

אשד בקרה כע"מ
18.12.2025
ג ב ד ק

מפרט
בהתאם לצו מכר דירות(טופס של מפרט)(תיקון) התשס"ח 2008 התשע"ה 2015

הייד פארק

HYDE PARK

מתחם 14



אשד בקרה כע"מ
-גבדק-
חתימה: 
תאריך: 18.12.2025
בדיקה זו נעשתה כלפי ועבור משרד הבינוי והשיכון בלבד
אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מהוראות כל דין ו/או המכרז
ובכל מקרה התנאים הקבועים במכרז הם המחייבים

אשד בקרה כע"מ
18.12.2025
ג ב ד ק

מפרט המכר

נספח לחוזה בין: ארזי הנגב יזום ובניה בע"מ ח.פ. 513233569 (להלן: "המוכר/ת" או "החברה")

לבין _____ ת.ז. _____

מתאריך _____ (להלן יחד או לחוד: "הרוכש" או "הקונה")

מתאריך _____ :

א. פרטי זיהוי

1. יישוב אופקים, רחוב: טרם ניקבע, בית מס': טרם ניקבע.

1.1 גוש מס', חלקה/חלקות מס': כמפורט בהסכם המכר.

1.2 לחלופין כאשר אין פרצלציה: תכנית מפורטת מס': כמפורט בהסכם המכר.

2. בעל הקרקע: רשות מקרקעי ישראל.

הזכות שהקונה קונה בדירה: חכירה.

2.1 שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל.

2.2 תקופת החכירה: 98 שנים. תחילת תקופת החכירה: 20.9.2022

3. דירה מס': _____ קומה: _____

4. בדירה: 5 חדרים, אחר: אין.

5. שטח הדירה

שטח הדירה הוא: _____ מ"ר והוא מחושב לפי כללים אלה:

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

לעניין זה -

1. "קיר חוץ" - קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת שמש, בינה

לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תכנית אחרת. כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין

דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ.

2. "פניו החיצוניים של קיר חוץ" - פני הקיר בלא גימור, בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.

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

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

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)").

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

6.1 מרפסת שמש בשטח: _____ מ"ר מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח: _____. "שטח מרפסת שמש מקורה".

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

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

- 6.4 מרתף דירתי: אין.
- 6.5 גג מוצמד לדירה: אין.
- 6.6 גינה מוצמדת לדירה: אין.
- 6.7 אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח).
אין.

הערות לחישובי השטחים:

- 1. "מרפסת שמש" - מרפסת חיצונית לדירה, שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.
- 2. שטחו של מחסן הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות, כאשר קיר המחסן מפריד 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 משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
- 4. שטחה של גינה כוללת את שטח הקירות התומכים בהיקפה, תותר סטיה בשיעור של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

7. סטיות קבילות:

- הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה:
 - א. סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה.
 - ב. סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האביזרים במפרט ומידות האביזרים למעשה.
- 8. שם עורך הבקשה להיתר (להלן: "האדריכל"): ג.רון אדריכלים בע"מ טלפון: 03-9797177
פקס: 077-5107030 כתובת: רח' מגדל בסר 4, רח' מצדה 7, בני ברק 5216112
דואר אלקטרוני: _____
- 9. שם האחראי לתכנון השלד (להלן: "המהנדס"): רון משולמי טלפון: 03-5600830
פקס: 03-5669498 כתובת: הרכבת 58, תל אביב דואר אלקטרוני: Office@meshulami.co.il
- ב. **תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה**
המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה.

1. תיאור הבניין

- 1.1 רב משפחתי, כמפורט בטבלה מס' 1
במפרט זה תיאור הבניין מתייחס רק לאגף להלן "הבניין" בו ממוקמת הדירה ולא לכל הבניינים אשר יתכן וישמשו כאגפים בבית המשותף הרב-אגפי, ככל וישמשו.

1.2. מס' דירות למגורים בבניין :

מתחם 14:

| | | |
|---------|---------|------|
| מס יח"ד | מס בנין | מגרש |
| 32 | 5 | 1403 |

1.3. פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה:

| 10 קומות | | 55 יח"ד | בניין 5 |
|-----------|---|------------------|-------------------------|
| מס' קומות | סוג השימוש | מספר דירות בקומה | כינוי או תיאור קומה |
| 1 | מגורים, מסחר + חדר גנרטור (המיועד למסחר), חדר מונים, מחסני מסחר, ממ"מ, מחסנים לדירות הגן, חדר דיירים, ח.מדרגות, מבואת כניסה, מעברים, גומחות, פירים, ארונות למערכות ולמערכות טכניות. | 2 | קומת כניסה קובעת לבניין |
| 1 | מגורים, מבואה קומתית, מעברים, מעליות, ח. מדרגות, פירים, גומחות, ארונות למערכות ומערכות טכניות מחסנים. | 2 | קומה 1 |
| 1 | מגורים, מבואה קומתית, מעברים, מעליות, ח. מדרגות, פירים, גומחות, ארונות למערכות ומערכות טכניות מחסנים. | 4 | קומה 2 |
| 5 | מגורים, מבואה קומתית, מעברים, מעליות, ח. מדרגות, פירים, גומחות, מחסנים, ארונות למערכות ומערכות טכניות. | 4 | קומות 3-7 |
| 1 | מגורים, מחסנים, מבואה קומתית, מעברים, מעליות, ח. מדרגות, פירים, גומחות, מחסנים, ארונות למערכות ומערכות טכניות. | 2 | קומה 8 |
| 1 | מגורים, מחסנים, מבואה קומתית, מעברים, מעליות, ח. מדרגות, פירים, גומחות, מחסנים, ארונות למערכות ומערכות טכניות. | 2 | קומה 9 |
| | חדר מדרגות-עליה לגג, קולטי שמש, פירים, , , מערכות טכניות. | | קומה טכנית עליונה (גג) |
| 10 | | | סה"כ קומות למגורים |
| 10 | | | סה"כ קומות בבניין |

הערות: ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר הבניה.
במקרה שיש שתי קומות כניסה לבניין, יש לציין איזו מהכניסות היא כניסה קובעת לבניין
(כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר))

1.4. חדרי מדרגות

מספר חדרי מדרגות בבניין 1.

אפיון חדר המדרגות סגור, מקורה, עולה לגג.

1.5. מעליות:

2 מעליות. מהירות המעלית תהיה 1.6 מ/ש. **מס' נוסעים לכל מעלית: -13,8 נוסעים**

המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות- 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות. פיקוד המעליות יהיה מאסף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף מעלה). רק בבניינים עם שתי מעליות, במעלית אחת יותקן פיקוד שבת בהתאם להוראות כל דין, קירות התא יצופו פלביים בלוחות אנכיים. על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא ולכל רוחב התא. רצפת 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.

מספר תחנות לכל מעלית: בהתאם לטבלת קומות בבניין.

1.6. עמדת שומר: אין.

2. חומרי הבניין ועבודות גמר:

ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה. עבודות גימור החוץ של בניין המגורים יהיו עפ"י התנאים בהיתר. לא תותר השארת צנרת גלויה מכל סוג שהוא במעטפת החיצונית של המבנה או בתוך חלקיו אלא אם כן נדרשת השארתה גלויה עפ"י כל דין.

2.1. שלד הבניין: שיטת הבניה טרומי/מתועש ו/או ברנוביץ ו/או קונבנציונלי.

2.2. רצפה ותקרה קומתית: חומר: בטון מזוין ו/או צלעות עם מילוי בלוק ו/או אלמנטים טרומיים מבטון.

עובי: 15 ס"מ לפחות, **שיטת הבניה:** קונבנציונאלי או מתועש, **בידוד אקוסטי** (לפי תקן ישראלי מס' 1004) **חומר:** עפ"י דרישות התקן **עובי:** עפ"י דרישות התקן.

2.3. תקרת קומה עליונה: חומר: בטון מזוין ו/או צלעות עם מילוי בלוק ו/או אלמנטים טרומיים מבטון

עובי: 15 ס"מ לפחות. **בידוד תרמי** (לפי תקן ישראלי מס' 1045): **חומר:** עפ"י דרישות התקן **עובי:** עפ"י דרישות התקן.

2.4. גג הבניין: חומר: בטון מזוין ו/או בטון טרום ו/או צלעות בטון עם מילוי עפ"י קביעת המתכנן. **עובי:** 17

ס"מ לפחות, **בידוד תרמי** (לפי תקן ישראלי מס' 1045) **חומר:** עפ"י דרישות התקן. שיפועי ניקוז ואיטום לפי הנחיות היועץ.

2.5. קירות חוץ: חומר: בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי אשקלית ו/או מזוגג ו/או טיח תרמי (בחלקו הפנימי של הקיר החיצוני). **עובי:** עד 50 ס"מ. **שיטת הבניה:** קונבנציונלית או מתועש. **בידוד תרמי** (לפי תקן ישראלי מס' 1045): **חומר:** עפ"י דרישות התקן **עובי:** עפ"י דרישות התקן.

2.6. גימור קירות חוץ: עבודות גמר של קירות החוץ של בניין המגורים יהיו עפ"י התנאים בהיתר הבניה. לא תותר השארת צנרת גלויה מכל סוג שהוא במעטפת החיצונית של המבנה או בתוך חלקו, אלא אם כן נדרשת השארתה גלויה עפ"י כל דין.

2.6.1. חיפוי עיקרי: אבן טבעית ו/או מזוגג ו/או אלומי ו/או אריחי בטון טרום מתועשים. החיפוי משולב עם חומרים אחרים. האדריכל רשאי לשנות סוג וחלוקת הציפויים עפ"י התנאים בהיתר הבניה

2.6.2. טיח חוץ (תיאור): יש, חלקי עפ"י התנאים בהיתר

2.6.3. **חיפויים אחרים**: קרמיקה ו/או אריחי בטון טרום מתועשים ו/או אלומיניום ו/או זיגוג ו/או צבע,

ו/או שליכט צבעוני עפ"י התנאים בהיתר

2.7. **קירות הפרדה בין הדירות**: חומר: בטון מזוין ו/או בלוקי בטון עובי: כ-20 ס"מ לפחות. בממ"ד בהתאם להוראות הג"א. בידוד אקוסטי לפי ת"י 1004, קיר הפרדה בין מרפסות בגובה שונה מגובה הדירה.

2.8. **חדרי מדרגות**:

2.8.1. **קירות מעטפת**: חומר: בטון מזוין עובי: עד 50 ס"מ **בידוד אקוסטי לחדר מדרגות למעליות**: יבוצע עפ"י הוראות כל דין.

2.8.2. **גימור קירות פנים**: חומר: טיח עד גובה תקרה, וחומר צבע אקרילי עד לתקרה, **חיפוי בשיפולים (פנלים)** כדוגמת הריצוף. **גמר תיקרה**: טיח+ סיד סינטטי.

מדרגות: חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף + טיח וצבע אקרילי עד לתקרה. גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינטטי. מדרגות בניין המגורים יהיו מאבן נסורה או גרניט פורצלן או טרצו צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטסים ופסים מחוספסים כנגד החלקה.

2.8.3. **עליה לגג**: יש, דרך חדר המדרגות, **עליה לגג טכני עליון** ו / או סולם.

2.9. **מבואה (לובי) קומתית**:

ציפוי קירות מבואות קומתיים: חומר: גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה, (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, **עד לגובה משקופי הדלתות**. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד התקרה. **תקרה**: חומר גמר: סיד סינטטי או תקרת משנה או תיקרה דקורטיבית. **ריצוף**: אבן נסורה ו/או גרניט פורצלן (ריצוף נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה)

2.10. **מבואה (לובי) כניסה**:

2.10.1. **גימור קירות פנים**: חומר **גימור קירות פנים** חיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי. **תקרה**: חומר גמר: סיד סינטטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.

ריצוף: אבן נסורה (שיש) או גרניט פורצלן, **מידות** שטח אריח בודד: לא יפחת מ- 0.64 מ"ר. (ריצוף נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה)

2.10.2. **דלת בכניסה קובעת לבניין**: יש, **מידות וחומר**: אלומיניום מזוגגת בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת ע"י מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.

2.11. **מרתף חניה**: גימור קירות פנים **מרתף**: אין **חומר אחר**: אין **גימור רצפת מרתף**: אין.

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

3.1. **גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה** למעט תחת קורות, בליטות, תקרות מישנה גרמי מדרגות וכד':

בחדרי מגורים: לא פחות מ-2.65

בחדרי שרות: לא פחות מ-2.05 מ'

גובה פרוזדור: לא פחות מ-2.05 מ'.

גובה חדרים על הגג: אין.

גובה עליית גג למגורים: אין.

גובה מרתף המשמש לא למגורים: אין.

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

| תאור | חומר קירות | גמר קירות ותקרה | ריצוף | מידות אריחים | ריצוף-מחיר זיכוי למ"ר | הערות |
|---|--|--|--------------|----------------|-----------------------|-------|
| מבואה | בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי בלוקי גבס / לוחות גבס | גמר: טיח+ צבע אקרילי גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי | גרניט פורצלן | ראה סעיף 3.2.1 | אין | |
| חדר דיור | בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי בלוקי גבס / לוחות גבס | גמר: טיח+ צבע אקרילי גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי | גרניט פורצלן | ראה סעיף 3.2.1 | אין | |
| חדר שינה הורים + פינת ארונות (באם קיים) | בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי בלוקי גבס / לוחות גבס | גמר: טיח+ צבע אקרילי גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי | גרניט פורצלן | ראה סעיף 3.2.1 | אין | |
| פינת אוכל | בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי בלוקי גבס / לוחות גבס | גמר: טיח+ צבע אקרילי גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי | גרניט פורצלן | ראה סעיף 3.2.1 | אין | |
| חדר/י שינה (באם קיים) | בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי בלוקי גבס / לוחות גבס | גמר: טיח+ צבע אקרילי גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי | גרניט פורצלן | ראה סעיף 3.2.1 | אין | |
| ממ"ד | בטון מזוין | גמר: טיח+ צבע אקרילי גמר תקרות: עפ"י הנחיות פקע"ר | גרניט פורצלן | ראה סעיף 3.2.1 | אין | |
| פרוזדור/ים | בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי בלוקי גבס / לוחות גבס | גמר: טיח+ צבע אקרילי גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי | גרניט פורצלן | ראה סעיף 3.2.1 | אין | |

| | | | | | | |
|-------------------|----------------------|-------------------|-----------------|---|--|----------------------------------|
| | ראה סעיף 3.2.4 | ראה סעיף 3.2.1 | גרניט פורצלן | גמר: טיח+ צבע אקרילי קרמיקה ו/או פורצלן בגובה 0.50-0.60 לאורך משטח עבודה (ללא יח' B.I לתנור, בגובה 1.50 מ' מסביב לתנור) כאשר התנור לא ביחידת BI – חיפוי קירות תואם מאחורי תנור וסביבו – בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף) מעל החיפוי ובקירות: טיח + צבע אקרילי. גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי | בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי בלוקי גבס / לוחות גבס | מטבח |
| ריצוף אנטיסליפ | אין | ראה סעיף 3.2.1 | גרניט פורצלן | גמר: טיח+צבע אקרילי קרמיקה או פורצלן עד גובה תיקרה גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי | בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי בלוקי גבס / לוחות גבס | חדר רחצה הורים (באם קיים) |
| ריצוף אנטיסליפ | אין | ראה סעיף 3.2.1 | גרניט פורצלן | גמר: טיח+ צבע אקרילי קרמיקה או פורצלן עד גובה תיקרה. גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי | בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי בלוקי גבס / לוחות גבס | חדר אמבטיה |
| | אין | ראה סעיף 3.2.1 | גרניט פורצלן | גמר: טיח+ צבע אקרילי קרמיקה או גרניט פורצלן עד גובה 1.50 מ' גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי | בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי בלוקי גבס / לוחות גבס | חדר שרותי אורחים(באם קיים) |
| | אין | ראה סעיף 3.2.1 | גרניט פורצלן | גמר: טיח+צבע אקרילי גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי | בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי בלוקי גבס / לוחות גבס | מרפסת שרות |
| מעקה אלומיניום | אין | ראה סעיף 3.2.1 | גרניט פורצלן | בהתאם לחיפוי חוץ כמפורט בסעיף 2.6 , | בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או | מרפסת |

| | | | | | | |
|---|-----|-------------------|-----------------|--|--|------|
| משולב זכוכית ו/או בנוי כדוגמת החזית ריצוף אנטיסליפ | | | | בשילוב חומרים נוספים, לבחירת האדריכל. | בלוקי בטון תאי בלוקי גבס / לוחות גבס | |
| ככל שנרכש ע"י הקונה | אין | ראה סעיף 3.2.1 | גרניט פורצלן | טיח+ סיד סינטטי גמר: סיד סינטטי גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי | בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי בלוקי גבס / לוחות גבס | מחסן |

1. מידות אריחים לריצוף יהיו בהתאם למפורט להלן.

המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה למילוי מישקים (פוגות) בין אריחים: אחת בגוון אפור והאחרות בגוון קרוב יותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה. בכל מידת אריח לריצוף יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.

2. קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים: בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס, לוחות גבס בתנאים להלן: עובי דופן הפרופילים 0.6 ס"מ לפחות, רוחב הפרופילים 70 מ"מ לפחות. בידוד 2" בצפיפות של לפחות 12 ק"ג למ"ק (צמר סלעים / זכוכית / מינרללי) 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.

- 3. בחדרי הרחצה הקירות ייבנו מבלוקים המוגדרים כ"עמידים למים" ע"י היצרן או מבלוק בטון.
- 4. כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
- 5. לצנרת גלויה תבוצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי זהה לגמר קירות.

3.2.1. **ריצוף לכל מערכות החדרים בדירה למעט אם צוין אחרת:** אריחים במידות 80X80 ס"מ. כמות דוגמאות לבחירה: 12.

הדוגמאות שתוצענה תהיינה בהתאם לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. אחת מבין הדוגמאות תהיה בגימור "מבריק חלקי" (LAPPATO). אחת מבין הדוגמאות תהיה בגוון בהיר ניטרלי.

ריצוף חדרי רחצה, מרפסות שמש, מרפסת שירות: לפחות שלוש מידות שונות, אריח ריבועי, אריח מלבני, אריח נוסף מלבני או ריבועי. לדוגמה 30/30 ס"מ, 15/60 ס"מ, 60/60 ס"מ. כמות דוגמאות אפשרויות לבחירה: 12, לפחות 4 אפשרויות לכל מידת אריח.

על הדוגמאות להיות שונות זו מזו. אין להציג את אותן דוגמאות לכל מידות האריחים. אחת מבין הדוגמאות תהיה "דמוי פרקט".

למרפסת שמש- אחת מבין הדוגמאות תהיה בגוון/ דוגמא תואמת לגוון/ דוגמא שנבחר ע"י הקונה לשימוש בדירה.

במרפסות שמש ששטח 15 מ"ר ומעלה מידת צלע אחת של לפחות אריח אחד תהיה 60 ס"מ לפחות.

במרפסת שירות המצורפת למטבח.

המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה למילוי מישקים (פוגות) בין אריחים: אחת בגוון אפור והאחרות בגוון קרוב יותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה.

במרפסת שירות המצורפת למטבח, הריצוף יהיה בהתאם לריצוף שנבחר למטבח. יש לאפשר בחירה של דוגמאות שונות לכל אחד מחדרי הרחצה ולכל אחת מהמרפסות בדירה.

ריצוף במחסנים: אריחים במידות עפ"י בחירת המוכר.

3.2.2. חיפוי קירות: בחדרי רחצה, שרותי אורחים, מטבח:

חיפוי קירות יהיו מאריחי קרמיקה או פורצלן (גרניט פורצלן) סוג א' העומד בדרישות החקיקה והתקינה הרלוונטיות.

בחירת סוג האריח לחיפוי קירות הינה להחלטת המוכר.

בגודל: המוכר יציע לבחירת הקונה אריחים בשלוש מידות שונות לפחות, אריח ריבועי, אריח מלבני, אריח נוסף מלבני או ריבועי. לדוגמה במידות 20/60 ס"מ, 30/60 ס"מ, 30/30 ס"מ לכל מידת אריח המיועד לחיפוי, המוכר יציג לקונה לכל הפחות 4 דוגמאות התואמות לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. אין להציע את אותן דוגמאות למידות שונות של אריחים. סה"כ יוצגו 12 דוגמאות.

3.2.3. שיפולים: הריצוף יכול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף ומאותה סדרת יצור בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח למעט במקומות בהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח.

3.2.4. זיכוי לחיפוי קירות: במטבח בלבד, כמפורט בנספח ג'.

3.2.5. סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי יעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 - התנגדות להחלקה

ולא יפחתו מהמפורט להלן: מגורים R-9, רחצה R-10, רצפת תא מקלחת R-11.

3.3. ארונות:

3.3.1. ארון מטבח תחתון:

- א. הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור, הכנה לכיריים מובנות (תושבות וחיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה/נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים
- ב. עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה 60 ס"מ
- ג. גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה 90- ס"מ מעל פני הריצוף
- ד. בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של 6-8 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון
- ה. גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבוד (סנדוויץ') בעובי 17-18 מ"מ לפחות.
- ו. גב הארון יהיה מעץ לבוד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות
- ז. דלתות הארון תהיינה עשויות עץ לבוד (סנדוויץ' / MDF /) לוחות פוסטפורמינג.
- ז. כל יחידות הארון התחתון, למעט יחידות פינתיות ומתחת לכיור, תהיינה עם מגירות. המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת עם מנגנון טריקה שקטה.
- ח. ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש, ולא יותר. אורך צלע ארון לא תפחת מ-60 ס"מ לפחות בחזית הארון. ביחידת הפינה של הארון, יותקנו פתרונות מכניים לאחסון

נשלף כדוגמת מגייק קורנר או ש"ע .

ט. תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכוי מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה. החליט הדייר שלא להתקינם, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות. **תיאור** גוף מעץ לבוד (סנדוויץ) עובי 17-18 מ"מ לפחות. , גב הארון יהיה מעץ לבוד(דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות. דלתות הארון M.D.F/עץ לבוד (סנדוויץ)/ לוחות פוסטפורמינג .. **אורך ארון המזערי של ארון מטבח תחתון לא יפחת מהמצוין: זירות 2.5 ח': 3.50 מ"א , זירות ח3'-4 ח': 5.00 מ"א , זירות 4.5 ח' ומעלה: 6.00 מ"א ,** 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.

המטבח יתוכנן כך שמידת רוחב הנישה / המקום המיועד למקרר תהיה לפחות 95 ס"מ. רק בדירות 4.5 חדרים ומעלה הקבלן רשאי לתכנן חלופות לאורך המינימאלי הנדרש לארון מטבח תחתון להלן:

| חלופה ג' | | חלופה ב' | | חלופה א' | | |
|-------------------------------|---------------|---------------------------------|---------------|----------------------------|---------------|-------------------|
| ארון BUILT IN ³ | ארון תחתון | "אי" ² / "חצי אי" | ארון תחתון | ארון עליון ¹ | ארון תחתון | |
| 0.60 מטר נטו | 5.40 מ"א | 2 מ"א | 5 מ"א | 2 מ"א | 5 מ"א | אורך מזערי |
| 200 ס"מ לפחות | | בהתאם לארון תחתון | | 75 ס"מ לפחות | | גובה מזערי |

1. **חלופה א':** תוכנן ארון עליון מידותיו יהיו כמפורט להלן:

- א. גובה ארון מטבח ממשטח העבודה יהיה 60 ס"מ אלא אם כן, הרוכש בחר להפחית את לגובה 50 ס"מ .
- ב. הארון יהיה רציף והמשכי ללא פינות .
- ג. גובהו של ארון עליון 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 (מנגנון קלפה) .
- ד. ארון מטבח עליון יכלול לפחות מדף אחד לכל אורכו .
- ה. מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות המפרט לגבי ארון המטבח התחתון

2. **חלופה ב':**

"אי"- במצב זה רוב ארון המטבח התחתון מסודר לאורך הקירות כאשר אחת הצלעות איננה צמודה לקיר אלא ניצבת באופן עצמאי, עם משטח מעליה וארון מתחתיה, שניהם תואמים לסטנדרט של ארון המטבח. במצב של "חצי אי" – ארון המטבח והמשטח העליון המשכיים אך הארון אינו צמוד לקיר. חלופה זו איננה אפשרית במצב שבו ארון המטבח כבר כולל פינה . "אי" /"חצי אי" יתוכננו בהתאם להוראות שנקבעו במפרט זה לגבי ארון תחתון לרבות משטח העבודה.

3. **חלופה ג' :**

ארון " - BUILT IN "יחידת ארון גבוהה הכוללת מקום לתנור מובנה במידות סטנדרטיות (רוחב, גובה ועומק), ללא משטח שיש, עם מגירות מתחת למיקום המתוכנן לתנור וארונות

לפתיחה מעליו. מבנה, עומק וגמר ארון BUILT IN יהיה בהתאם להוראות שנקבעו במפרט זה לגבי ארון תחתון. מידת הנטו תתאים למידה סטנדרטית של תנור מובנה.
ציפוי חיצוני: פורמאיקה או פוסטפורמינג, ידידות מתכת. **ציפוי פנימי וגמר מדפים:** פורמאיקה או מלמין בגוון לבן.
גוונים: סוגי ציפוי וגוונים יהיו לבחירת הקונה מתוך מגוון סוגים וגוונים שיציג המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר, כמפורט להלן:
ציפוי חיצוני: על המוכר להציג בפני הקונה לפחות חמישה גוונים שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר נטרלי. **ציפוי פנימי:** בגוון לבן.

משטח עבודה: לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ - מאבן פולימרית (כדוגמת אבן קיסר או שווה ערך), העונה לדרישות התקנים הרלוונטיים 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 ייבחר על ידי המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח. **כמות:** 1 (בחלקים).
מידות בהתאם לארון מטבח תחתון (מידה לאורך קירות).

3.3.1. משטח עבודה: לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר. המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטראלי
3.3.2 בכל אחד מחדרי רחצה (למעט ח.שרותי אורחים) יותקן ארון תחתון תלוי או מונח לבחירת הקונה.

תאור ארונות: גוף: עשוי מעץ לבד (סנדוויץ') M.D.F או סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן EN310. **מידות:** באורך מינימלי של 0.80 מ"א לפחות, כולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי משולב בכיור רחצה בכל חלקי הארון ואביזריו יתאמו לעמידות בתנאי לחות מוגברים.

3.4. מיתקנים לתליית כביסה:

ממרפסת השירות יותקן מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ ובעומק מינימאלי של 60 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק איכותיים, עמידים לקרינת UV; 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;
לדירות גן: אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר שמשמעו מתקן ממתכת מגולוונת על קיר המבנה, במקום מוצנע שאינו נצפה בחזיתות המבנה. המתקן יהיה יציב ומקובע לקיר. המתקן יכלול לפחות 5 חבלי כביסה באורך מינימאלי של 160 ס"מ. הגישה לתליית הכביסה בחצר תהיה ממרפסת השירות.
מסתור כביסה: מסתור הכביסה יהיה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100.
בחלל מסתור הכביסה יתוכננו מתקן תליית הכביסה, מערכות טכניות כדוגמת אלו הנדרשות לחימום מים, והכנות למעבים למערכות מיזוג האוויר הדירתיות.
בתחתית כל החלל בין קיר המבנה ומסתור הכביסה יותקן משטח הפרדה מבטון שינוקז למערכת איסוף מי הגשם של הבניין. מפלס עליון של המשטח יהיה נמוך ב-30 ס"מ לפחות מפני מפלס רצפת הדירה. תוכנן מסתור הכביסה במרחק העולה על 3 מטר מקיר המבנה ניתן להקטין את מידות משטח ההפרדה ובתנאי שיכלול:

א. משטח מתחת למתקן תליית הכביסה לפחות באורך 1.60 ס"מ ולפחות בעומק 70 ס"מ.

ב. משטח מתחת לכל המעבים המתוכננים בעומק 60 ס"מ לפחות.
ג. דרך גישה סבירה למעבים.

3.5. 3.5 טבלה מס' 3 - רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה *

| תריסים | | | | חלונות | | | דלתות | | | |
|---------------------------------|------------|-------|------|-----------------------|----------------|--------------|-------|---------------------|--------------|--------------------------|
| פתיחה | חומר שלבים | חומר | כמות | פתיחה | חומר | כמות | פתיחה | חומר | כמות/מי דות | |
| - | - | - | - | - | - | - | רגילה | פלדה | 1 100/210 | כניסה |
| גלילה חשמלי + מנגנון פתיחה ידני | פח אלומי | אלומ' | 1 | - | - | - | כע"כ | אלומ' ' מזוגג | 1 280/225 | חדר דיוור |
| - | - | - | - | כע"כ | אלומי מזוגג | 1 95/120 | - | - | - | מטבח |
| גלילה | פח אלומי | אלומ' | 1 | כע"כ | אלומי מזוגג | 1 150/120 | רגילה | עץ | 1 80/205 | חדר שינה 1 (הורים) |
| נגרר לתוך כיס | פח אלומי | אלומ' | 1 | כע"כ או אחר עפ"י הג"א | אלומי מזוגג | 1 100/100 | רגילה | פלדה | 1 80/200 | ממ"ד (ח. שינה 2) |
| | | | | נגרר לתוך כיס | פלדה | | | | | |
| גלילה | פח אלומי | אלומ' | 1 | כע"כ | אלומי מזוגג | 1 100/120 | רגילה | עץ | 1 80/205 | חדר שינה 3 |
| גלילה | פח אלומי | אלומ' | 1 | כע"כ | אלומי מזוגג | 1 100/120 | רגילה | עץ | 1 80/205 | חדר שינה 4 |
| - | - | - | - | אוורור מכאני מאולץ | | | רגילה | עץ | 1 70/205 | חדר שרותי אורחים |
| - | - | - | - | קיפ | אלומי מזוגג | 1 50/95 | רגילה | עץ | 1 70/205 | חדר רחצה (הורים) |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|------|----------------|--------------|-------|------|-------------|------------------------|
| - | - | - | - | קיפ | אלומי מזוגג | 1 50/95 | רגילה | עץ | 1 80/205 | חדר אמבטיה |
| - | - | - | - | כע"כ | אלומי מזוגג | 1 160/100 | רגילה | עץ | 1 80/205 | מרפסת שרות |
| - | - | - | - | - | - | - | רגילה | מתכת | 100/205 | מחסן (ככל וקיים) |

הערות לטבלה מס' 3:

- א. טבלה זאת מתייחסת לבניין 5 טיפוס 4M בלבד. המידות, הכמות סוג הפתיחה וכל פרט אחר בטבלה יכול וישתנה בהתאם לטיפוס הדירה והבניין.
- ב. כל פתחי הדירה למעט חדרי רחצה, מטבח ומרפסת שירות יהיו בעלי תריסים.
- ג. בתריסי גלילה או הזזה שלבי התריס יהיו עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף; עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח ולהוראות היצרן.
- ד. בכל הפתחים בחדר הדיור (לרבות בחלונות שאינם ויטרינה, ככל שתוכננו) ובכל הפתחים ברוחב 2.50 מ' ומעלה יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כמפורט בסעיף 1 לעיל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית.
- ה. חלונות דירת המגורים יהיו מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (GLAZING DOUBLE) המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות משני הצדדים עם מרווח אוויר של לפחות 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.
- ו. בכל חלונות ההזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.
- ז. חלון הממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה בהתאם להוראות פיקוד העורף העדכניות.
- ח. חלון חדר הדיור יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף.
- ט. לפתיחה בשטח הנדרש בסעיף 3 לעיל.
- י. ביציאה מחדרי מגורים למרפסות יתכן סף בגובה לפי כל דין שונה ממפלס ריצוף הדירה. בדלת יציאה למרפסת שאיננה סגורה בתריס או בחלון הפרשי הגבהים במשטחי רצפה הסמוכים לסף הדלת לא יעלה על 60 מ"מ. בכפוף לקבוע בתקנות התכנון והבניה, ניתן שהפרש הגבהים האמור לא יעלה על 80 מ"מ. הוראה זו לא תחול על המבנים הקבועים בתקנות התכנון והבניה, בקשה להיתר תנאיו ואגרות סעיף 3.2.1.5 ס"ק (ב) ו- (ג)
- יא. אוורור לאוויר החוץ - בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר החוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות, יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר החוץ לרבות רפפת כיסוי.
- יב. דלת הכניסה הראשית לדירת המגורים תהיה בהתאם למפורט להלן:
 - דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים ומופעלים על-ידי מנגנון גלילי התואמת להוראות כל דין ולתקן ישראלי מס' 5044, לרבות רכיבים כמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכת צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה.

- משקוף בנוי מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות.
- כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור.
- דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר.
- יג. מחסן (ככל שיירכש ע"י הקונה): דלת פח
- יד. דלת הכניסה לממ"ד תהיה פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף, בפתיחת ציר רגילה או בהזזה.
- טו. דלתות הכניסה לחדרים למרפסת השרות ולחדרי הרחצה תהיינה בפתיחת ציר רגילה, מסוג דלת פנים לבודה לפי לתקן ישראלי מס' 23 על חלקיו או דלת פנים לפי תקן ישראלי 6575 על חלקיו כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים יהיו עמידים למים ויעמדו בכל דרישות התקינה הישראלית ככל שישנה.
- טז. בדלת פנים לבודה כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיצוניים עמידים למים ולא סופגים כדוגמת HPL /CPL (פורמייקה) מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי - חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר;
- יז. 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.
- יח. משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 או בהתאם לתקן ישראלי מס' 6575 בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר וגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה, המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים.
- יט. הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי "תפוס- פנוי" וידיות מתכת משני הצדדים בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי "תפוס – פנוי" וצוהר / צו- אור בכנף הדלת.
- כ. 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.
- דלת יציאה לגינה תהיה בעלת אמצעי נעילה כנגד פריצה, בעלת דרגת עמידות בתנאי סביבה 2, הכל כמפורט בתקן 5044.

3.6. טבלה מס' 4 - מתקני תברואה וכלים סניטרים*

| מיקום | מטבח | שירותי אורחים בית שימוש (באם קיים) | חדר רחצה הורים (באם קיים) | חדר אמבטיה | מרפסת שרות | | |
|-------|---|------------------------------------|---|----------------------------------|------------|------------|--|
| | | | | | | מידות | קצרת מטבח התקנה שטוחה/ תחתונה בודד קצרת מטבח כפול עפ"י בחירת הקונה |
| | ראה סעיף יא' הערות לטבלה | | | | | מידות | קצרת מטבח התקנה שטוחה/ תחתונה בודד קצרת מטבח כפול עפ"י בחירת הקונה |
| | חרס, סילי קוורץ, נירוסטה, גרניט, אקרילי | | | | | סוג | |
| | ראה סעיף יא' הערות לטבלה | | | | | זיכוי בש"ח | |
| | ראה נספח ג' למפרט | | | | | זיכוי בש"ח | |
| | | | 26/47 ס"מ משולב בארון | 26/47 ס"מ משולב בארון | | מידות | קצרת רחצה |
| | | | חרס | חרס | | סוג | |
| | | | אין | אין | | זיכוי בש"ח | |
| | | ראה סעיף ו' להערות לטבלה | ראה סעיף ו' להערות לטבלה | ראה סעיף ו' להערות לטבלה | | מידות | אסלה |
| | | חרס, מונובלוק מיכל הדחה דו כמותי | חרס, מונובלוק מיכל הדחה דו כמותי | חרס, מונובלוק מיכל הדחה דו כמותי | | סוג | |
| | | אין | אין | אין | | זיכוי בש"ח | |
| | | | | | | מידות | כיוור נטילת ידיים |
| | | | | | | סוג | |
| | | | | | | זיכוי בש"ח | |
| | | | אורך הצלע הקצרה ביותר לפחות 80 ס"מ ושטחו לא יפחת מ-0.72 מ"ר) | 170/70 ס"מ | | מידות | אמבט / מקלחת ראה סעיף ה', ח' הערות לטבלה |
| | | ריצוף משופע (מקלחת) | אקרילי | | | סוג | |

| מפסת שרות | חדר אמבטיה | חדר רחצה הורים (באם קיים) | שירותי אורחים בית שימוש (באם קיים) | מטבח | מיקום | |
|-----------|--|--|---|--|----------------------|--|
| | | | | | זיכוי בש"ח | |
| | אין | אין | | | זיכוי בש"ח | |
| | פרח מיקסר גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ | פרח מיקסר גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ | פרח מיקסר גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ | פרח מיקסר נשלף מהמשטח עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ | תוצרת ודגם (א) | סוללה למים קרים וחמים לקערה מהקיר או מהמשטח |
| | ראה נספח ג' למפרט | ראה נספח ג' למפרט | ראה נספח ג' למפרט | ראה נספח ג' למפרט | זיכוי בש"ח | |
| | סוללה למים חמים וקרים מיקס מהקיר, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור ומזלף גמיש, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות | | | | סוג | סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים +אביק מים |
| | ראה נספח ג' למפרט | | | | זיכוי בש"ח | |
| | אין | אין | | | סוג | מקלחת |
| | | | | | זיכוי בש"ח | ראש קבוע |
| | | סוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינטרפוז 3 דרך) מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי מזלף, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות או | | | סוג | סוללה למקלחת (3 דרך) |

| מרפסת שרות | חדר אמבטיה | חדר רחצה הורים (באם קיים) | שירותי אורחים בית שימוש (באם קיים) | מטבח | מיקום | |
|---|------------|---|---|--|---------------|--|
| | | | | | | |
| | | לחילופין, לפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ. | | | | |
| | | ראה נספח ג' למפרט | | | זיכוי בש"ח | |
| ברזי קיר למים קרים : חיבור לניקוז, הזנת חשמל | | | | | | הכנה לחיבור למכונת כביסה |
| יש , צינור פליטת אוויר + תריס הגנה | | | | | | הכנה למייבש כביסה |
| | | | | יש, כולל ברז, והכנה לחיבור לביוב ולסיפון קערת המטבח | | הכנה לחיבור מדיח כלים (ההכנה משולבת בניקוז כוור המטבח) |
| | | | | יש, 1 + 1 במרפסת דיור | | נקודת גז לבישול |

***הערות לטבלה מס' 4 :**

- א. סוללות:
- כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבל מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים / קרים בעזרת ידית אחת) יכללו חסכמים. על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות העומדות בדרישות הת"י 1347.
- ב. גוון מיתקנים : לבן.
- ג. הכנה למכונת כביסה לרבות נקודת מים(קרים),חיבור לניקוז והזנת חשמל.
- ד. זיכויים כמפורט בנספח ג'.

ה. אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה הכול בהתאם להוראות היצרן ולכל דין. אביק (צינור מחבר בין פתח הניקוז העליון לפתח הניקוז התחתון).

סוללת קיר למים חמים וקרים, מיקס, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור גמיש, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.

ו. אסלות : לפחות באחד מחדרי הרחצה תותקן אסלה תלויה עם מיכל הדחה סמוי אלא אם כן הרוכש בחר להתקין במקומה אסלה מונו בלוק כמפורט להלן. הקונה יודיע למוכר על בחירתו בעת חתימת ההסכם. ביתר חדרי הרחצה תותקן אסלה שירותים מחרס מזוגג עם מיכל הדחה צמוד ומיכל הדחה חרס דו כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו 3 ליטר עפ"י תקן 1385.

האסלה לרבות מיכל ההדחה תעמוד בכל מידותיה, חלקיה ורכיביה בדרישות תקן ישראלי ת"י 1385. האסלה תסופק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה העומד בדרישות התקן הישראלי הרלוונטי. גובה הפנים העליונים של האסלה יהיה 39 ס"מ בסטיה מכסימלית של 1 ס"מ (38,40 ס"מ בהתאמה). על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלושה דגמים של אסלה מונחת ואסלה תלויה העומדות בדרישות המפורטות.

ז. הכנה למייבש כביסה ומעבר בקיר חימוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה ומשקולת סגירה והזנת חשמל.

ח. בחדר אמבטיה הקונה יהא רשאי להמיר את התקנת האמבטיה בהתקנת משטח מקלחת, וזאת ללא תמורה או שינוי מהמחיר, בכפוף לעמידה בכל התנאים להלן :

תכנון חדר האמבטיה יתאים להתקנת אמבטיה במידות 0.70X1.70 מ'. כלומר, התקנת מקלחת לא תשנה את תכנון חדר האמבטיה מבחינת מידותיו. המקלחת עצמה לא תתוכנן בהתאם להוראות מפרט זה. הודעה על החלטה זו תימסר למוכר במועד חתימת ההסכם.

ט. תותר התקנת אגנית כחלופה למשטח משופע במקלחת ובתנאי שהיא תואמת במידותיה ובשטחה להוראות לעיל ובתנאי שתהיה בהתקנה שטוחה במישור רצפת החדר(ללא סף)

י. קערת מטבח : המוכר יציג לבחירת הקונה 6 דגמים לפחות כמפורט להלן :

| דגם | חומר | התקנה | מידות חוץ מינימאליות (ס"מ) |
|-----|--------------------------------|--------|----------------------------|
| 1 | חרס בודד | תחתונה | 40X58 |
| 2 | נירוסטה בודד | שטוחה | 53X58 |
| 3 | אקרילי / סיליקורץ / גרניט בודד | שטוחה | 50X58 |
| 4 | חרס כפול | תחתונה | 80X45 |
| 5 | נירוסטה כפול | שטוחה | 80X45 |
| 6 | אקרילי / סיליקורץ / גרניט כפול | שטוחה | 78X48 |

3.6.1. **אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה** : ברז מים ייעודי למקרר(מאחורי המקום המיועד למקרר)

3.6.2. **מערכת לאספקת מים חמים** :

1. לכל דירות המגורים בבניין תהיה מערכת לאספקת מים חמים בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבנייה (תכנן הבנייה) (תברואה), תש"פ 2019- ולהוראות כל דין.

2. במערכות אספקת מים חמים יותקנו מכלי לחץ לאגירת מים חמים שנפחם יהיה בהתאם לקבוע בתקנות. במכלי הלחץ יותקן חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה. ("שעון שבת").

3. מיכל לחץ לאגירת מים יותקן במקום מוסתר אך נגיש כדוגמת חלל מסתור הכביסה או בארון שירות במבואה קומתית או על גג המבנה. אין למקם את מיכל הלחץ במרפסת השירות. מיכל הלחץ ימוקם באופן שלא יפריע לתפקוד החללים בהם הותקן.

3.6.3. **חיבור מים קרים וחמים** : לכל הכלים הסניטריים לרבות כיוור רחצה וכיוור לנטילת ידיים ולמעט אסלות . אחר : אין.

3.6.4. **ברז גינה** : ברז "דלי" במרפסת / חצר דיור (מובהר כי במידה וקיימת בדירה יותר ממרפסת או גינה אחת, יותקן ברז גינה אחד לכל דירה).

3.6.5. **מונה לדירה** : הכנה בלבד .

3.6.6. **חומר הצינורות** : מים חמים וקרים : פלסטי ו/או ברזל ו/או נחושת. דלוחין : פלסטי ו/או ברזל. שפכים : פלסטי ו/או ברזל.

3.6.7. **צנרת גז בדירה** : ממקור הגז ועד נקודות הגז הראשית במטבח, ולנקודה במרפסת / חצר דיור (מובהר כי במידה וקיימת בדירה יותר ממרפסת או גינה אחת, תותקן נקודה גז אחת במרפסת לכל דירה).

3.6.8. **הכנה למונה גז לדירה** : יש.

3.7. טבלה מס' 5 – מתקני חשמל *

| מיקום | נקודת מאור קיר/תקרה כולל מפסק | בית תקע במעגל מאור משותף | בית תקע כוח מעגל משותף | בית תקע כוח במעגל נפרד | נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות | אחר |
|----------------------|-------------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|---|---|
| כניסה לדירה או מבואה | 1 | 1 | | | | 1. פעמון + לחצן 2. אינטרקום 3. לחצן תאורה לחדר המדרגות 4. לוח חשמל דירתי כולל סגירה) ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) 5. ארון לתקשורת/טלפוניה/טלויזיה, כולל בית תקע בתוכו |
| חדר דיור ופינת אוכל | 2 | 3 | | 1 | 1 | תוכנן תריס חשמל-תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס |
| פרוזדורים | 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 עבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי תקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה. |

| | | | | | | |
|--|---|--|--|------------------------|---|------------------------|
| | 1 | 1 | | 4 (שניים ליד המיטה) | 1 כולל מפסק מחליף למנורה | חדר שינה עיקרי (הורים) |
| לפי תקנות פקע"ר | 1 | 1 | | 3 | מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף | ממ"ד |
| | 1 | 1 | | 3 | 1 | חדר שינה משני (ילדים) |
| 1. בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה. 2. דוד חשמלי - ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן מחוץ לחדר האמבטיה | | 1 בית תקע לתנור חימום | | 1 בדרגת הגנה IP44 | 1 מנורה מוגנת מים | חדר רחצה/חדר אמבטיה |
| הכנה לנקודה לאוורור מכני + מפסק היכן שנידרש | | | | | 1 | שירותים |
| | | 2 בדרגת הגנה IP44 למכונת כביסה ולמייבש | | | 1 מנורה מוגנת מים | מרפסת שירות |
| תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני במרפסת הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית. עלה שטחה של המרפסת על 15 מ"ר בכל אחת מהחזיתות, תותקן בה נקודת מאור נוספת לכל חלק העולה על 15 מ"ר (לדוגמא במרפסת ששטחה בחזית אחד 16 מ"ר יידרשו 2 נקודות | | | | 1 (בדרגת הגנה IP44) | 1 מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה למרפסת | מרפסת שמש |

| | | | | | | |
|--|--|-----------------------|--|---|---|-------------|
| מאור מוגנות מים וכו.) מיקום נקודות המאור יהיה בהתאם לתכנון שייצור אפשרות לפיזור תאורה בכל חלקי המרפסת | | | | | | |
| במקרים בהם לא לכל הדירות הוצמדו מחסנים האספקה תהייה מהמתקן הציבורי. באחריות יועץ החשמל להציג פתרון/ פתרונות לחיוב הדיירים על פי הצריכה היחסית או אחרת ובלבד שהפתרון המוצע יענה על דרישות חוק משק החשמל, חוק החשמל ותקנות אחרות על פי דין המתייחסות לסוג זה של מתקנים | | | | 1 | 1 | מחסן |
| | | 1 (פקט) הכנה למוזן | | | | מסתור כביסה |

הערות לטבלה מס' 5 *

- א. "בית תקע כוח במעגל משותף" הינו בית תקע המחובר ללא יותר מבית תקע נוסף (לכל היותר שני בתי תקע), עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים. ההגנה בלוח החשמל הדירתי/קומתי באמצעות מא"ז 16 אמפר עם אופיין מכשירים .
- ב. "בית תקע כוח במעגל נפרד" –הינו בית תקע המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, ההגנה בלוח באמצעות מא"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 כוח תלת פאזי במעגל נפרד" –הינו בית תקע תלת פאזי המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים בהתקנה תה"ט , ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 16X3 אמפר בעל אופיין מכשירים .
- ה. "בית תקע במעגל מאור משותף" – הינו בית תקע המחובר למעגל מאור, מעורב – נקודות מאור ובתי תקע, עשוי במוליכים 1.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, בהתקנה תחת הטיח. הגנה בלוח באמצעות מא"ז 10 אמפר.
- ו. "תוספת לבית תקע בגין אטימה מוגנת מים" הינה תוספת בגין אביזר בדרגת אטימות IP 44 והיא נדרשת בכל מקום בו קיימת רטיבות, או סכנת התזת מים ישירות או לא ישירות .

- ז. "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 כנדרש על פי כל דין. אין זה מההכרח שהנקודות/מוצאים יסתיימו בריכוז אחד.
- ח. "נקודת מאור" – נקודה לתאורה על תקרה או קיר הכוללת מפסק הפעלה, פנדל בתקרה, בלדח, בית נורה ונורה נקודת דוד חשמלי, תכלול קו חשמל ישיר מלוח החשמל הדירתי ועד לדוד במקום התקנתו, מוליכים 1.5 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.
- ט. כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקנה הישראלית והחקיקה הרלבנטית. כל אביזרי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת הטיח.
- 3.7.1. **חדר מדרגות**: בכל קומה מספר נקודת מאור ומספר גופי מאור עפ"י הנחיות המתכנן. **לחצני הדלקת אור**: בכל קומה עפ"י קביעת המתכנן. **לחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות**: אין.
- 3.7.2. **הדלקת אור במבואה קומתית**: יש. **לחצן להדלקת אור מתוך הדירה ללובי קומתי**: יש.
- 3.7.2. **טלפון חוץ**: הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר). נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.
- 3.7.3. **פעמון**: סוג - גונג. צליל - רגיל.
- 3.7.4. **מפסיקי זרם**: סוג: שקטים. תוצרת: עפ"י קביעת החברה.
- 3.7.5. **לוח חשמל דירתי בתוך הדירה**: יש. **מיקום**: בכניסה לדירה או אחר כמסומן בתכנית כולל סגירה ארון תקשורת כולל שקע. בלוח חשמל ותקשורת יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.
- 3.7.6. **נקודת חשמל לדוד חשמלי**: יש. ראה סעיף 3.6.2.
- 3.7.7. **גודל חיבור דירתי** תלת פאזי 25X3 אמפר, בדירה הכוללת עד 2 חדרים יהיה גודל חיבור הדירתי חד פאזי 1X40 אמפר.
- 3.7.8. **מערכת אינטרקום**: יש. מיקום: כמפורט בטבלה 5. (אינטרקום שמע דיבור, כולל לחצן לפתיחת דלת הכניסה הראשית בקומת הכניסה, ופומית לשמע ודיבור באחד מחדרי המגורים בדירה).
- 3.7.9. **מערכת טלוויזיה במעגל סגור**: אין. מיקום: אין.
- 3.7.10. **מתקנים אחרים**:
- 3.7.10.1. הכנה למערכת מיזוג אוויר כמפורט בסעיף 4.3.
- 3.7.10.2. טיימר להפעלת דוד חשמלי.
- 3.7.10.3. בכל דירה תותקן מער' לניטור ובקרה של צריכת החשמל הדירתי. המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי חשמל משתנים. המערכת תכלול: יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מתבססת על רכיב המודד זרם חשמלי(שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי), יחידת תקשורת לשידור אלחוטי, צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בשפה העברית בצורה ברורה, הצג יותקן בפנים הדירה, בסמוך לדלת הכניסה/במבואת הכניסה במקום נגיש בגובה 1.50 מ' מהרצפה. הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוט"ש) ואת עלותם הכספית.

למשרד הבינוי והשיכון שמורה הזכות לבטל את החובה להתקין מערכת זו ככל שנקבע ע"י המשרד שבדירות האמורות הותקן ע"י חברת חשמל "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 מחשב או אפליקציה) אילו מכשירים צורכים אצלם חשמל בכל רגע נתון

3.7.10.4. תריסים חשמליים כמפורט בסעיף 3.5.

4. מתקני קירור/חימום בדירה

4.1. מיזוג אוויר מרכזי: אין. הספק: אין.

4.2. מזגן מפוצל: אין. מיקום: אין. הספק: אין.

4.3. מזגן דירתי:

- א. בכל דירה תבוצע הכנה למערכת מיזוג מיני-מרכזית אחת, סטנדרטית תלת-פאזית, אשר תכלול את הרכיבים המפורטים להלן.
 - ב. תכנון המערכת יתבסס על פיזור אוויר באמצעות תעלות גמישות (תעלות שרשוריות).
 - ג. מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה.
 - ד. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת מבודדת (בעובי בידוד מינימלי של 9 מ"מ) ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן.
 - ה. ניקוז המאייד יהיה A25*3 למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד ניקוז המאייד יהיה.
 - ו. בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר ובמילוי למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה, מחוץ לקיר יהיה עם צנרת עודפת של 0.5 מטר עד להתקנת מאייד המערכת בפועל.
 - ז. בכל חלופה, הצנרת תהיה מוסתרת לכל אורכה, בין אם במהלך אנכי ובין אם במהלך אופקי.
 - ח. התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסיומת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה.
 - ט. מיקום חיצוני אך מוצנע ומוסתר למיקום המעבה / המעבים. המיקום יתאים לכמות המעבים הנדרשת בתכנון עפ"י מפרט זה, הן למערכת מיני מרכזית והן למזגנים מפוצלים.
 - י. יובהר כי אין למקם את המעבה בתוך מרפסת השירות או בחלקי הדירה האחרים.

בנוסף להכנה למערכת מיזוג מיני-מרכזית תבוצענה הכנות נוספות להלן:

- א. בדירות הכוללות שתי קומות ויותר כדוגמת דירת דופלקס תבוצענה הכנות כאמור בסעיף 25.2 למערכת מיזוג מיני מרכזית נפרדת בכל קומה (הכנה לשתי מערכות נפרדות בדירה).

ב. הכנה להתקנת מזגן עילי/מפוצל בכל חדר הממוקם בנפרד מיתר חדרי השינה בדירה ("חדר צפ"י) ובנוסף, בכל חדר, אשר אורך מהלך התעלה השרשורית מהמיקום המתוכנן למאייד של המיני-מרכזי הדירתי ועד אליו, הינו יותר מ-4.50 מטר. ההכנה תכלול את כל המערכות הנדרשות להתקנת המזגן לרבות:

- "צמה" של צנרת נחושת (מבודדת כמו בסעיף 25.2.2) ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה.
- שקע כוח מעגל נפרד בקיר בקרבת מוצא ה"צמה" (A16*1).
- ניקוז המאייד אשר יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה.
- מוצא ה"צמה" למאייד יכלול מחוץ לקיר 0.5 מטר צנרת עודפת עד להתקנת מאייד המערכת בפועל

ג. הכנה כאמור בסעיף ב' לעיל להתקנת מזגן עילי/ מפוצל למרחב המוגן הדירתי בהתאם להנחיות ומפרטי פיקוד העורף ולתקן ישראלי 994 חלק 5 לרבות צנרת ניקוז כמפורט לעיל, אבזרי אטימה תקינים, ברז לסגירת מוצא היחידה כלפי חוץ וברז שני המאפשר ניקוז היחידה כלפי המרחב המוגן. לחילופין ולבחירת המוכר ניתן להתקין מערכת מודולארית, העונה לדרישות תקן ישראלי 994 חלק 5 ומאושרת ע"י פיקוד העורף, המשלבת במכלול אחד את כל הרכיבים הדרושים כהכנות להתקנה.

5. תנור חימום הפועל בגז/דלק נוזלי : אין.

תנור חימום הפועל בחשמל : הכנות לתנור חימום בחדר אמבטיה ובחדר רחצה הורים כמפורט בטבלה 5.

רדיאטורים : בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה, שרותי אורחים : אין.
קונבקטורים חשמליים : בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה, שרותי אורחים : אין.

חימום תת רצפתי : אין.

מיתקנים אחרים : ככל ונידרש עפ"י כל דין.

ככל שתותקן ע"י הרוכש מערכת מיזוג אוויר עליו למקמה בהתאם למקום המסומן בתכנית המכר ולהבטיח שרמת הרעש המרבית מהיחידה לא תעלה על 60 dba במרחק של 1.5 מ' מהמעבה.

6. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה :

מערכת כיבוי אש (ספרינקלים) : בדירה : ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות. במחסן (באם נרכש) : לפי דרישת רשות הכבאות.

מערכת גלאי עשן : גלאים עצמאיים בדירות - ככל ונידרש, הגלאים יותקנו בהתאם לנוהל התקנת גלאי עצמאי בדירות מגורים, עפ"י הנחיות כיבוי אש. מערכת סינון במרחב המוגן (ממ"ד) : לפי דרישת פיקוד העורף.

7. עבודות פיתוח ושונות :

חניה

א. **סך הכל מקומות חניה (לכל הבניין) :** אין

חניות מחוץ למגרש : אין. בהתאם לתכנית היתר בניה. **מספר מרתפי חניה :** אין, **חניות במקום אחר :** אין

- ב. **חניה לנכים** : יש. מספר : בהתאם לתכנית היתר בניה. **מיקום** : בהתאם לתכנית היתר בניה. ככל שתוכננה חנייה עילית תותקן בה מערכת תאורה הכוללת גופי תאורה מבוססי LED המתאימים לדרישות היועצים.
- ג. **גמר פני החניה** : בטון ו/או אבנים משתלבות.
- ד. **גישה לחניה מהכביש** : יש.
- ה. **מספר חניות לדירה** : לפחות אחת ובהתאם להסכם המכר. **מיקום** : בתחום המגרש עפ"י היתר בניה.

פיתוח המגרש

בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף ומואר (לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין), עם גינון מלווה לצידו בשטח רצוף של 20 מ"ר לפחות. ככל שמאילווצים תיכנוניים לא ניתן לתכנן את רחבת הכניסה בשטח הנדרש כאמור, יש להקצות במקום אחר במגרש שטח חלופי ורצוף של לפחות 20 מ"ר. משותף, מפותח ומואר לשימוש הדיירים .

- ו. **שבילים** : **חומר גמר** : בטון ו/או גרנוליט ו/או אספלט ו/או אבנים משתלבות ו/או אבן טבעית .
- ז. **משטחים מרוצפים** : יש. **חומר גמר** : אספלט ו/או אבנים משתלבות ו/או אבן טבעית
- ח. **גינה משותפת** : ככל ויש, (על פי סימון בתכנית מצורפת ו/או דרישת הרשויות). **צמחיה** : יש (על פי תכנית אדריכל הפיתוח) גינון חסכוני במים בהתאם להנחיות משרד החקלאות. מעל תקרת בטון תותר שתילה צמחיה בעלת שורשים רדודים בלבד (לא צמחיה עמוקת שורשים).
- ט. **רשת השקיה** : מערכת השקיה ברכוש המשותף, בעלת ראש מערכת ממוחשב. גינון חסכוני במים בהתאם להנחיות משרד החקלאות.
- י. **גינה צמודה לדירה** : לדירות גן בקומת קרקע. יציאה לגינה מחדר דיור.
- יא. **פירוט מערכות בגינה הצמודה** : ברז גן ואחת או יותר מהחלופות הבאות : מצע גנני מנותק בעומק שלא יפחת מ 40 ס"מ ו/או אדמה גננית מעל קרקע טבעית. יתכן גישמה/ות, גז, ביוב, מים חילחול (מרזב/ים, צנרת, שוחות וכו'), חשמל, תקשורת, כיבוי.
- יב. **משטח מרוצף בגינה הדירתית** : בחצר הצמודה לדירה תבוצע יציאה לגינה מחדר דיור אל משטח מרוצף בשטח מינימאלי של 7.00 מ"ר. מידת המינימום של המשטח לא תפחת מ-2.50 מ'. במצבים בהם מידות המגרש אינם מאפשרים את המידה האמורה ניתן להפחית ממידת אחת הצלעות עד ל-2.00 מטר ובבתנאי ששטח המשטח המרוצף לא יפחת מ-7 מ"ר. בכל יציאה נוספת (ככל ותהיה) יש לתכנן משטח מרוצף בעומק מינימאלי של 1.20 מטר ולפחות ברוחב פתח היציאה בתוספת 30 ס"מ מכל צד.
- יג. **גדר בחזיתות אחרות של המגרש** : **חומר** : בטון ו/או מתכת עפ"י דרישת הרשויות והחלטת החברה גובה : עפ"י תכנית היתר או דרישת הרשויות.
- יד. **ריצוף קומת עמודים מפולשת/חלקית** : ככל וקיים. אספלט ו/או אבנים משתלבות ו/או אבן טבעית עפ"י קביעת החברה ודרישת הרשויות. **חומר** : לפי תוכנית הפיתוח המאושרת ו/או דרישת הרשויות.

7. דירוג אנרגטי

- א. האם בוצע דירוג אנרגטי לדירה בהתאם לתקנות מקורות אנרגיה (הצגת דירוג אנרגטי ליחידות דיור), התש"ף – 2020 (להלן – תקנות דירוג אנרגטי) **לא**.
- אם בוצע דירוג אנרגטי לפי תקנות דירוג אנרגטי, יש למוסרו לרוכש הדירה באמצעות

צירוף תוויית דירוג אנרגטי כאמור בתקנה 2 (א) (2) לתקנות האמורות, תחת סעיף זה או בנספח למפרט.

8. מערכות משותפות

6. מערכת גז:

- א. צוברי גז לאספקת גז מרכזי או תשתית גז טבעי לבית המשותף הרב-אגפי. הכנה לאספקת גז: צנרת או סידור מרכזי או צובר גז תת - קרקעי במיקום שיקבע ע"פ דרישות הרשויות המוסמכות וחברת הגז. הכנת צנרת עד לדירה: 1 נקי' בישול במטבח. נקי' חימום: אין.
- ב. צנרת גז מצובר גז עד לדירה: יש ככל וקיים צובר.
- ג. צנרת אספקת גז בתוך הדירה: יש.

7. סידורים לכיבוי אש:

- א. מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות: בהתאם להנחיות כיבוי אש.
- ב. מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות: בהתאם להנחיות כיבוי אש.
- ג. מערכת כיבוי אוטומטית - בהתאם להנחיות כיבוי האש.
- ד. גלאי עשן: בהתאם להנחיות כיבוי האש.

8. אוורור מאולץ במרתפי חניה: ככל וקיים, בהתאם תכנון יועץ מז"א.

9. מערכת מיזוג אויר מרכזית: אין.

10. תיבות דואר: 1 לכל דירה, 1 לוועד הבית, 1 לדואר שגוי. מיקום: תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לכל בניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816. בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר. עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.

11. מיתקנים אחרים: עפ"י המסומן בתכנית וכל מתקן אחר שידרש ע"י היועצים הטכניים

9. חיבור המבנה למערכות תשתית

6. חיבור לקו מים מרכזי: יש. מונה מים ציבורי לבית המשותף במגרש: יש. מונה מים לגינה: יש.

7. חיבור לביוב מרכזי: יש.

8. חיבור הבניין לרשת החשמל: בהתאם להוראות חברת החשמל.

9. הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים: בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).

10. הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים, או לוויין): יש.

11. פיתוח כללי הגובל במגרש: כביש ו/או מדרכה ו/או קירות תומכים, ו/או ניקוז ו/או דרכי גישה כלולים.

12. מקום לריכוז אשפה: בהתאם לדרישת הרשות המקומית או עפ"י תכנית היתר.

10. רכוש משותף

תיאור הרכוש המשותף:

- א. סך הכל מקומות חניה משותפים: עפ"י תכנית או בהתאם לדרישת הרשויות
- ב. קומה מפולשת /חלקית: בהתאם לתכנית, מספר קומות מפולשות /חלקית: בהתאם לתכנית.

- ג. מחסנים שאינם צמודים לדירות: יש, מיקום המחסנים: כמסומן בתכנית.
- ד. מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש.
- ה. מבואה (לובי) קומתית: יש.
- ו. חדרי מדרגות.
- ז. פיר מעלית: יש. מעליות: יש. מספר מעליות: בהתאם למפורט בסעיף 1.5 שלעיל.
- ח. גג - לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
- ט. ממ"ק: כמות: אין. בבניינים שבהם קיים מסחר יבנה ממ"מ בקומת המסחר.
- י. חדר דוודים משותף: אין.
- יא. מיתקנים על הגג: חדרי טכניים בהתאם לתכניות או דרישת היועצים ו/או הרשויות המוסמכות החלטת החברה ויכול ויכללו: מיכל מים ו/או חדר מכונות מעלית ו/או חדר משאבות ו/או חדר מדרגות ו/או קולטי שמש ו/או אנטנה מרכזית ו/או מער' מיזוג אויר ו/או מפוחים ו/או מתקנים אחרים שידרשו.

יב. מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף
חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף:

- יג. חדרי מדרגות.
- יד. קומה טכנית.
- טו. גישה לחניה משותפת.
- טז. לובי בקומת כניסה.
- יז. לובי קומתי.
- יח. גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים על הגג.
- יט. גישה מחדר מדרגות אל חדרי מכונות.
- כ. גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדרים טכניים.
- כא. חלק הגג - התפוס על ידי מיתקנים על הגג: (כגון קולטים, דוודי שמש, חדר מכונות למעלית).
- כב. מעליות.
- כג. ממ"ק / מקלט.
- כד. חלק אחר: אין.

בית משותף:

- א. בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973 (להלן: "חוק המכר דירות"), המוכר דירה בבית משותף או בבית המיועד להירשם כבית משותף והתקנון שחל על הבית או שבדעתו להחיל על הבית מבטל או משנה הוראה של התקנון המצוי המתייחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין ואלה העניינים:
 1. הוצאת חלק מהרכוש המשותף.
 2. שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה.
 3. שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים מחויבים 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 בית המשותף.

פירוט ביטול או שינוי לתקנון המצוי בעניינים המנויים לעיל:
רכוש משותף:

א. שעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה: כפי שיקבע בתקנון הבית המשותף, לפי החלטת החברה ושיקול דעתה הסביר, ובהתאם לחוק המקרקעין.

ב. שעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו: כל הדירות הנמכרות יישאו בהוצאות הבית המשותף בהתאם להוראות הדין. מוסכם על הרוכש כי אם נותרו דירות שטרם נמכרו החברה תהא רשאית לפטור את עצמה מאותו חלק של הוצאות הבית המשותף שמתייחסות לצריכה בפועל ואשר ביחס אליהן החברה תוכל להוכיח שלא השתתפה בצריכה, אין החברה רשאית לפטור עצמה מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.. לעניין זה מובהר כי חברות תשתית (כגון חברת החשמל), אשר יהיו בעלות שטחים או מבנים או זכויות או זיקות אחרות בקרקע, לא ישתתפו באיזה מהוצאות הבית המשותף והשירותים המחויבים בקשר אליו. בעלי היחידות המסחריות, ו- בעלי היחידות למגורים יישאו בהוצאות האחזקה של שטחים ומתקנים שימשו הן את בעלי היחידות המסחריות, והן את בעלי היחידות למגורים, באופן יחסי לשטחם, כפי שיקבע בתקנון הבית המשותף ובכפוף להוראות חוק המכר.

ג.

ד. סדר קבלת החלטות בדבר ניהול הבית: כמפורט בהסכם הניהול, וכפי שיקבע בתקנון הבית המשותף, לפי החלטת החברה ושיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות הדין.

ה. חלקים מוצאים מהרכוש המשותף: שטחי המסחר והמשרדים, שטחי גגות (למעט החלקים המיועדים למתקנים משותפים), גינות, מחסנים, מרתפים, חניות, מדרכות, שטחים וחלקים במגרש בין שאינם מוגדרים ובין שנועדו לשימושים מסוימים, כגון שטחים המשמשים להקמת חדר/י טרנספורמציה וכן חדר/י מיתוג, וכן שטחים המשמשים להקמת חדר/או חדר/י בזק/תקשורת, מחשבים, מעברים, שטחים ומתקנים המשרתים או שנועדו לשרת את שטחי החניה, מרפסות, חללים (סגורים או פתוחים) מסתורי כביסה, מבואות, שטחי חוץ מקורים ובלתי מקורים וכל שטח אחר, כל זכויות הבניה אשר אושרו או יאושרו במגרש לפי התב"ע ולפי כל תכנית בניין עיר נוספת החלה או שתחול על הקרקע, וכן זכויות בניה עתידיות שיוצרו על פי תכנית בניין עיר שיאושרו בעתיד ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהחברה מכרה את כל הדירות בבניין. הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובכפוף להוראות הדין. החברה רשאית להוציא ו/או להחזיר לרכוש המשותף כל חלק שהוצא ממנו כאמור לעיל בכפוף להתחייבויותיה כלפי הקונה בהסכם. החברה זכאית לייעד שטחים מהשטח המשותף לשימוש לשבילים, לחניה וכיוצ"ב או לשימוש עבור מתקנים כגון אנטנות לא סלולאריות, מיכלים לאספקת גז, בין אם השימוש קשור בבית בלבד ובין אם המתקנים ישמשו את הבית ביחד עם בתי מגורים

אחרים וכל שטח נוסף, הכל על פי שיקול דעתה הסביר של החברה ובכפוף להוראות הדין.

ו. החברה רשאית, אך לא חייבת, להצמיד ו/או להחכיר ו/או למכור ו/או להעביר ו/או להעניק זכויות זיקת הנאה ו/או זכויות כלשהן לרבות זכות שימוש בשטחים המשותפים, או כל חלק מהם לדירות אחרות או ליחידות אחרות שיהיו בבניין המשותף, או לצד שלישי כלשהו, הכל לפי שיקול דעתה הסביר והוראות שלעיל יחולו על מכירת העברת והענקת זכויות כאמור והכל בכפוף להוראות הדין ולהתחייבות החברה כלפי הקונה בהסכם ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמודותיה.

ז. החברה רשאית לרשום את שטחי החניה - כולם או חלקם כיחידה נפרדת ו/או כחלק מהרכוש המשותף ו/או להצמידם לדירות ו/או לשטחי המסחר ו/או ליחידות אחרות שיהיו בבניין המשותף לגבות בגינן תשלום ו/או להחכירן, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה וחניות שתוצמדנה לדירה ע"פ הסכם זה. מובהר כי כל מקומות החניה יוצמדו לדירות בהתאם להתחייבויותיה בהסכם המכר, כאשר כל דירה אשר תימכר לקונה ולה יוצמדו/מקום/ות חניה ירשם הדבר במפורש בתשריט של אותה דירה והכל בכפוף להוראות המכרז והדין.

ח. תרשמנה זיקות הנאה כמפורט בתכניות להבטחת זכויות מעבר הדדיות לכלי רכב ולהולכי רגל בתחום הקרקע ו/או שטחים פרטיים פתוחים, כמו כן יכלול תקנון הבית המשותף הוראות בדבר אופן החזקת המעברים לרכב ולהולכי רגל וכן החזקתם של שטחים פרטיים פתוחים, שטחים ציבוריים פתוחים ו/או כל שטח אחר, הכל באופן שתמצא החברה לנכון על פי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות הדין.

ט. גבולות הקרקע הסופיים יקבעו בתכניות מדידה לצרכי רישום. תוך שהחברה רשאית בכפוף להוראות הדין אך לא חייבת להוציא מהמגרש בין היתר חלקים ממנו ובלבד שזכויותיו של הקונה בדירה על הצמודותיה לא תפגענה.

י. המחסנים הפרטיים – יהיו צמודים לדירות בהתאם להתחייבויותיה בהסכם המכר.. לכל דירה אשר לה יוצמד מחסן כאמור ירשם הדבר במפורש בתשריט של אותה דירה. והכל בכפוף להוראות המכרז והדין.

יא. יובהר כי חדר הנועד לשימוש הדיירים, הינו חלק ברכוש משותף וכי יחול עליו, בין היתר, תקנון הבית המשותף.

יב. לא תותר פתיחת פתחים בקירות החיצוניים עבור מזגנים או תלית יחידות עיבוי על גבי הקיר החיצוני, ללא קבלת והיתר כדין, ככל שידרש ובהתאם להוראות ההסכם.

יג. לפני מסירת הדירה לרוכש החברה תהא רשאית להעביר על גבי הבניין או דרך הקרקע/המגרש/הבניין/הדירה/ מחסן/ החניה/החניון בעצמה או באמצעות כל אדם, רשות, מוסד וכל גורם זולתה, צינורות של מים, ביוב, מנדפים, מפריד שומן, ניקוז, גז, צנרת אחרת, כבלי טלפון, קווי חשמל וכיו"ב, וכן להציב מתקנים לני"ל להעמיד עמודים ולמתוח כבלים וחוטאים

בין אם כל אלה או חלק מהם משרתים את הבית ובין שאין הם משרתים אותו. לאחר מסירת הדירה, הקונה מתחייב לאפשר בכל אחד מאלה להיכנס לתחום המגרש, הבניין, הדירה ככל שיהיה צורך כדי לעשות את העבודות ו/או הפעולות הנ"ל ובלבד שהדבר ייעשה בתיאום מראש עם הקונה ובלבד שבסיום העבודות כאמור החברה תשיב את המצב לקדמותו ככל האפשר וכן שלא תימנע מן הקונה גישה סבירה לדירה על הצמודותיה בשל האמור לעיל.

יד. כל תוספת בניה שיעשה הקונה לאחר שנמסרה הדירה לחזקתו, תהיה על חשבונו, על אחריותו הבלעדית ולאחר שקיבל היתר בניה כדין. כל נזק שייגרם לחברה כתוצאה מפעולה כזו תהייה החברה רשאית לתבוע מן הקונה לפצותה בגין כל נזק כזה.

טו. יובהר כי בכל מקום בו צויין לעיל ולהלן "דירה" או "דירות", הכוונה אף ליחידות אחרות שיהיו בבניין המשותף לפי העניין ובהתאם לקביעת החברה.

8. פירוט ביטול או שינוי לתקנון המצוי:

א. המוכר יהיה רשאי לרשום תקנון מיוחד לבית המשותף, בהתאם לסעיף 62 לחוק המקרקעין, ולכלול בתקנון, בין היתר הוראות שתבואנה לקבוע ולהסדיר את היחסים בין בעלי היחידות בבית המשותף, שמירת אופיו הייחודי של הבניין, הפעלת שטחי המסחר, הוצאת חלקים מהרכוש המשותף והצמדתם ליחידות מסוימות, הוראות בדבר האחזקה והתיקון של הרכוש המשותף או של הרכוש הצמוד ליחידות מסוימות וחלוקת ההוצאות הכרוכות בכך, בדבר הצמידויות ליחידות השונות בבניין ובדבר הזכויות לרכוש המשותף ואופן השימוש בו.

ב. הוראות הקובעות את אופן ההתנהגות בשטחי הרכוש המשותף ובכלל זאת הוראות האוסרות להניח כל מיטלטלין שהם ו/או לקבוע שלטים באופן קבוע בשטחי הרכוש המשותף, למעט במקומות שאושרו לכך ע"י המוכר או הנציגות והוראות האוסרות הפרעה והטרדה כהגדרתם בדין של יתר בעלי יחידות המסחר או החנויות או המשרדים או מחזיקי היחידות בבית המשותף.

ג. הוראות המפרידות את שטחי המסחר מיחידות המגורים ופוטרות את שטחי המסחר מתשלום דמי וועד. המאפשרות למוכרת או למורשה מטעמה להרשות להציב על גבי מעברים או מדרכות כסאות, שולחנות, דוכנים, עגלות, שלטים, מתקני מחזור, פחי אשפה, דחסנית וכל דבר הנדרש להפעלת החנויות או המרכז המסחרי. להפעיל כריזה או מוזיקה, לפתוח או לסגור מעברים להצמיד או לפצל או לייחד שטחים או חנויות, להפעיל חנויות כל סוג לרבות למזון. לקבוע את שעות הפעילות. כל האמור בסעיף זה, בכפוף לאישורים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות והשימושים המותרים עפ"י היתר הבניה ו/או התב"ע. יובהר, כי אין באמור כדי למנוע או להגביל את השימוש הסביר של הרוכש בדירה ו/או ברכוש המשותף.

- ד. הוראות האוסרות על הקונה לבצע כל שינוי ו/או תוספת במבנה הדירה, בקירותיה החיצוניים, בקונסטרוקציה, באינסטלציה החשמלית והסניטרית, במיזוג האוויר ו/או על שינוי אחר בכל חלק של הבניין, לא בתוכו ולא מחוצה לו, כולל בקירות הדירה הפונים לפרוזדורים, ללא קבלת היתר כדין, ככל שיידרש. הוראות המונעות עשיית שינויים כלשהם העשויים להשפיע על החזות החיצונית או החלונות או המרפסת של הדירה, ללא קבלת היתר כדין, ככל שיידרש. הוראות האוסרות להתקין סוככים בחלונות ו/או פתחים חיצוניים, ו/או בכל פתח חיצוני ללא קבלת הסכמה מראש ובכתב של, של הנציגות לכך, ככל שיידרש. מובהר כי בכל מקרה, המוכר, נציגות רוכשי הדירות לכל שינוי או תוספת כאמור, אינה משחררת את הקונה מקבלת ההיתרים הדרושים מאת הרשויות המוסמכות.
- ה. הוראות הקובעות כי המחסנים הצמודים ליחידות של קונים שרכשו מחסנים ישמשו לצרכי אחסון בלבד ואין לעשות בהם כל שימוש אחר וכן אין לבצע כל שינוי באינס' החשמלית שלהם.
- ו. הוראות הקובעות כי החברה רשאית לרשום את שטחי החניה במקרקעין ו/או מחוץ לגבולותיהם, במקרקעין סמוכים, כולם או חלקם ו/או כחלק מהרכוש המשותף ו/או להצמידם לדירות ו/או לשטחי המסחר להחכירן ו/או ליתן בהם זכויות זיקת הנאה ו/או זכויות חוקיות אחרות, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובלבד שלא תיפגענה זכויות הרוכש ע"פ הסכם זה.
- ז. הוראות האוסרות על הקונה לתלות ו/או להניח באופן קבוע, בחזית הבניין, חפצים, שלטים, אביזרים וכיוצ"ב.
- ח. הוראות המקנות לנציגות רוכשי הדירות זכויות מיוחדות המבטיחות ניהול ואחזקה תקינים של הבניין והרכוש המשותף בו.
- ט. הוראות לפיהן ייאסר על כל דיירי הבניין לעשות שימוש ביחידותיהם שלא למטרות ו/או לייעודים המותרים בתחום הבניין. הוראות לפיהן תיאסר מכירת הדירה לכל צד שלישי שהוא, שלא למטרה ו/או ליעוד המותרים בתחום הבניין, בכפוף להוראות הדין.
- י. הוראות המעניקות לחברת החשמל את הזכויות האמורות עפ"י חוזה המכר והפוטרות את חברת החשמל מלשאת בהוצאות אחזקת הבית המשותף, והוראות אשר יבטיחו לחברת החשמל זכות מעבר לחדרי הטרנספורמציה ו/או זכות להנחת כבלים בדרך של זיקות הנאה ו/או בכל דרך אחרת, לפי דרישת חברת החשמל. בעלי היחידות בבית המשותף לא יהיו רשאים לבצע עבודות בניה כלשהן בסמוך לחדרי הטרנספורמציה, באופן שיש בו כדי לפגוע בחדרי הטרנספורמציה ו/או בציוד שיימצא בהם או לאחסן חפצים כלשהם בחדרי הטרנספורמציה.

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

1. תכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:
 - 1.1. תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ-1:50: הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות 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 קומת כניסה/קומות מפולשות קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ-1:100: הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים. תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200. המוכר רשאי, להכניס שינויים בחלוקה הפנימית של דירות אחרות בבניין, לרבות להקטין את כמות הדירות, ובתנאי שלא ישנו את חזית הבית או שטחים ברכוש משותף.
 - 1.5. תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ-1:100.
 - 1.6. תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה (לפי תכנית בנין עיר תקפה) בקנה מידה 1:250: הכוללת סימון גינה משותפת וגינות צמודות.
 - גבולות המגרש ו/או חלוקתו ועבודות הפיתוח עשויים להשתנות כתוצאה משינויים בתוכניות החלות ו/או שיחולו, על המגרש לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 ו/או מעבודות הפיתוח הכלל של המגרש והמגרשים הסמוכים ו/או מהליכי הרישוי ו/או מהליכי התכנון והרישום של הקרקע/או הבניינים ו/או לפי דרישת הרשויות.
 2. בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
 - (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.
 - (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
 - (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
 - (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
 3. המוכר ימסור לקונה דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
 - (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.
 - (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
 - (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
 - (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
 - (ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מס' טלפון ומס' פקס.
 - (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 קונה הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.

ז. לא יאוחר ממועד תחילת ביצוע עבודות גמר בדירה המוכר ימסור לרוכש תכניות כמפורט להלן. תכניות אלו הינן בנוסף למסמכים הנדרשים למסירה לרוכש על פי כל דין. מסירת התכניות כלולה במחיר למ"ר דירתי.

תכנית חשמל ותקשורת – תכנית החשמל הדירתית הכוללת חלוקת מעגלים, סוג המעגלים, הכנות למיניחה, לרבות למערכות אוורור/מיזוג אוויר, מיקום אביזרי קצה, לוחות ומקרא לסימונים. תכנית אינסטלציה סניטרית – תכנית מערכת האינסטלציה הדירתית הכוללת מעבר עקרוני של קווי המים (חמים/קרים) לרבות מיקום אביזרי קצה ומערכת הדלוחין והשופכין, לרבות מיקום פתחי הביקורת ומקרא לסימונים. תכנית מיזוג אוויר – תכנית מערכת המיזוג המתוכננת בדירה, הכוללת מיקום מתוכנן למאייד, למעבה, למזגנים מפוצלים, הכנות להתקנה, מהלך תעלות פיזור אוויר, מיקום אביזרי קצה ומקרא לסימונים.

הערות

1. בטופס המפרט הבסיסי (כלשונו בצו מכר דירות), בוצעו שינויים, התאמות ותוספות הנכונים למבנה ולדירה.
2. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי.
3. בבניין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799- מתקני אנטנות לקליטה משותפת (אק"מ) ומתקני 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 בלא תשלום.
4. עמודים, קירות נושאים, קירות בטחון, משטחי בטון וכו', אינם בהכרח מסומנים בתוכניות המכר.. כמו כן ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, וכו'), מחייב בדיקה מקצועית מוקדמת.
5. תיתכן העברה 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. ואוורור, קווי חשמל, טלפון, תקשורת וכדומה, במחסנים, וחצרות, בחניה פרטית, בשטחים משותפים ובשטחים ציבוריים, בקירות ובתקרות הכל מעבר למסומן/למצוין בתכניות, לפי החלטת היועצים הטכניים. מערכות כאמור ויכוסו בתקרה קלה ו/או סגירה אחרת וישנו את צורת ו/או גובה החלל בהן הן עוברות.
6. מיקומם של מערכות משותפות הינו ראשוני או להמחשה בלבד אינו סופי ויכול וישתנה בהתאם לדרישות מנהלי או יועצי הפרויקט או דרישות הרשויות המוסמכות.
7. הקונה מתחייב לאפשר גישה לתחזוקה וטיפול במערכות הבניין.
8. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי ובכפוף לתקנים, יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עייניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה. הכל בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
9. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
10. למניעת ספק יודגש כי באם תידרש החברה להעמיד שטחים 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 והחברה, פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטחים אלו.
11. חל איסור חמור לאחסן במחסנים דירתיים חומרים הפולטים ריחות חריפים או רעילים, באריזות פתוחות או סגורות.
12. החלפת כלים סניטריים ע"י הקונה לאחר קבלת החזקה, 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.
13. במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין.
14. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה אך לא פחות מן הקבוע במפרט.
15. התקנת מערכות מזוג אוויר - באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם עומדת בדרישות התקנות לרעשים ומפגעים.
16. חשוב להדגיש כי יש לאוורר המרחב המוגן, באופן תכוף לפחות בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להימצא באגרגטים (חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
17. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או משטחי בטון 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 ויכול ומיקומם הסופי שונה מהמסומן בתכניות מכר.
18. 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. הקונה מחויב לאפשר גישה לצורך תחזוקה וטיפול לפי העניין, על כל המשתמע מכך.
19. פילרים (גומחות) עירוניים ושוחות של מערכות השונות (חשמל, בזק, טל"כ, גז, ביוב וכד') ימוקמו במגרש ועל חשבון שטח המגרש, בהתאם לתכניות הפיתוח שיאושרו ע"י הרשויות.
20. מיקום צובר/י גז לאספקת גז מרכזי יהיה על פי התכנון ובאישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הועדה המקומית לתכנון ובניה ומשרד העבודה.
21. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
22. אסורה הכניסה לרכבים המונעים בגז פחמימני (גפ"מ), למרתפי חניה תת קרקעיים.
23. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג' 1 [מפרט מחייב מחיר מטרה מהדורה 11.02.2022-4.1], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכלל דין.
- כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות.

מחירון לזיכויים

| <u>קומפלט ארונות מטבח / רחצה</u> | | |
|-----------------------------------|---|---------------------------------|
| זיכוי (בש"ח) | פריט | סעיפים לפי מפרט |
| 1,600 למ"א | ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכל כמוגדר במפרט זה. | סעיפים 3.2, 3.3.1, 3.3.2 |
| <u>מתקני תברואה וכלים סניטרים</u> | | |
| זיכוי (בש"ח) | פריט | סעיפים לפי מפרט |
| 300 ליחידה | סוללות למים בחדרי רחצה : כיור, אמבטיה ומקלחת. מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב דרך- (אינטרפוף) לא ניתן לקבל זיכוי. | סעיף 3.6 טבלה מס' 4 |
| <u>מתקני חשמל</u> | | |
| זיכוי (בש"ח) | פריט | סעיפים לפי מפרט |
| 125 ליחידה | בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד/ כח) | סעיף 3.7 טבלה מס' 5 |
| | | <u>דלתות</u> |

אשד בקרה כע"מ
18.12.2025
ג ב ד ק

| | | |
|-------------|--|----------|
| 1000 ליחידה | דלת מרפסת שרות - - זיכוי בגין כנף דלת בלבד. חובה לבצע משקוף פתח. | סעיף 3.5 |
|-------------|--|----------|

הערות מיוחדות *

1. ריכוז זיכויים אלה הינם בהתאם להוראות המכרז וכנדרש בתיקון מס' 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ד-1974
ותיקון לצו המכר התשע"ה-2015 (מפרט המכר). מובהר כי עפ"י הוראות המכרז, פרט לנרשם להלן לא יבוצעו שינויים מהמפרט והתוכניות המצורפים להסכם המכר ולא יבוצעו זיכויים ו/או חיובים אחרים.

2. המחירים הנקובים להלן כוללים מע"מ.

חתימת הקונה: _____, חתימת המוכר: _____
תאריך: _____