

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק על ידי רשויות מוסמכות

הנדסה וק"ה בע"מ
24.01.2023
נבדק

הנדסה וק"ה בע"מ
24.01.2023
נבדק

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
-נבדק-
חתימה: _____
תאריך: 22.01.23
בדיקה זו נעשתה כלפי ועבור משרד הבינוי והשיכון בלבד.
אין בבדיקה זו משום אישור לטעייה מהוראות כל דין ואז המכרז
ובכל מקרה התנאים הקבועים במכרז הם המחייבים

מפרט מכר

לפי צו מכר (דירות) (טופס של מפרט) התשל"ג – 1973

מהדורת מחיר למשתכן

מתחם 46400

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק על ידי רשויות מוסמכות

תוכן עניינים

פרק א. פרטי זיהוי

- 1: סעיף כתובת המבנה ומיקום המגרש.
- 2: סעיף פרטי בעל הקרקע והזכות שהקונה רוכש.
- 3: סעיף מיקום הדירה בבניין, מחסן וחניה.
- 4: סעיף תיאור הדירה.
- 5: סעיף שטח הדירה ואופן חישוב שטחה.
- 6: סעיף פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי ואופן חישובם.
- 7: סעיף סטיות קבילות.
- 8: סעיף פרטי אדריכל מתכנן הבנייה.
- 9: סעיף פרטי המהנדס אחראי לתכנון שלד.

פרק ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, צידה ואביזרים

- 1: סעיף תיאור הבניין, הקומות וייעוד כל קומה.
- 2: סעיף חומרי הבניין ועבודות גמר.
- 3: סעיף תיאור הדירה, חומרי הגמר ואביזרים.
- 4: סעיף מיתקני קירור/ חימום בדירה.
- 5: סעיף סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה.
- 6: סעיף עבודות פיתוח ושונות.
- 7: סעיף מערכות משותפות.
- 8: סעיף חיבור המבנה למערכות תשתית.
- 9: סעיף רכוש משותף.

נספחים:

נספח א' מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף

נספח ב' הערות כלליות

נספח ג' טבלאות חיובים/זיכויים

מותנה בהיתר בניה



מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק על ידי רשויות מוסמכות

א. פרטי זיהוי :

1. יישוב : נצרת

גוש מס': 17827 חלקות מס': 22+29

2. בעל הקרקע: רשות מקרקעי ישראל

הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה

שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל

תקופת החכירה: 98 שנים תחילת תקופת החכירה 17.12.2017

3. דירה מס' _____ קומה _____

4. **בדירה**: כניסה, חדר דיור, מטבח (מתחם לא נפרד), פינת אוכל (מתחם לא נפרד), חדר שינה הורים כולל יחידת מקלחת, חדר שינה אחד, מרחב מוגן דירתי ממ"ד המשמש גם כחדר שינה, פרוזדור, חדר רחצה (אמבטיה), אזור שרות (כביסה), מרפסת שמש (דיור).

5. **שטח הדירה**

שטח הדירה הוא _____ מ"ר המחושב לפי כללים אלה :

5.1. 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.

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

5.3. 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.

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

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

6.1. מרפסת שמש בשטח¹ _____ מתוכה מרפסת שמש מקורה [קירוי הכוונה למשטח מלא דמוי תקרה (לא פרגולה) הנמצאת קומה אחת מעל בלבד] בשטח _____ מ"ר כמפורט בתכנית המכר ;

6.2. חניה מקורה/לא מקורה בשטח _____ מ"ר (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת);

6.3. מחסן דירתי בשטח²: אין.

6.4. מרתף דירתי בשטח³: אין.

6.5. גג מוצמד לדירה בשטח: אין.

6.6. חצר מוצמדת לדירה בשטח⁴: אין.

6.7. אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח).

6.8. מסתור כביסה: כמסומן בתוכנית המכר. (יתכן ומפלס רצפת המסתור תהיה נמוכה ממפלס רצפת הדירה).

מותנה בהיתר בניה



מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק על ידי רשויות מוסמכות

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 התוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל 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 ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח המשותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
4. **שטחה של חצר** כולל 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:

- 7.1. 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.
- 7.2. סטיה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפורט ומידות האבזרים למעשה.

8. שם עורך הבקשה להיתר (להלן: "האדריכל"): מעמאריאת ארכיטקטים בע"מ

טל': 04-6021234; פקס: 04-6081414

כתובת: שכונת ספארה- רחוב 8000\29

דוא"ל: hseef@zahav.net.il

9. שם האחראי לתכנון השלד (להלן המהנדס): האני חליליה

טל': 04-6460515; פקס: 04-6460515

כתובת:

דוא"ל: hani@qse.co.il



מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק על ידי רשויות מוסמכות

ב. תאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה

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 והתקנות, התקפים למועד קבלת היתר הבניה. אימוץ שינוי בתקן או בתקנה לאחר קבלת היתר בניה, ו/או אי שינוי לפני היתר (באישור רשות מוסמכת), לפי החלטת המוכר.

1. תיאור הבניין

- 1.1 בניין מגורים בן ___ קומות מעל קרקע וכניסה לבניין/חניות.
- 1.2 בבניין: ___ דירות למגורים; בבניין דירות(*), הכוונה למגורים בלבד; * לפי חוק מכר (דירות) התשל"ג - 1973 סעיף 1 "הגדרות" נאמר, "דירה"- חדר או מערכת חדרים שנועדו למגורים, לעסק, או לכל (* צורך אחר.
- 1.3 **טבלה מס' 1** – פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה:

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת למפלס קומה עליונה	כינוי או תיאור קומה
ייתכן ומערכות שונות הממוקמות בבניין/אגף ישרתו גם בניינים/אגפים סמוכים ו/או ימוקמו בניינים/אגפים סמוכים וישרתו הבניין/אגף.	מבואת כניסה (לובי), חניות, מעברים, מעלית, חדר מדרגות, חדר עגלות, חדר מערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	אין	מפלס: 0.00	קומת כניסה לבניין
	מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, מחסנים, מערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	4 דירות	מפלס: +3.20	קומת מגורים (דירות גן)
	מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, מחסנים, מערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	4 דירות	מפלס: +6.60 --- +19.80	קומת מגורים
	מגורים	2 דירות	מפלס: +23.10	קומות מגורים (פנטהאוז)
אין מעלית	חדר מדרגות מערכות סולאריות, מפוחים, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות) לפי דרישת המתכננים והרשויות.	אין	+26.40	קומות גג
			7	סך הכל קומות למגורים
	במניין הקומות לא נכלל הגג העליון		8	סך הכל קומות בבניין

הערות:

1. ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר הבניה.
2. במקרה שיש שתי קומות כניסה לבניין, יש לציין איזו מהכניסות היא כניסה קובעת לבניין (כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).
3. 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.
4. כינוי מס' הקומות במפרט הינו נומינלי. כינוי הקומות בפועל עשוי להשתנות כגון: קרקע, ביניים, א', ב'... וכו' ו/או בשיטה המקובלת בחב' המעליות כגון 0,1,2... וכו'.

הקונה

המוכר

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק על ידי רשויות מוסמכות



1.4. חדרי מדרגות משותפים (ראשיים):

מספר חדרי המדרגות בבניין: 1.

איפיון חדר המדרגות: סגור, מגיע לגג, מוגן.

1.5. מעליות: 2; מספר המעליות: 2; מספר התחנות לכל מעלית: 8;

מספר הנוסעים המקסימלי בכל מעלית: 6; מנגנון פיקוד שבת(*): 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.

1.6. עמדת שומר: אין.

2. חומרי הבניין ועבודות גמר:

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

2.2. רצפה ותקרה קומתית:

חומר: בטון מזוין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים/טרומיים.

עובי: לפי חישובי מהנדס השלד; בידוד תרמי: לפי תקן ישראל מס' 1045.

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

2.3. רצפה ותקרה קומתית:

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

2.4. גגות הבניין:

חומר: בטון מזוין, או אלמנטים מתועשים מבטון. עובי: לפי חישובי מהנדס השלד;

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

2.5. קירות חוץ: מכלול מתועש, ו/או בטון יצוק באתר מחופה מבחוץ באבן טבעית, ו/או קירות בנויים (יתכן שילוב מס' שיטות). באם מכלול מתועש, בדופן פנימית של קיר החוץ ובצד הפונה לדירות, בלוקי בטון, או לוחות גבס, או בלוק תאי (אשקלית או גבס או אחר). עובי: לפי תכנון המהנדס. בידוד תרמי: לפי תקן ישראלי מס' 1045.

2.6. גימור קירות חוץ: חיפוי/ציפוי עיקרי: שליכט צבעוני בשילוב ציפוי קשיח. טיח חוץ: טיח משולב עם חיפויים אחרים; (בעיקר במרפסות, מסתורי כביסה, בגגות, קורות, שטחים מקורים, עמודים וכו'). חיפוי אחר: האדריכל יהיה רשאי לשנות סוג, גוון וחלוקת הציפויים בתאום עם הרשות המקומית.

2.7. קירות הפרדה בין הדירות:

בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוק תאי ו/או משולב, ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי ת"י 1004 חלק 1. קיר הפרדה בין חצרות / מרפסות: חומר וגובה: מעקות המרפסות מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית מחוסמת או בנוי כדוגמת החזית.

2.8. חדרי מדרגות:

- קירות מעטפת: חומר: בטון מזוין או בנוי או משולב. עובי: לפי חישובי המהנדס;
- גימור קירות פנים: חומר: בבניינים עד 4 קומות: חיפוי קשיח כדוגמת אבן ניסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן עד גובה 1.1; מעל החיפוי הקשיח טיח וצבע אקרילי עד לתקרה. בבניינים מעל 4 קומות: חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף + טיח וצבע אקרילי עד לתקרה. גימור תקרה: חומר: גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי
- מדרגות: אבן ניסורה ו/או גרניט פורצלן ו/או טרצו' צמנט לבן.
- ריצוף משטחים: טרצו' ו/או אבן טבעית ולא בהכרח מחומר דוגמת המדרגות.
- מעקה/ מאחז יד: מתכת ו/או בנוי ו/או משולב (לרבות מאחז יד).
- עליה לגג: דרך חדר מדרגות (גג ראשי).

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק על ידי רשויות מוסמכות



- 2.9. **מבואה (לובי) קומתית:** גימור קירות פנים מבואה קומתית: חומר: אבן נסורה ו/או קרמיקה (רגיל או פורצלן) ו/או משולב. עד לגובה: משקופי הדלתות וחומר: מעל החיפוי טיח + צבע אקרילי, עד תקרה ו/או תקרת משנה. גימור תקרה: חומר: טיח + סיד סינטטי דוגמת פוליסיד ו/או תקרת משנה מונמכת מגשים ו/או גבס ו/או משולב (במקרה של תקרה מונמכת לא יבוצע טיח מעל תקרה זו). ריצוף: אבן נסורה או גרניט פורצלן. ארונות למערכות: פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד). פרוזדורים לדירות: כמו מבואה קומתית. ארונות למערכות: פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד). מבואת מרתף: אין ארונות למערכות: פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד). פרוזדורים למחסנים, לחדרים טכניים ואחרים: קירות ותקרה: טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד.
- 2.10. **מבואה (לובי) כניסה:** גימור קירות פנים: חומר: אבן נסורה ו/או קרמיקה (רגיל או פורצלן) ו/או משולב. עד לגובה: משקוף דלת הכניסה. וחומר: מעל החיפוי טיח + צבע אקרילי, עד תקרה ו/או תקרת משנה. גימור תקרה: חומר: טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד, ו/או תקרת משנה מונמכת מגשים ו/או מינרלית ו/או גבס (במקרה של תקרה מונמכת לא בהכרח יבוצע טיח מעל תקרה זו). ריצוף: חומר: אבן נסורה ו/או גרניט פורצלן שטיח אריח בודד לא יפחת מ 0.64 מ"ר. ארונות למערכות: פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד). פרוזדורים לדירות/ לחדרים סמוכים: כמו מבואה קומתית. ארונות למערכות: פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד).
- 2.11. **חניה:** גימור קירות חניה: בטון גלוי/ בטון צבוע במלבין סינטטי. גימור רצפת חניה: בטון מוחלק ו/או אבן משתלבת במסעה משופעת ו/או לא משופעת בין הקומות כולל סימון חניות, מספור ושילוט לפי הנחיות יועץ התנועה. פרוזדורים למחסנים, לחדרים טכניים ואחרים: קירות ותקרה: טיח (מעל בלוקים בלבד) + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד.
- 2.12. **חדרים לשימוש משותף:** חדרים כגון: חדרים טכניים, מאגר מים, חדר משאבות, וכו'; גימור קירות: טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד (למעט גומחות, ארונות חשמל, מים וכו'). גימור תקרה: בטון צבוע במלבין סינטטי ו/או טיח צבוע במלבין סינטטי ו/או תקרת משנה ו/או משולב. גימור רצפה: בטון מוחלק או טראצו או משולב.
- 2.13. **דלת כניסה לבניין:** יש; משולב במכלול המבואה (אלומיניום וזיגוג), ופעמון ומנגנון פתיחה חשמלי הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום כולל מחזיר שמן.
- 2.14. **דלתות כניסה/ יציאה נוספות לבניין בקומת הקרקע:** יש. עפ"י תוכנית (מתכת או אלומיניום מזוגג לפי החלטת החברה), ביציאה/כניסה לחצר/חניה.
- 2.15. **דלתות חדרי מדרגות:** דלתות אש, כולל מחזיר שמן.
- 2.16. **דלתות חדרים טכניים:** דלתות פח. דלתות וחלונות חדרים לשימוש משותף: תיאור: אין.
- 2.17. **דלתות לובי קומתי:** אין לפי דרישות יועץ הבטיחות ובאישור כיבוי אש.
- 2.18. **תאורה, בכניסה לבניין, לובי, חדר מדרגות, מבואות קומתיים, חניות, חדרים טכניים, חדרים וחלקים משותפים:** יש, כולל לחצן בתוך הדירה להדלקת התאורה במבואה הקומתית. סוג וכמות: עפ"י החלטת החברה/המהנדס ודרישות הרשויות.
- 2.19. **ארונות למערכות:** חומר: פח מכופף צבוע בתנור (בחלקם החיצוני בלבד) בגוון לפי בחירת האדריכל.
- 2.20. **תאורה ושקע במחסנים דירתיים:** צריכת החשמל של המחסן תחובר לשעון החשמל הדירתי אליו משוייך המחסן.
- 2.21. **חיבור חשמל לתאורה ולמערכות אלקטרומכניות משותפות:** יש. הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף של הבניינים (בכפוף לאישור הרשויות השונות).

מותנה בהיתר בניה

תאריך יציאה בע"מ
24.01.2023
נב"ק

מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק על ידי רשויות מוסמכות

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 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

תיאור	חומר קירות שניאה! מקור ההפניה לא נמצא.	גמר קירות	גמר תקרות	ריצוף	הערות
מבואה	בלוק בטון	טיח + צבע אקרילי	טיח + צבע פוליסיד בגוון לבן	גרניט פורצלן	-
חדר דיוור	בלוק בטון	טיח + צבע אקרילי	טיח + צבע פוליסיד בגוון לבן	גרניט פורצלן	-
חדר שינה הורים	בלוק בטון	טיח + צבע אקרילי	טיח + צבע פוליסיד בגוון לבן	גרניט פורצלן	-
פינת אוכל	בלוק בטון	טיח + צבע אקרילי	טיח + צבע פוליסיד בגוון לבן	גרניט פורצלן	יש למלא רק במקרה שבו מדובר במתחם נפרד בדירה
חדרי שינה	בלוק בטון	טיח + צבע אקרילי	טיח + צבע פוליסיד בגוון לבן	גרניט פורצלן	מספר חדרי שינה כולל/לא כולל ממייד
ממ"ד	בטון	לפי הנחיות פקע"ר (טיח בגר') + צבע אקרילי	לפי הנחיות פקע"ר (טיח בגר') + צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ממ"ד/חדר שינה
פרוזדור	בלוק בטון	טיח + צבע אקרילי	טיח + צבע פוליסיד בגוון לבן	גרניט פורצלן	-
מטבח	בלוק בטון	טיח + צבע אקרילי	טיח + צבע פוליסיד בגוון לבן	גרניט פורצלן	סגור/פתוח
חדר אמבטיה / רחצה הורים	בלוק בטון	מחופה עד גובה משקוף חדלת, מעל החיפוי טיח+ צבע אקרילי	טיח + צבע פוליסיד בגוון לבן	גרניט פורצלן	מידות אריחי ריצוף במידות 33/33 ס"מ אנטי סליפ
חדר רחצה כללי (אמבטיה/מקלחת)	בלוק בטון	מחופה עד גובה משקוף חדלת, מעל החיפוי טיח+ צבע אקרילי	טיח + צבע פוליסיד בגוון לבן	גרניט פורצלן	מידות אריחי ריצוף במידות 33/33 ס"מ אנטי סליפ
מרפסת דיוור 1	בלוק בטון	טיח + שליכט צבעוני	טיח + שליכט צבעוני	גרניט פורצלן	מקורה/לא מקורה
מרפסת שירות	בלוק בטון	טיח + צבע אקרילי	טיח + צבע פוליסיד בגוון לבן	גרניט פורצלן	ראה פרוט בהערות בהמשך
מחסן צמוד	בלוק בטון	טיח + צבע אקרילי	טיח + צבע פוליסיד בגוון לבן	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.4
אחר	-	-	-	-	-

הקונה

המוכר

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק על ידי רשויות מוסמכות

הערות והבהרות לטבלה:

* **חומר קירות:** בלוקי בטון / בלוקי בטון תאי / בלוק בטון

** **גמר תקרות:** טיח. צביעה בפוליסיד. גוון: לבן.

גמר קירות: טיח + צבע אקרילי, למעט חדרים רטובים המחופים קרמיקה עד גובה קו משקוף הדלת מעל החיפוי טיח + צבע אקרילי.

*** **ריצוף:** סוג א'. העומד בדרישות ת"י 2279 ודרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות ובדרגת התנגדות להחלקה R-9, אריחים מסוג גרניט פורצלן. לכל מידת אריח, המוכר יציג לקונה לכל הפחות 4 סדרות של ריצוף 1 - 3 דוגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחת מהן היא בגוון בהיר ניטרלי. לבחירת הדייר במידות - 60/60 ס"מ, 45/45 ס"מ, 33/33 ס"מ. דרגת מניעת ההחלקה לא תהיה פחותה מהנדרש לחדרים אלו. בכל הדירה למעט חדרי רחצה ומרפסות. בחירת הרוכש תעשה מאחת מדוגמא/גוון/מידה, שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה.

מחסן: מרצפות גרניט פורצלן סוג א' העומד בדרישות ת"י 2279 במידות 33/33 ס"מ.

ריצוף בחדר רחצה וחדר שירותים: סוג א' העומד בדרישות ת"י 2279 ודרישות התקינה הרלוונטיות במידות 33/33 ס"מ. המוכר יציג לכל הפחות 4 סדרות של ריצוף 1 ו-3 דוגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון בהיר ניטרלי. ברצפת תא מקלחת סוג ריצוף R11.

ריצוף במרפסת שמש: מרצפות פורצלן סוג א'. ממבחר שתציג החברה, או הספק שיבחר על ידה. במידות - 33/33 ס"מ המתאימים בגודלם (ליצירת שיפועי ניקוז), ובדרגת ההחלקה לריצוף חשוף לגשם.

חיפוי בחדר רחצה וחדר שירותים: אריח קרמיקה (רגיל או פורצלן) סוג א'. ממבחר שתציג החברה, או הספק שיבחר על ידה.

30/60 ס"מ, 25/33 ס"מ. המוכר יהא רשאי להציע, בהסכמת הקונה, אריחים במידות דומות למפרט וכן במידות נוספות: 20 X 20 ס"מ, 33 X 33 ס"מ ללא כל שינוי במחיר הדירה.

חיפוי במטבח: במטבח חיפוי קרמיקה בגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (בין ארון תחתון ועליון) כאשר התנור אינו ביחידת BL חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה) - 1.5 מ"ר מעל הריצוף).

מעל החיפוי ובקירות טיח+צבע אקרילי אריחי קרמיקה (רגיל או פורצלן) סוג א' במידות 25X33 ס"מ, 30 X 60 ס"מ, המוכר יהא רשאי להציע, בהסכמת הקונה, אריחים במידות דומות למפרט וכן במידות נוספות: 33 X 33 ס"מ ללא כל שינוי במחיר הדירה.

הערות:

בחירת הרוכש/דייר למניעת ספק יודגש כי בחירת הרוכש תעשה אך ורק ממבחר של ספק אחד ולא תינתן האפשרות לבחור מוצרים שונים מספקים שונים, גם מאלו שנבחרו ע"י החברה.

מעקה - בנוי, אלומיניום משולב עם זכוכית מחוסמת, או משולב. בגובה: לא פחות מדרישות ת"י 1142.

הפרשי מפלסים - בכניסה לדירה, חדרי רחצה, ממ"ד ומרפסת שרות, לבין חללים סמוכים עד כ- 2 ס"מ.

ביציאה למרפסות שמש/גג, יתכן סף מוגבה/מונמד (מדרגה) עד גובה המותר בתקנות (עד 20 ס"מ גובה/רוחב).

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

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

אריחי אבן טבעית (ככל שיותקנו בשטח המשותף/פרטי) - (מתוך ת"י - 5566 חלק 1), יש להביא בחשבון שהאבן היא חומר טבעי, שעלולים להיות בו נימים, גידים והבדלי גוון ומרקם. בנוסף נאמר בתקן זה כי גוון הלוחות או האריחים המשמשים במערכת הרצפה משתנה עם הזמן, ולפיכך יהיה שוני בגוון בין הלוחות או האריחי ש שברצפה לבין הלוחות או האריחים הנשמרים למטרות תחזוקה.

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

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

שיפולים - הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה - 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח, ובגב ארון מטבח, ארונות למערכות ואזורים טכניים.

חיפוי ושיפולים, ללא קיטום פינות (גרונג).

מרווחים (פוגות) - לפי דרישות התקנים לריצוף וחיפוי, נדרש ביצוע מרווח בין אריחים (פוגות) של 3 מ"מ לפחות.

במפגשים של 90 מעלות נדרשים פוגות ברוחב 6 מ"מ במילוי גמיש.

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

3.3. ארונות:

3.3.1. ארון מטבח תחתון:

הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור,

הכנה לכיריים מובנים (פתח, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה) והכנה למדיח כלים. לארון סוקל

בגובה של 10 ס"מ מחומר עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון.

(1) אורך מזערי של ארונות מטבח תחתון: 6 מטר אורך לדירת 4.5 חדרים ומעלה; 5 מ"ר לדירת 3-4

חדרים; 3.5 מ"ר לדירת 2-2.5 חדרים.

עומק הארון כולל חזית הדלתות: 60 ס"מ;

גובה סף עליון של משטח העבודה: 90 ס"מ מעל פני הריצוף

גוף הארון ומדפים: חומר: עץ מסוג סנדוויץ'. גב הארון: חומר: עץ דיקט

שאר חלק הארון: חומר: סנדוויץ' / MDF.

מותנה בהיתר בניה

תאריך קבלת היתר
24.01.2023
נכ"ק

מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק על ידי רשויות מוסמכות

יחידת מגירות: הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות שיהיה לכל גובהו ולכל עומקו של ארון התחתון.

ביחידות הפינה של הארון יותקנו: "פתרונות פינה".

ציפוי חיצוני: פורמייקה. סוג הציפוי וגווניו יהיו לבחירת הקונה לפחות 5 גוונים שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר ניטרלי. ידיות מתכת.

ציפוי פנימי וגמר מדפים: פורמייקה ו/או מלמין לפי יצרן הארון בגוון לבן.

3.3.2. משטח עבודה מעל ארון מטבח תחתון:

חומר: לבחירת הקונה משטח עבודה מאבן טבעית או פולימרי (כדוגמת אבן קיסר או שווה ערך) העונה לדרישות התקנים הרלוונטים בהתאם לת"י 4440 (חלקים 1,2 לפי העניין);

עובי: 2 ס"מ. **תיאור:** לוחות מודבקים 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 ייבחר ע"י המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט עליון מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח. **מידות:** לפי ארון המטבח חלק תחתון, **גוון:** לבחירת קונה מתוך מגוון דוגמאות שיציג המוכר. יוצגו בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות, אחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי.

3.3.3. ארונות אחרים (ציין):

יש: באחד מחדרי הרחצה בדירה יהיה ארון תחתון עץ סנדוויץ או טרספה, תלוי או מונח, באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות מדפים, צירי נירוסטה משטח עבודה אינטגרלי מחרס / שיש * ניאו קוורץ משולב בכיור.

הערה:

(1) מדידת אורך תחתון של ארונות מטבח הינה לאורך הקיר (פינה נמדדת פעמיים). המידה המתקבלת כוללת (ככל שקיימת), הכנה עבור מכשירים חשמליים (כגון מדיח כלים כיריים וכו').

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

בכל

מחיר לזיכוי בעד ארון הרחצה: אין.

3.4. **מיתקנים לתליית כביסה:** מיתקן לתליית כביסה: מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק. מסתור כביסה (ככל שמתוכנן): תיאור: אלומיניום ו/או משולב ובמידות ובהתאם לת"י 5100 הערה: בחלל מסתור הכביסה יתכן ויותקן גם יחידת העיבוי של המזגנים.

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

סוג פתיחה (ציר) כע"כ/כ"ס	חומר חומרי	חומר (עץ/אלומיניום/מתכת/אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב)	טור ב' חלונות		טור א' דלתות			תיאור	
				סוג פתיחה (ציר) כע"כ/כ"ס	חומר (עץ/אלומיניום/מתכת/אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב)	סוג פתיחה (ציר) כע"כ/כ"ס	חומר (עץ/אלומיניום/מתכת/אחר)		כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב)
-	-	-	-	-	-	-	ציר רגילה	פלדה בטחון	1 90\205	1. כניסה
גלילה חשמלי כולל גיבוי ידני	פולי אורי תן מוק צף	אלומי	1 40\205	-	-	-	הזזה	אלומיניום	1 240\205	2. חדר דיור/מרפסת
גלילה ידני חשמלי	אלו מי	אלומי	1 80\220	גרר כ.ע.כ	אלומיניום	1 120\105	ציר רגילה	עץ	1 80\205	3. חדר שינה הורים
גלילה ידני	אלו מי	אלומי	1	גרר כ.ע.כ	אלומי מזוגג	1	ציר רגילה	עץ	1	4. חדר שינה 2

הקונה

המוכר

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק על ידי רשויות מוסמכות

תאריך: 24.01.2023
מס' תכנון: 737 ק

חשמלי			100\120			100\120			80\200	
נדרר לכיס או כ.ע.כ לפי החלטת החברה	.V.P C	אלומי	1	כ.ע.כ לפי הנחיות הג"א	אלומי מזוגג	1	ציר רגילה	פלדה לפי הג"א	1	5. ממ"ד משמש כחדר שינה (1)
			100\100			70\200				
			-	נטוי (ק"פ)	אלומי מזוגג	1	ציר רגילה	עץ+צו-אור	1	6. חדר אמבטיה / רחצה הורים
			-	נטוי (ק"פ)	אלומי מזוגג	1	ציר רגילה	עץ+צו-אור	1	7. חדר רחצה כללי
גלילה ידנול חשמלי	אלו מי	אלומי	1	-	-	-	ציר רגילה	עץ\פח החלטת החברה לפי	1	8. מרפסת שירות
גלילה ידנול חשמלי	אלו מי	אלומי	1	נדרר כ.ע.כ	אלומי מזוגג	1	-	-	-	9. מטבח
גלילה ידנול חשמלי	אלו מי	אלומי	1	נדרר כ.ע.כ	אלומי מזוגג	1	-	-	-	10. חדר דיוור (סלון)

הערות לטבלה ואחרות:

- א. **ביאורי מילים:**
 - "אלומי": אלומיניום
 - "ציר רגילה": סוג פתיחה
 - "ק"פ": פתיחה משתפלת (נטוי)
 - "סב נטוי" (דרייק"פ): פתיחה רגילה + משתפלת
 - "נדרר כ.ע.כ": כנף נגררת על כנף ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר
 - "גליוטינה": כנף אחת בתנועה אנכית על כנף קבועה
 - "גלילה": תריס נגלל כלפי מעלה, באמצעות רצועה (ידני) ו/או חשמלי.
- ב. **דלתות/חלונות**, משותפים לשני חדרים יכולות להופיע בתיאור של אחד מחדרים בטבלה ובלבד שהכמות הכללית בדירה תתאים לסה"כ הדלתות/חלונות המצוינות בטבלה.
- ג. **דלת הכניסה לדירת המגורים** תהיה בהתאם למפורט להלן: דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים ומופעלים על ידי מנגנון גלילי התואמת לתקן ישראלי מס' 5044 לרבות רכיבים כמפורט 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. **גמר וגוון:** 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. אמצעי נעילה כנגד פריצה" בדלת יציאה לגינה יהיה אחד מאלה, לבחירת המוכר:
 1. סורג לפתיחה שמתקיימת בו דרישות ת"י 1635 – סורגים לפתחים בבניינים.
 2. מנעול תחתון חבוי לדלת סובבת ומנעול עליון עם בריח המוזז באמצעות מנגנון גלילי העונים לכל הדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 (אמצעי-1).
 3. מנעול בטחון בעל 4 בריחים המופעלים על ידי מנגנון גלילי העונה לדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 (אמצעי-2).
 4. תריס גלילה חשמלי.
- ד. **דלתות הפנים בדירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:** דלתות הכניסה לחדרים, למרפסת השירות ולחדרי הרחצה (לפי הקיים בדירה), תהיינה דלתות לבודות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 על חלקיו ובפתיחת ציר רגילה. כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיצוניים עמידים למים ולא סופגים כדוגמת HPL / CPL (פורמייקה), מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר שווה ערך בכל היבט תיפקודי – חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר. החלק התחתון של מסגרת הכנף יהיה מחומר פולימרי עמיד למים בגובה 7 ס"מ לפחות. צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף. היקף כנף הדלת – (קנט) מצופה ב-3 צדדים לפחות. כנף הדלת לרבות לוחות והדבקים יהיו עמידים למים ויעמדו בכל דרישות התקנה הישראלית, ככל שישנה. **גמר הדלתות:** יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש. **מנעול וידיות:** הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וידיות מתכת משני הצדדים. **משקוף הדלת:** יהיה בהתאם לתקן ישראלי 23, בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה. המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים. בחדרי האמבטיה, המקלחת, מנעול סיבובי דמוי "תפוס-פנוי" וצוהר/צו-אור בכנף הדלת. **גוון דלתות הפנים:** יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר. על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחת מהן היא בגוון לבן.

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק על ידי רשויות מוסמכות

ה. **חלונות (למעט ממ"ד):** חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג שקוף כפול Glazing Double 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, חדרי מקלחת 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 (ככל שנדרש עפ"י הוראות היצרן). עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן. בכל הפתחים בחדר הדיור ובכל הפתחים ברוחב 2.50 מ' ומעלה יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כני"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידני.

ח. **אוורור לאוויר החוץ:** בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לאוויר החוץ, 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** (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 סבכה 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 חילוף -** בחלון ממ"ד ו/או חלון בדירה המוכרז כפתח חילוף קומתי (בחרום אמור לשמש את כלל הדיירים בקומה), אין לקבוע סורג קבוע. בנוסף, בפתח שיוכרז ע"י הרשויות המוסמכות כ"פתח חילוף" יתכנו שינויים במידות הפתח, סוג החלון/תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיוון 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 (פלנצי), 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 ב תוכניות 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 – מיתקני תברואה וכלים סניטריים

מיקום	מיתקן		מטבח	חדר רחצה (מקלחת)	חדר רחצה כללי (אמבטיה)	מרפסת שרות	אחר
	מידות (בס"מ)	סוג					
	ראה הערה (א)						
כיוו מטבח (בודדת/כפולה)		א'					

מותנה בהיתר בניה

ת"ד ויקיה בע"מ
24.01.2023
נכ"ק

מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק על ידי רשויות מוסמכות

---	---	---	---	ראה נספח ג'	זיכוי	
---	---	משולב בארון	משולב בארון	---	מידות (בס"מ)	כיוור רחצה
---	---	ראה סעיף 3.3.3	ראה סעיף 3.3.3	---	סוג	
---	---	אין	אין	---	זיכוי	
---	---	---	---	---	מידות (בס"מ)	כיוור לנטילת ידיים (א')(ג')
---	---	---	---	---	סוג	
---	---	---	---	---	זיכוי	
---	---	ראה הערה (ב)	ראה הערה (ב)	---	מידות (בס"מ)	אסלה וארגז שטיפה(ב')
---	---	א'	א'	---	סוג	
---	---	אין	אין	---	זיכוי	
---	---	אמבטיה (ראה הערה (ב))	מקלחת (ראה הערה (ב))	---	מידות (בס"מ)	אמבט/ מקלחת (ב')
---	---	א' (אמבטיה אקרילית)	ריצוף משופע (מקלחת)	---	סוג	
---	---	אין	---	---	זיכוי	
---	---	ראה הערה (ג)	ראה הערה (ג)	ראה הערה (ג)	דגם	סוללה למים קרים / חמים לכיור, מהמשטח(ג)(ד)
---	---	א'	א'	א'	סוג	
---	---	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	זיכוי	
---	---	ראה הערה (ג)	---	---	דגם	סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים (ה)
---	---	א'	---	---	סוג	
---	---	ראה נספח ג'	---	---	זיכוי	
---	---	---	ראה הערה (ג)	---	דגם	סוללה למקלחת למים קרים וחמים (ה)
---	---	---	א'	---	סוג	
---	---	---	ראה נספח ג'	---	זיכוי	
---	יש	---	---	---	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(ח) (ההכנה משולבת בניקוז כיוור המטבח).	
---	---	---	---	אין	נק' מים למקרר (ברז ניל)	
---	---	---	---	1	נקודת גז לבישול (י) (הכנה)	

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק על ידי רשויות מוסמכות

---	---	---	---	---	נקודת גז לחימום מים (י) (הכנה)
-----	-----	-----	-----	-----	-----------------------------------

הערות לטבלה ואחרות:

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

הערה: מתקני התברואה והכלים הסנטריים ייבנו ויותקנו בהתאם להוראות כל דין, לתקינה הישראלית ולתקן הישראלי, ת"י 1205 על כל חלקיו ובכללו נספחים מומלצים ונספחים למידע כדוגמת חלק 3 נספח א' – מידות התקנה לקבועות שרברבות ונספחיהן, למעט חלק 5 לת"י 1205 ובהתאם להנחיות המפורטות להלן:

א. **כיווי מטבח:** במטבח תותקן קערת מטבח בהתקנה שטוחה (למעט כיוור חרס כפול שניתן שיהיה בהתקנה תחתונה). המוכר יציג לבחירת הקונה: קערת מטבח בודדת במידות 60/40 ס"מ או קערה כפולה במידות 46/80 ס"מ. חומר הקערה לבחירת הקונה: חרס/ סילי קוורץ/ נירוסטה. **כיוור רחצה שולחני (אינטגרלי):** במידות לפי היצרן/ספק, שיבחר ע"י החברה.

ב. **אסלה/ות:** אסלת שירותים תהיה מחרס מזוגג עם מיכל הדחה צמוד (מונו-בלוק). לבחירת המוכר באם האסלה תהיה תלויה או מונחת. **מיכל הדחה:** חרס דו כמותי (בעל קיבולת הדחה קצרה של 3 ליטר וארוכה של 6 ליטר). האסלה לרבות מיכל ההדחה תעמוד בכל מידותיה, חלקיה ורכיביה בדרישות ת"י 1385. **מושב האסלה:** כבד, בעל צירי נירוסטה העומד בדרישות התקן הישראלי הרלבנטי. **גובה הפנים העליונים של האסלה יהיה:** 39 ס"מ בסטיה מכסימלית של 1 ס"מ (38,40 ס"מ בהתאמה). **דגם:** על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות 3 דגמים של אסלות העומדות בדרישות המפורטות, לפחות אחת מהן תוצרת הארץ, ככל שישנה.

ג. **אמבטיה:** במידות 170/70 ס"מ. האמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה, הכול בהתאם לכל דין. **מקלחת:** שטח הרצפה של תא המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין. מידתו הקצרה ביותר תהיה לפחות 80 ס"מ ושטחו לא יפחת מ-0.72 מ"ר. גמר הרצפה יעמוד בדרישות ת"י 2272 עם שיפועים לניקוז המשטח. בהיקף רצפת המקלחת יש לבצע דירוג, תיחום או סף. (לא תותר התקנת אגנית כחלופה למשטח משופע במקלחת).

ד. **כל הסוללות למים קרים וחמים** יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבל/מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים חמים/קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו "חסכמים". על המוכר להציג לבחירת הקונה מתוך 3 סדרות למים חמים העומדים בכל דרישות התקינה הרלוונטית בארץ.

- **כיווי הרחצה וכיווי 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 כיוור רחצה תהיינה: גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ.

- **בתא המקלחת:** תותקן סוללה למים חמים וקרים - רב דרך (אינטרפוף 3 דרך), מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, 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 מ"מ.

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

ה. **התקנת כיוויים וארגזי שטיפת אסלה כוללת:** חיבור לכיבוי, וברזי ניל (ככל שידרש).

ו. **גיוון הקבועות:** לבן.

ז. **הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת:** נקודת מים (קרים), חיבור לניקוז, הזנת חשמל. **הכנה למייבש כביסה:** הזנת חשמל, פתח 4" בדופן חיצונית לשרוויל פליטת אדים ממייבש הכביסה, כולל תריס הגנה ומשקולת סגירה.

ח. **הכנה למדיח כלים במטבח כוללת:** ברז והכנה לחיבור לכיבוי, ולסיפון קערת המטבח.

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

י. **חיבורי מים קרים וחמים:** (ככללי). יעשה לכל הכלים הסנטריים, לרבות כיוור רחצה. באסלות מים קרים בלבד.

יא. **מים קרים:** קרי מים בטמפרטורה המסופקת מהרשת העירונית.

יב. **נשלף =** ראש ברז הנשלף מתוך שרוול קבוע.

פרח = קרי ברז הממוקם על מישור משטח העבודה או הכיור.

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

רב-דרך (אונטרפוף) = 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 המי ועד 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. בידוד קולטני ביוב בכפוף לת"י 1004 חלק 4 והנחיות יועץ האקוסטיקה.

3.6.2. **חימום מים:** הספקת מים חמים לדירות באמצעות מערכת סולארית ותהיה עפ"י הדרישות אשר נקבעו בהוראות כל דין. נדרשה מערכת סולארית, התקנתה תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579.

לכל דירה יותקן מכל אגירה (דוד) הכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן (טיימר) הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה ("שעון שבת").

לדירות שלהם לפי הוראות כל דין לא ניתן לספק מים חמים באמצעות מערכת סולארית, יעשה חימום המים באמצעות חשמל והתקן קוצב זמן לחימום המים (טיימר).

נפח מיכל האגירה לא יפחת מהוראות כל דין או מהמפורט להלן לפי המחמיר מבניהם.

מותנה בהיתר בניה

תאריך יציאה בע"מ
24.01.2023
נכ"ק

מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק על ידי רשויות מוסמכות

- מי כל אגירה (דוד) למים חמים בקיבולת: 150 ליטרים.
 מיקום הדוד: במקום מוסתר אך נגיש כדוגמת חלל תליית הכביסה / בארון שירות במבואה הקומתית ו/או על גג המבנה.
- 3.6.3 חיבור מים חמים לכלים: קערות מטבח ורחצה, אמבטיה, מקלחת.
 3.6.4 ברז "דלי": יש. (ביציאה למרפסת שמש – ברז אחד לדירה).
 3.6.5 הכנה למונה מים לדירה: יש (מיקום לפי החלטת החברה).
 3.6.6 חומר הצינורות: מים חמים וקרים: פלדה מגולוונת, פקסגול, S.P,PPR, זלוחין: 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 דירת.
 3.6.8 הכנה למונה גז לדירה: יש.

מובהר בזאת כי בהתאם לס' 59 ה (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 – מיתקני חשמל ותקשורת (ראה הערות לאחר טבלה זו)

מחיר זיכוי לנקודת מאור, בית תקע ונקודת טלפון, ראה נספח ג'.
 להלן רשימה כוללת של חדרים\חללים\אזורים אופציונאליים. הקיים בפועל בדירה לפי תיאור הדירה בסעיף 4 פרק א' ולפי המוצג בתוכניות המכר.

מיקום	נקודות מאור, קיק/תקרה, כולל מפסק	בית תקע מעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נק' טלויזיה; נק' תקשורת; נק' טלפון; סה"כ 3 נקודות	הערות/אחר
כניסה לדירה או מבואה	1	1	-	-	-	1. פעמון+ לחצן. 2. אינטרקום. 3. לחצן תאורה לחדר מדרגות. 4. לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה). 5. ארון תקשורת/טלפוניה/טלויזיה, כולל בית תקע בתוכו.
חדר דיור ופינת אוכל	2	3	-	1	1	תוכנן תריס חשמלי-תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס.
פרוזדור	1	1	-	-	-	בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר", 2 נקודות מאור לפחות + מחליף.
מטבח	1	2	4	4	-	מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח העבודה ככול האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי התקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה.

מותנה בהיתר בניה

ת"ד וק"ה בע"מ
24.01.2023
נב"ק

מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק על ידי רשויות מוסמכות

-	1	1	-	4 (שניים ליד המיטה)	1 (כולל מפסק מחלף למנורה)	חדר שינה עיקרי (הורים)
לפי תקנות פקע"ר	1	1	-	3	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	ממ"ד
-	1	1	-	3	1	חדר/י שינה משני (ילדים)
- בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם מנורת סימון מחוץ לחדר הרחצה. - דוד חשמלי – ימותג עם מפסק גו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן – מחוץ לחדר הרחצה - אורור מכני + מפסק- היכן שנדרש	-	1 (בית תקע לתנור חימום)	-	1 (בדרגת הגנה IP44)	1 (מנורה מוגנת מים)	חדר/י רחצה (אמבטיה או מקלחת)
-	-	2 בדרגת הגנה IP44 למכונת כביסה ולמייבש	-	-	1 (מנורה מוגנת מים)	מרפסת שרות
תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני. במרפסת הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית. עלה שטחה של המרפסת על 15 מ"ר בכל אחת מהחזיתות, תותקן בהנקודת מאור נוספת לכל חלק העולה על 15 מ"ר (לדוגמא במרפסת ששטחה בחזית 16 מ"ר יידרשו 2 נקודות מאור מוגנות מים וכו'). מיקום נקודות המאור יהיה בהתאם לתכנון שייצור אפשרות לפיזור תאורה בכל חלקי המרפסת.	-	-	-	1 (בדרגת הגנה IP44)	1 (מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה למרפסת)	מרפסת שמש
במקרים בהם לא לכלל הדירות הוצמדו מחסנים האספקה תהייה מהמתקן המשותף. באחריות יועץ החשמל להציג פתרון/פתרונות לחיוב הדיירים על פי הצריכה היחסית או אחרת ובלבד שהפתרון המוצע יענה על דרישות חוק משק החשמל, חוק החשמל ותקנות אחרות על פי דין המתייחסות לסוג זה של מתקנים	-	-	-	1	1	מחסן (ככל שהוצמד)
-	-	1 (פקט הכנה למזגן)	-	-	-	מסתור כביסה (באם קיים)

הערות לטבלה ואחרות:

הקונה

המוכר

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק על ידי רשויות מוסמכות

- א. "בית תקע כח במעגל משותף" = הינו בית תקע המחובר ללא יותר מבית תקע נוסף (לכל היותר שני בתי תקע), עשוי במוליכים 2.5ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים. ההגנה בלוח החשמל הדירתי/קומתי באמצעות מע"ז 16 אמפר עם אופיין מכשירים.
- ב. "בית תקע כח במעגל נפרד" = הינו בית תקע המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים. ההגנה בלוח באמצעות מע"ז 16 אמפר בעל אופיין מכשירים.
- ג. בית תקע לתנור חימום באמבטיה = בית תקע ממעגל נפרד, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר בתוספת מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה בסמוך לכניסה.
- ד. בית תקע במעגל מאור משותף: הינו בית תקע המחובר למעגל מאור, מעורב – נקודות מאור ובתי תקע, עשוי במוליכים 1.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, בהתקנה תחת הטיח. ההגנה בלוח באמצעות מע"ז 10 אמפר.
- ה. תוספת לבית תקע בגין אטימה מוגנת מים: הינה תוספת בגין אביזר בדרגת אטימות IP44 והיא נדרשת בכל מקום בו קיימת רטיבות, או סכנת התזת מים ישירות או לא ישירות.
- ו. נקודת טלוויזיה תקשורת וטלפון = 3 נקודות, כוללות כבילה ייעודית על פי תקנות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלוויזיה חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול נדרש על פי כל דין. אין זה מההכרח שהנקודות/מוצאים יסתיימו בריכוז אחד.
- ז. נקודת מאור = נקודה לתאורה על תקרה או קיר (ללא נורה וכיסוי- אהיל/ ארמטורה), הכוללת מפסק הפעלה, פנדל בתקרה, בלדה (אביזר דמוי קוננס להסתרת החיבור לתקרה), בית נורה ונורה.
- ח. נקודת דוד חשמלי = תכלול קו חשמל ישיר מלוח החשמל הדירתי ועד לדוד במקום התקנתו, מוליכים 2.5 ממ"ר בצינור בקוטר מתאים, בהתקנה סמויה, לרבות מפסיק בטחון לעמידה חיצונית ליד הדוד והמעמד, מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון, כולל קוצב זמן כאמור לעיל.

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 מדרגות.

3.7.2. טלפון חוץ: נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר.

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 x 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 סינטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ לרבות מבטבחים הפונים למרפסת שירות, יש להתיקן צינור מצויד במאוור מיכני לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.

מערכת לניטור ובקרה 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 חיישנים חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי), יחידת תקשורת לשידור אלחוטי, צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בשפה עברית בצורה ברורה. הצג יותקן בפנים הדירה בסמוך לדלת הכניסה/ במבואת הכניסה, במקום נגיש ובגובה 1.5 מ"ר מהרצפה. הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוט"ש) ואת עלותם הכספית. במשרד הבינוי והשיכון שמורה הזכות לבטל את החובה להתקין מערכת זו ככל שייקבע על ידי המשרד שבדירות האמורות הותקן על ידי חברת החשמל "מונה חכם".

"מונה חכם": מונה לשליטה מרחוק בצריכת החשמל של הלקוחות המסוגל למדוד מרחוק את צריכת החשמל בכל רגע נתון, לטפל בתקלות ברמת הבניין או הדירה, ולספק ללקוחות שירותים אונליין (דרך המחשב או אפליקציה) אלו מכשירים צורכים אצלם חשמל בכל רגע נתון.

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק על ידי רשויות מוסמכות

תריס/ים חשמלי כולל נקודת חשמל להפעלת התריס/ים, לרבות מנגון פתיחה ידני ר' גם בטבלת פתחים סעיף 3.5.

4. מיתקני קירור/ חימום בדירה :

- 4.1. מיזוג אוויר דירתי מיני מרכזי : אין. יש הכנה בלבד למערכת מיני מרכזית אחת סטנדרטית תלת פאזי, אשר תכלול :
 - 4.1.1. מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה.
 - 4.1.2. 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" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.
 - 4.1.3. התקנת שרורל ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון.
 - 4.1.4. מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר.
 - 4.1.5. מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה / המעבים.

4.2. **מזגן מפוצל :** אין. 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 בנוסף לאמור לעיל, בכל אחד מחדרי הדירה (למעט בחדרי הרחצה והמטבח) תבוצע גם צנרת ניקוז כהכנה להתקנת מזגנים עיליים. למרחב המוגן הדירתי יבוצע ניקוז מחוץ לחדר. צנרת הניקוז תוסתר בקירובמילוי הרצפה ומוצאה יהיה עד מחסום הרצפה או לחילופין לסיפון מתחת לכיור, הכול בהתאם לתכנון מהנדס האינסטלציה. מקום מוצא הצנרת בקירות יוסתר עם אביזר חרושתי מתאים וסגור עם פקק.

4.3. מיזוג אוויר דירתי הניזון ממערכת מרכזית בבניין : אין.

4.4. תנור חימום הפועל בגז : אין.

4.5. תנור חימום הפועל בחשמל : אין. תבוצע נקודה לתנור חימום הכוללת שקע מוגן. (בחדרי רחצה).

4.6. רדיאטורים : אין.

4.7. קונבקטורים חשמליים : אין.

4.8. חימום תת רצפתי : אין.

4.9. מיתקנים אחרים : אין.

5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה :

5.1. מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים) : בדירה : ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות. מחסן (באם נרכש) : לפי דרישות רשות הכבאות.

5.2. גלאי עשן : ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות.

5.3. מערכת סינון במרחב המוגן (ממ"ד) : יש.

תקנת סידורי גילוי, כיבוי ובטיחות אלו, לרבות חיפוי/ציפוי עליהם, ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות, לא בהכרח יוצגו בתוכנית המכר, ו/או שישומנו אך יותקנו במיקום אחר עקב דרישות תיכנוניות.

6. עבודות פיתוח ושונות :

6.1. חניה :

6.1.1. סך הכל מקומות חניה לכל הבניינים : 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.

6.1.3. גמר רצפת החניה מקורה : ראה סעיף 0. גמר רצפת חניה לא מקורה : בטון מוחלק/ אבנים משתלבות.

6.1.4. גישה לחניה מהכביש : יש.

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק על ידי רשויות מוסמכות

6.1.5. מספר חניית לדירה: לפי ההסכם (צמודות לדירה) מיקום: לפי סימון בתכנית המכר.

6.1.6. מחסום בכניסה למרתף החניה: אין.

6.2. פיתוח המגרש

6.2.1. רחבת כניסה חיצונית: בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף וחיבור למדרכה נגישה בשטח של 20 מ"ר לפחות.

6.2.2. שבילים: חומר גמר: בטון/ גרנוליט/ אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית.

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

6.2.4. חצר משותפת: יש. (על פי סימון בתכנית מצורפת). צמחיה: יש. (על פי תוכנית אדריכל הפיתוח) גינון חסכוני במים בהתאם להנחיות משרד החקלאות.

6.2.5. רשת השקיה משותפת: יש. כולל ראש מערכת ממוחשב.

6.2.6. חצר, צמודה לדירה/ות הגן: יש; יציאה לחצר מחדר: לפי תוכנית המכר (חצר, מעל תקרה כולה/חלקה) הכוונה לשטח לא מגונן וללא מערכת השקיה.

הערה: סידור שיפועי ניקוז פני הקרקע בחצרות פרטיות (להרחקת מים משולי הבניין) יעשה ע"י הרוכש בעת סידור הגינה הפרטית.

6.2.7. פירוט מערכות משותפות, בחצר הצמודה לדירה/ות גן/מרפסות שמש: יתכן גישה/ות, גז, ביוב ומים, חלחול (מרזבים, צנרת, שוחות, צנרת סולארית וכו).

6.2.8. משטח מרוצף בחצר הצמודה לדירה/ות גן: ל"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.

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 בתכנית המגרש או הבניין או במיקום אחר שיקבע ע"י החברה ו/או עפ"י דרישות הרש ות המקומית. במידת הצורך תינתנה זיקות הנאה להנחת צנרת הגז ותחזוקתה.

מובהר בזאת כי צובר הגז כאמור, וצנרת אספקת הגז הינם בבעלות חברת הגז.

7.1.2. צנרת גז ממקור מרכזי לדירה: יש.

7.1.3. צנרת אספקת גז בתוך הדירה: יש. מיקום: ראה טבלה 4 (סעיף 3.6).

7.2. סידורים לכיבוי אש:

7.2.1. מערכת להפעלת לחץ בחדר מדרגות: ככל שידרש ע"י רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

7.2.2. מערכת ליניקת עשן במבואות/פרוזדורים: ככל שידרש ע"י דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

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: לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

7.2.5. 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 מרתפי חניה.

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 לועד הבית, 1 לדואר שגוי. מיקום: תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין, והיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816.

7.7. מיתקנים אחריים: מערכות סניקה ומשאבות מים, מאגרי מים, מערכות תאורה (בחלקים מ שותפים), חדר/ים

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק על ידי רשויות מוסמכות

לשימוש כלל הדיירים בבניין ולטובת בניינים סמוכים, או בבניינים סמוכים לטובת הבניין וכו'. **מיקום וכמות**: לפי תוכנית המתכננים והיועצים.

8. **חיבור המבנה למערכות תשתית**
 - 8.1. **חיבור לקו מים מרכזי**: יש; **מונה מים ראשי לבית**: יש; **מונה מים נפרד לחצר**: לפי הנחיות הרשות המקומית.
 - 8.2. **חיבור לביוב מרכזי**: יש.
 - 8.3. **חיבור הבניין לרשת החשמל, בהתאם להוראות חברת החשמל**: יש. לא כולל התקנת מונה.
 - 8.4. **הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים**: בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר), לא כולל חיבור הדירה לחב' הטלפונים.
 - 8.5. **חיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה/אינטרנט)**: אין. הכנה בלבד (ראה גם סעיף 3.7.10).
 - 8.6. **פיתוח כללי הגובל במגרש**: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה, כלולים במחיר הרכישה. עבודות שביצועם בפועל יעשה ע"י הרשות המקומית אינם באחריות החברה.
 - 8.7. **מתקן/ים לאצירת אשפה**: יש **(מכלים טמונים – לבדוק מול האדריכל)**. 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)**: אין.
 - 9.1.3. **מחסנים שאינם צמודים לדירות**: לפי החלטת בחברה.
 - 9.1.4. **מבואה (לובי) בקומת כניסה**: יש.
 - 9.1.5. **מבואה (לובי) קומתית**: יש.
 - 9.1.6. **חדרי מדרגות (מספר)**: 1 (בכל בניין).
 - 9.1.7. **פיר מעלית**: יש; **מעליות**: יש; **מספר מעליות**: 2 (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 גינון**: יש.
 - 9.1.13. **מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף**: קומות חניון למעט חניות פרטיות, חדרים טכניים, חדר מכוונות, מאגר מים, מבואה לרווחת הדיירים וכמפורט בפרקים אחרים במפרט זה, המסומנים כרכוש משותף בתוכנית המכר (ככל שישנם).
- 9.2. **חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף**
 - 9.2.1. **חדרי מדרגות**.
 - 9.2.2. **קומה טכנית**.
 - 9.2.3. **גישה לחניה משותפת**.
 - 9.2.4. **לובי בקומות כניסה**.
 - 9.2.5. **לובי קומתי**.
 - 9.2.6. **גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים על הגג**.
 - 9.2.7. **גישה מחדר מדרגות אל חדר מכוונות**.
 - 9.2.8. **גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדרים טכניים**.
 - 9.2.9. **חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים משותפים על הגג** (כגון קולטים, דוודי שמש, חדר מכוונות למעלית).
 - 9.2.10. **מעליות**.
 - 9.2.11. **ממ"ק/מקלט**.
 - 9.2.12. **חלק אחר**: קומות חניון למעט חניות פרטיות, חדרים טכניים, חדר מכוונות, מאגר מים, מבואה לרווחת הדיירים וחלקים ככל שיוגדרו ע"י החברה כרכוש משותף.

9.3. בית משותף:

- 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;

מותנה בהיתר בניה



מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק על ידי רשויות מוסמכות

(4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף ;
(5) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק המכר דירות ;
מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראהו, 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 המהותיים בקשר אליו** : יהיה על פי שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה. באם לא ימכרו דירה/ות בפרויקט, הרי במקרה כזה ועד מכירת דירה/ות אלו תשא החברה בעלות של הוצאות האחזקה של הבית המשותף (ועד בית) בגין כל דירה/ות, כפי שיחויבו דירה/ות דומות בפרויקט.
- 9.7. **החלקים המוצאים מהרכוש המשותף (ו/או שיוחזרו לרכוש המשותף)** :
- מבלי לגרוע מהאמור בעניין זה בהסכם, יוצאו מהרכוש המשותף השטחים הבאים אשר מסומנים 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 לדי רות 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 בעלי הדירות

1. תוכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט :
- 1.1. תכניות הדירה בקנה מידה לא קטן מ-1:50: הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות (חיצוניות) של הדירה.
- 1.2. תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ-1:100: הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
- 1.3. תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ-1:100: הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
- 1.4. תכניות קומה כניסה/קומות מפולשות ; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ-1:100: הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מצומדים ; תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200.
- 1.5. תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן 1:100.
- 1.6. תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250: הכוללת סימון חצר משותפת וגינות צמודות.
2. בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה ושימוש לכל המערכות ולחומרי הרגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין :
- 2.1. פעולות שוטפות לתחזוקות כל רכיבי הדירה על גימורם.
- 2.2. תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
- 2.3. תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
- 2.4. מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.

מותנה בהיתר בניה



מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק על ידי רשויות מוסמכות

3. המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין¹ תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
 - 3.1. פעולות שוטפות לתחזוקה כל רכיבי הבניין על גימורם.
 - 3.2. תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרו מכניות וכיוצא באלה.
 - 3.3. תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
 - 3.4. מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
 - 3.5. רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסימיליה.
 - 3.6. תכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרו מכניות 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.

נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות

1. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי, התקפים למועד קבלת היתר בהניה.
2. מיתקן לאנטנות תק' (מס' 3) תש"ע-2010 בבניין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799: מיתקני אנטנות לקליטה משותפת (אק"מ) ומיתקני אנטנות לקליטה אינדיווידואלית (אק"א).
- 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 מלא.
3. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי ובכפוף לתקנים, יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה. הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
4. בחיפוי וברציוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים)
5. למניעת ספק יודגש כי באם תידרש החברה להעמיד שטח/ים בתחומי המבנה ו/או המגרש, לחברת החשמל, בזק, כבלים, לצורך מערכות המשומשות 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.
6. חל איסור חמור לאחסן במחסנים דירתיים חומרים הפולטים ריחות חריפים או רעילים, באריזות פתוחות או סגורות.

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק על ידי רשויות מוסמכות

7. לא יבוצעו עבודות בדירה ע"י הקונה או מי מטעמו בטרם נמסרה הדירה לקונה.
8. במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים תעשה מהרכוש המשותף ונפרד למחסנים בלבד ובאופן שלא יפגע בשימוש ובתפקוד.
9. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה אך לא פחות מן הקבוע במפרט.
10. באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם עומדת בדרישות התקנות לרעשים ומפגעים ולא תעלה על 55dB (A), במרחק של 1 מ' ממפוח פליטת אויר חם במקום בו היחידה ממוקמת, וכן בולמי רעידות תחת רגלי המתקן/ים.
11. 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 מבטון האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
12. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומן יקבעו עפ"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט.
13. ברצפה, קירות ובסמוך לתקרת הדירה, או המחסן או החניה, יתכן ועוברות צנרות (מים, ביוב, ניקוז וכד') וכן פתחי ביקורת, השייכים לכלל הבניין, ומהווים חלקים משותפים.
14. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
15. אסורה הכניסה לרכבים המונעים בגז פחמימני (גפ"מ), למרתפי חניה תת קרקעיים.
16. בנוסף חל איסור חמור להתקין ו/או לאחסן כל מתקן המופעל בגז פחמימני (גפ"מ), בשטחים פרטיים או משותפים במרתף/ים.
17. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 10 08.12.16], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין.
18. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המרכז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל- תגברנה ההוראות.
19. בעת שימוש רגיל בממ"ד – באם לא קיים פתח בדופן הממ"ד לאוויר חוזר ("4"- "8", למיזוג אויר) יש להשאיר את דלת הממ"ד מעט פתוחה ע"מ לאפשר תחלופת אויר ממוזג בין הממ"ד לשאר חלקי הדירה. ככל שתותקן כנף דלת עץ וע"מ לאפשר תחלופת אויר כאמור, יש לוודא מרווח של עד 3 ס"מ בין שולי הדלת לרצפה.
20. יתכן ובאחת מהדירות בכל קומה בבניין, ימוקם חלון/דלת חילוץ חיצוני אשר ישמש את כלל הדיירים בקומה בעיתות חרום לצורך מעבר ומילוט. הקונה, אשר בדירה אותה רכש ממוקם חלון/דלת החילוץ, מתחייב כי לא ייקבע סורג קבוע בפתח זה, וכי בעת חירום יאפשר את המעבר בדירה אל חלון/דלת החילוץ.
21. מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.
22. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו').

מותנה בהיתר בניה



מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק על ידי רשויות מוסמכות

23. החלפת כלים סניטריים ע"י הקונה עלולה לפגוע במידות הנדרשות ובמרווחי הגישה המינימליים לכלים אלו כאמור בהל"ת (הוראות למתקני תברואה) ובת"י 1205 חלק 3. למניעת ספק יודגש כי, החברה לא תהיה אחראית לחריגה ממידות אלו.
24. הודע לקונה כי וידוע לו ששטחי גינון ו/או שטחי מסעה/חניה של הבניין ממוקמים מעל תקרת חניון ששטחי התקרה האטומים עלולים להינזק ו/או להיפגע עקב פעולות שתילה ו/או הריסה ו/או בנייה ו/או התקנת מערכות ו/או פעולות כגון אלה, שיש בהן כדי לגרום לשינוי במצב התקרה על מרכיביה, כגון ינוי ניקוז ו/או פגיעה באיטום המרתף או כדומה. ו/או להימנע מכל פעולה שיש בה כדי סיכון לאיטום המרתף, כפי שפורט לעיל, לרבות אך לא רק, אי שתילת צמיחה בעלת שורשים חודרניים וביצוע ריסוס תקופתי למניעת קינון חרקים.
25. ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה פתיחה, וכו'). מחייב בדיקה מקצועית מוקדמת.
26. הודע לקונה כי תיתכן העברה גלויה אנכית ו/או אופקית, בגבהים שונים ובמיקום שונה, כמסומן או בשונה מהמסומן בתכניות, של כלל האלמנטים של מערכות הבניין המשותפות ושל מערכות שאינן משותפות, צנרת, תעלות ועוד כגון: צנרת מים, צנרת חשמל, צנרת ביוב, צנרת ניקוז, שוחות ביוב, צנרת מ.א. ואורור, קווי חשמל, טלפון, תקשורת וכדומה, בתחום הדירה, בשטחים צמודים לדירה, במחסנים, במרפסות, בגגות מרוצפים וחצרות, בחניה פרטית, בשטחים משותפים ובשטחים ציבוריים, בקירות ובתקרות הכל מעבר למסומן/למצוין בתכניות, לפי החלטת היועצים הטכניים. מערכות כאמור יכוסו בתקרה קלה ו/או סגירה אחרת וישנו את צורת ו/או גובה החלל בהן הן עוברות. הקונה מתחייב לאפשר גישה לתחזוקה וטיפול במערכות הנ"ל.
27. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש כנהוג בענף.

הקונה

המוכר

הקונה

המוכר

מותנה בהיתר בניה

תאריך יציאה בע"מ
24.01.2017
נכ"ק

מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק על ידי רשויות מוסמכות

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.

מקרא

יח' – יחידה

מ"א – מטר ארוך

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 ש"ח מ"א
סוללות למים	סוללות למים בחדרי רחצה: כיור אמבטיה, ומקלחת (לפי הקיים בפועל בדירה)	200 ₪ ליחידה
נקודת טלפון	-	75 ₪ ליחידה
בית תקע	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מכגל נפרד/כח).	125 ₪ ליחידה
דלת כניסה למרפסת שירות	זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. חובה לבצע משקוף בפתח.	750 ₪ ליחידה