה: יש. מיקום: לפי תכנון מהנדס החשמל. **מפסקי פחת:** יש. **שעון שבת דירתי:** אין.

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

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

3.7.8 **מערכת אינטרקום: יש.** מערכת אינטרקום הכוללת פעמון, ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה

הראשית לבניין. **מיקום:** יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.

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

3.7.10 **הכנה לקליטת שידורי טלוויזיה:** הכנה לחיבור לכבלים לקליטת טלוויזיה רב ערוצית (ללא ממיר וללא חיבור בפועל אשר ישולם

ע"י הקונה ישירות לחברת הטלוויזיה הרב- ערוצית אשר תספק שרות זה). לחילופין אנטנת צלחת מרכזית לבניין או למספר בנינים לקליטת שידורי חובה ל-TV ורדיו (ללא ממיר דירתי אשר יירכש ע"י הקונה מספק שרות זה).

3.7.11 **מיתקנים אחרים:**

- בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות, יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.

- 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 (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 / במבואת הכניסה, במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה. הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוט"ש) ואת עלותם הכספית.

- תריס/ים חשמלי כולל נקודת חשמל להפעלת התריס/ים, לרבות מנגנון פתיחה ידני ראה גם בטבלת פתיחים סעיף 3.5.

4. מתקני קירור / חימום, בדירה:

4.1 **מיזוג אוויר דירתי מיני מרכזי:** אין.

הכנה למערכת מיני מרכזית אחת סטנדרטית תלת פאזי, אשר תכלול:

1. 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 3*2.5 ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" למאייד יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

מותנה בהיתר בניה

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

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.
- 4.2 **מזגן מפוצל:** אין. בכל אחד מחדרי הדירה (למעט בחדרי הרחצה, השירותים והמטבח) תבוצע גם צנרת ניקוז כהכנה להתקנת מזגנים עיליים (מפוצל). למרחב המוגן הדירתי יבוצע ניקוז מחוץ לחדר. צנרת הניקוז תוסתר בקיר ובמילוי הרצפה ומוצאה יהיה עד מחסום הרצפה או לחילופין לסיפון מתחת לכיור, הכול בהתאם לתכנון מהנדס האינסטלציה. מקום מוצא הצנרת יוסתר עם אביזר חרושתי מתאים וסגור עם פקק.
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.
- ***הערה:** ככל שקיימת מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים) בדירה, והרוכש ירצה להתקין מערכת מיזוג אוויר לרבות הנמכת תקרה (מסתור), מחויב הרוכש להתאים את גובה הספרינקלרים (ראש/ המתזים) להנמכת תקרה זו.
- 4.3 מיזוג אוויר דירתי הניזון ממערכת מרכזית בבניין: אין.
- 4.4 מערכת הסקה הפועלת על ידי תנור גז דירתי עם רדיאטורים למים, בעלת אפשרות להפרדת חימום מים וחימום הדירה: אין.
- 4.5 תנור חימום הפועל בחשמל: אין. בחדרי המקלחת ואמבטיה תבוצע נקודה לתנור חימום הכוללת שקע מוגן.
- 4.6 קונבטורים חשמליים: אין.
- 4.7 מערכת חימום תת רצפתי, 80-120 ק"ק/ל"מ"ר: אין.
- 4.8 מיתקנים אחרים: אין.
5. ***סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במחסן:**
 - 5.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים): בדירה: ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות. במחסן (באם נרכש): יש.
 - 5.2 גלאי עשן: ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות.
 - 5.3 מערכת סינון במרחב המוגן (ממ"ד): יש.

* התקנת סידורי גילוי, כיבוי ובטיחות אלו, לרבות חיפוי/ציפוי עליהם, ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות, לא בהכרח יוצגו בתוכנית המכר, ו/או שישומונו אך יותקנו במיקום אחר עקב דרישות תכנוניות.
6. **עבודות פיתוח ושונות:**
 - 6.1 **חניה**
 - 6.1.1 סך הכל מקומות חניה לכל בניין: לפי היתר הבניה. כולם: בתחום המגרש;
חניות במקום אחר (לפרט): אין.
 - 6.1.2 חניה לנכים (פרטית/משותפת): יש, מספר חניות: לפי היתר הבניה מיקום: כמצוין בתוכנית המכר.
חנייה לנכים כמסומן בתוכנית 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 לדיר שאינו נכה.
 - 6.1.3 גמר רצפת חניה מקורה /לא מקורה: בטון ו/או אבנים משתלבות. מערכת תאורה: יש.
 - 6.1.4 גישה לחניה מהכביש: יש.
 - 6.1.5 מספר חניות לדירה: אחת לפחות. מיקום: לפי סימון בתוכנית המכר.
 - 6.1.6 מחסום בכניסה לחניה: אין.
 - 6.2 **פיתוח המגרש**

חתימת המוכר

חתימת הקונה

מותנה בהיתר בניה

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

- 6.2.1 **רחבת כניסה חיצונית:** בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף [לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין], ומואר בעל גיבון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות.
- 6.2.2 **שבילים/מדרגות: חומר גמר:** בטון/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית/אחר לפי תוכנית האדריכל.
- 6.2.3 **משטחים מרוצפים:** יש. **חומר גמר:** 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.
- 6.2.5 **מערכת השקיה במגרש כולל ראש מערכת ממוחשב:** יש.
- 6.2.6 **חצר, צמודה לדירות הגן:** יש; **יציאה לחצר מחדר:** לפי תוכנית המכר (חצר, מעל תקרה כולה/חלקה) הכולנה לשטח לא מגובן 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 (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. ובעומק לפחות של 2.5 מ'. ככל שיש יציאה נוספת לחצר הפרטית יהיה משטח מרוצף בעומק מינימלי של 1.20 מ' ולפחות ברוחב פתח היציאה בתוספת 30 ס"מ מכל צד.
- 6.2.9 **גדר בחזית/ות של המגרש: חומר:** לפי היתר הבניה ודרישת הרשויות.
- בגובה ממוצע לפי תוכנית הפיתוח המאושרת ולפי קביעת החברה.**
- 6.2.10 **קומת עמודים מפולשת (קומה פתוחה בחלקה):** יש.

7. מערכות משותפות

7.1 מערכת גז:

- 7.1.1 **הכנה לאספקת גז:** סידור מרכזי באמצעות צובר גז תת-קרקעי בתאום עם חברת הגז, ובמיקום המתואר בתוכנית המגרש או הבניין או במיקום 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 גז תת-קרקעי 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 בחדר/י מדרגות:** אין.
- 7.2.2 **מערכת ליניקת עשן במבואות/פרוזדורים:** אין.
- 7.2.3 **מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים):** ככל שידרש ע"י דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.4 **עמדות כיבוי לרבות ארגזי כיבוי ותכולתן:** יש. לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.5 **גלאי עשן:** ככל שידרש ע"י רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- הערה: כל סידורי הכבאות, לרבות מערכות גילוי וכיבוי אש, ברזי כיבוי (הידרנטים) וארונות כיבוי בשטחים משותפים או פרטיים, מיקום וכמות לפי דרישות רשות הכבאות.**
- 7.3 **אזור מאלץ בחניונים:** אין חניונים.
- 7.4 **מערכת מיזוג אוויר מרכזית (להזנת הדירות):** אין.
- 7.5 **מערכת מיזוג אוויר בחדר/ים לשימוש הדיירים:** אין.
- 7.6 **תיבות דואר:** לכל דירה, 1 לזוג הבית, 1 לדואר שגוי. **מיקום:** תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816.
- 7.7 **מיתקנים אחרים:** מערכות תאורה (בחלקים משותפים). **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.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

מותנה בהיתר בניה

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

- 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 מתקן/ים לאצירת אשפה/ מחזור אשפה: יש. לפי היתר הבניה.
פינוי אשפה: ע"י הרשות המקומית.
- 9. רכוש משותף**
- 9.1 תיאור הרכוש המשותף:
- 9.1.1 מקומות חניה משותפים: באם סומנו כמשותפים בתוכנית המכר.
- 9.1.2 קומה מפולשת חלקית (קומת כניסה ועמודים, פתוחה חלקית): יש.
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: לפי החלטת בחברה.
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש. בשטח: לא פחות מ-10 מ"ר.
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש.
- 9.1.6 חדרי מדרגות (מספר): 1 (בכל בניין).
- 9.1.7 פיר מעלית: יש; מעלית: יש; מספר מעליות: 1 (בכל בניין).
- 9.1.8 גג משותף: לפחות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג: יש.
- 9.1.9 ממ"ק/ מקלט: אין. יש מרחבים מוגנים דירתיים- ממ"דים.
- 9.1.10 חדר דודים משותף: אין.
- 9.1.11 מיתקנים על הגג: יש מערכות טכניות (פרטיות ו/או משותפות) כגון: מערכות סולאריות, 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, ואחר' כמפורט בפרקים אחרים במפרט זה, המסומנים כרכוש משותף בתוכנית המכר.
- 9.2 חלקים (באם קיימים) שאין להוציאם מהרכוש המשותף:
- 9.2.1 חדר/י מדרגות, (מילוט).
- 9.2.2 קומה טכנית.
- 9.2.3 גישה לחניה משותפת.
- 9.2.4 לובי בקומת כניסה.
- 9.2.5 לובי קומתי.
- 9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים (המשותפים) על הגג.
- 9.2.7 גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות.
- 9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדרים טכניים (משותפים).
- 9.2.9 חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים משותפים על הגג.
- 9.2.10 מעלית.
- 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.
- 9.3 בית משותף (א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ד – 1974 (להלן – חוק המכר דירות), המוכר דירה בבית משותף או בבית

חתימת המוכר

חתימת הקונה

מותנה בהיתר בניה

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

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

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

9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:

בהתאם לחוק המקרקעין ובכפוף לשינויים בהתאם לדרישת הרשויות.

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:

בהתאם לחוק המקרקעין ובכפוף לשינויים בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות ובהתאם לתקנון שירשם, עם רישום הבית המשותף.

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

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

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

ב. המחסנים יוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות שבבית המשותף לפי קביעתה של החברה. וכן כל השטחים שהוצאו מהרכוש

המשותף ואשר לא נמכרו עד מועד רישום הבית המשותף.

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

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

ה. ככל שבעת רישום הבית המשותף לא יוצמדו כל החניות ו/או המחסנים לדירות, יוצמדו החניות והמחסנים לתא שבבעלות המוכרת.

נספח א' מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף.

נספח ב' הערות כלליות.

נספח ג' טבלת זיכויים.

מותנה בהיתר בניה

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

נספח א' – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

- 10.1 תוכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:
- 10.1.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות (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 תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.
 - (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרו מכניות וכיוצא באלה.
 - (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
 - (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
 - (ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסימיליה.
 - (ו) תכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרומכניות במבנה ובפיתוח. המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

מותנה בהיתר בניה

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

נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות

הערות כלליות למבנה ולדירה

1. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
2. מיתקן לאנטנת תק' (מס' 3) תש"ע-2010.
3. בבניין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799: מיתקני אנטנות לקליטה משותפת (אק"מ) ומיתקני אנטנות לקליטה אינדיווידואלית (אק"א).
3. הוועדה המקומית רשאית לפטור את החברה מחובת התקנת מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה אם קיים הסדר אחר המבטיח שבכל דירה יהיה ניתן לקלוט שידורי חובה בלא תשלום.
4. מערכות כאמור יכוסו בתקרה קלה ו/או סגירה אחרת וישנו את צורת ו/או גובה החלל בהן הן עוברות.
5. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי וכפוף לתקנים, יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה. הכל בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
6. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
7. למניעת ספק יודגש כי באם תידרש החברה להעמיד שטח/ים בתחומי המבנה ו/או המגרש, לחברת החשמל, בזק, כבלים, לצורך מערכות המשמשות הבניין ו/או בניינים אחרים סמוכים, הקונה מתחייב לאפשר גישה חופשית לרבות שימוש במתקני הבניין לצורך גישה, כן ובזכות השימוש והטיפול בשטח/ים לרבות רצועות הקרקע למעבר כבלים. כמו כן יהיו גופים אלו פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטחים אלו.
8. חל איסור חמור לאחסן במחסנים דירתיים חומרים הפולטים ריחות חריפים או רעילים, באריזות פתוחות או סגורות.
9. במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים תעשה מהרכוש המשותף ונפרד למחסנים בלבד ובאופן שלא יפגע בשימוש ובתפקוד.
10. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה אך לא פחות מן הקבוע במפרט.
11. באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם עומדת בדרישות התקנות לרעשים ומפגעים.
12. חשוב להדגיש כי יש לאוורר המרחב המוגן, באופן תכוף לפחות בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להימצא באגרטים (חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
13. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומן יקבעו עפ"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט.
14. ברצפה, קירות ובסמוך לתקרת הדירה, או המחסן או החניה, יתכן ועוברות צנרות (מים, ביוב, ניקוז וכד') וכן פתחי ביקורת, השייכים לכלל הבניין, ומהווים חלקים משותפים.
15. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
16. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות. ובכל מקרה זכויות הרוכש לא תיפגענה.
17. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג' [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 12 - 11.12.2017], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין.
18. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

מותנה בהיתר בניה

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

נספח ג' – טבלת זיכויים

הערות מיוחדות

1. ריכוז זיכויים אלו הינם אך ורק הנדרשים במפרט המחייב של משרד הבינוי והשיכון, מחיר למשתכן מהדורה 12 - 11.12.2017
2. המחירים הנקובים לעיל כוללים מע"מ.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

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

מקרא:

יח' - יחידה.

מ"א - מטר אורך.

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
דלת כניסה למרפסת שירות	זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. חובה לבצע משקוף בפתח.	750 ₪ ליחידה

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'