

# מכר מכר

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

## מחיר למשתכן

|            |                         |
|------------|-------------------------|
| שם האתר:   | שכונת עיר ימים - אשקלון |
| מס' חדרים: | 6 חדרים                 |
| קומה:      | קרקע                    |
| דירה מס':  | 2                       |
| בניין מס': | א-1, א-2, ב-1, ב-2      |

- טיוטה לאישור -

# מותנה בהיתר בניה

מפרט זה נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י הרשויות המוסמכות



## כ. כוכב הנגב - חברה לבנין ופתוח (1990) בע"מ

שם החברה

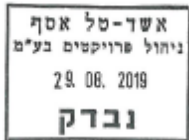
### תוכן עניינים

#### פרק א. פרטי זיהוי

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

#### פרק ב'. תיאור הבנין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזרים

- סעיף 1: תיאור הבנין, הקומות ויעודה של כל קומה (1.1-1.6).
- סעיף 2: חומרי הבנין והגמר (2.1-2.19).
- סעיף 3: תיאור הדירה, חומרי הגמר ואביזרים.
  - סעיף 3.1: גובה הדירה.
  - סעיף 3.2: (טבלה 2) רשימת חדרים וגימורים בדירה ושטחים הצמודים לה.
  - סעיף 3.3: ארונות מטבח ורחצה (3.3.1-3.3.3).
  - סעיף 3.4: מתקן לתליית כביסה.
  - סעיף 3.5: (טבלה 3), רשימת דלתות, חלונות ותריסים.
  - סעיף 3.6: (טבלה 4), מתקני תברואה (כלים, ברזים), ואביזרי אינסטלציה נוספים (3.6.1-3.6.8).
  - סעיף 3.7: (טבלה 5), מתקני חשמל ותקשורת (3.7.1-3.7.11).
- סעיף 4: מתקני קירור/חימום בדירה (4.1-4.9).
- סעיף 5: סידורי כבויי אש ובטיחות בדירה, במחסן (5.1-5.3).
- סעיף 6: עבודות פיתוח ושונות.
  - סעיף 6.1: חניה (6.1.1-6.1.6).
  - סעיף 6.2: פיתוח המגרש (6.2.1-6.2.9).
- סעיף 7: מערכות משותפות.
  - סעיף 7.1: מערכות גז (7.1.1-7.1.3).
  - סעיף 7.2: סידורים לכיבויי אש (7.2.1-7.2.5).
  - סעיף 7.3: אורור מאולץ במרתפי חניה.
  - סעיף 7.4: מערכת מזוג אוויר מרכזית.
  - סעיף 7.5: מערכת מיזוג אוויר בחדרים לשימוש הדיירים.
  - סעיף 7.6: תיבות דואר.
  - סעיף 7.7: מתקנים ומערכות משותפות נוספות.
- סעיף 8: חיבור המבנה למערכות תשתית (8.1-8.7).
- סעיף 9: רכוש משותף.
  - סעיף 9.1: תיאור הרכוש המשותף (9.1.1-9.1.13).
  - סעיף 9.2: חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף (9.2.1-9.2.12).



# מותנה בהיתר בניה

מפרט זה נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י הרשויות המוסמכות

- סעיף 9.3: בית משותף (רישום ופרטים).  
סעיף 9.4: שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה.  
סעיף 9.5: סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית.  
סעיף 9.6: שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף, ובשרותים המחייבים בקשר אליו.  
סעיף 9.7: החלקים המוצאים מהרכוש המשותף.

## נספחים

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

שם האתר: שכונת עיר ימים מגרש 13 - אשקלון  
מס' חדרים: 6 חדרים  
דירה מס': 2  
קומה: קרקע  
בנין מס': א-1, א-2, ב-1, ב-2

## "מפרט מכר"

לפי חוק המכר (דירות), התשל"ד – 1974

(תיקון התשס"ח – 2008, ותיקון התשע"ה – 2015)

בעניין חיובים וזיכויים שונים

(כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה)

נספח לחוזה בין: כ. כוכב הנגב - חברה לבנין ופתוח (1990) בע"מ (להלן "המוכרת" או "החברה")

לבין: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

(להלן "הרוכשים" או "הקונה/ים")

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

מתאריך: \_\_\_\_\_

א. פרטי זיהוי

# מותנה בהיתר בניה

מפרט זה נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י הרשויות המוסמכות

1. ישוב: אשקלון רחוב רפסודה בית מס': 1,2,3,4  
1.1 גוש מס': 2950 חלקה / חלקות מס': 51 (פרצלציה)

1.2 לחילופין כאשר אין פרצלציה:

תכנית מפורטת מס': 192/03/4 מגרש מס': 13

2. בעל הקרקע: רשות מקרקעי ישראל

הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה לדורות

2.1 שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל

2.2 תקופת החכירה: 98 שנים תחילת תקופת החכירה: 16.05.2016

3. דירה מס' 2 קומה: קרקע (להלן "הדירה")

4. בדירה: קומת כניסה: כניסה, חדר דיוור, מטבח, פינת אוכל, 5 חדרי שינה, פרוזדור, חדר רחצה כללי (חדר אמבטיה), חדר כביסה, חדר מקלחת הורים, רחבה מרוצפת וחדר, ממ"ד שמשמש כחדר שינה.

| בניין      | קומה | דגם ומספר חדרים                      | תיאור הדירה  |
|------------|------|--------------------------------------|--|
| א-1<br>א-2 | קרקע | דירה 4 חדרים<br>דגם/טיפוס: K-4       | כניסה, חדר דיוור, מטבח, פינת אוכל, פרוזדור, חדר שינה הורים, חדר שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן- ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר מקלחת הורים, רחבה מרוצפת וחדר (גינה פרטית).  |
|            |      | דירה 6 חדרים<br>דגם/טיפוס: K-6       | כניסה, חדר דיוור, מטבח, פינת אוכל, פרוזדור, חדר משפחה, חדר שינה הורים, 3 חדרי שינה, 1 מרחב מוגן דירתי (להלן- ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), 2 חדרי רחצה כללי (אמבטיה), חדר מקלחת הורים, מרפסת שירות (חדר כביסה), רחבה מרוצפת וחדר (גינה פרטית).            |
| 1          | 1    | דירה 3 חדרים<br>דגם/טיפוס: A-3       | כניסה, חדר דיוור, מטבח, פינת אוכל, פרוזדור, חדר שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן- ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), חדר שירותים (בית שימוש נפרד), חדר רחצה כללי, מרפסת שירות (חדר כביסה), מרפסת שמש (גזזטרה).  |
|            |      | דירה 4 חדרים<br>דגם/טיפוס: A-4       | כניסה, חדר דיוור, מטבח, פינת אוכל, פרוזדור, חדר שינה הורים, חדר שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן- ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), חדר מקלחת כללי (אמבטיה), חדר מקלחת הורים, מרפסת שירות (חדר כביסה), מרפסת שמש (גזזטרה).   |
| 2-8        | 1    | דירה 2 חדרים<br>דגם/טיפוס: A-2       | כניסה, חדר דיוור, פינת מטבח, פינת אוכל, פרוזדור, חדר שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן- ממ"ד, המשמש גם כחדר ארנות), חדר מקלחת כללי, מרפסת שמש (גזזטרה).  |
|            |      | דירה 4 חדרים<br>דגם/טיפוס: A-4'      | כניסה, חדר דיוור, מטבח, פינת אוכל, פרוזדור, חדר שינה הורים, חדר שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן- ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר מקלחת הורים, מרפסת שירות (חדר כביסה), מרפסת שמש (גזזטרה).  |
| 2-8        | 2-8  | דירה 3 חדרים<br>דגם/טיפוס: A-3       | כניסה, חדר דיוור, מטבח, פינת אוכל, פרוזדור, חדר שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן- ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), חדר שירותים (בית שימוש נפרד), חדר רחצה כללי, מרפסת שירות (חדר כביסה), מרפסת שמש (גזזטרה).  |
|            |      | דירה 4 חדרים<br>דגם/טיפוס: A-4       | כניסה, חדר דיוור, מטבח, פינת אוכל, פרוזדור, חדר שינה הורים, חדר שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן- ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), חדר מקלחת כללי (אמבטיה), חדר מקלחת הורים, מרפסת שירות (חדר כביסה), מרפסת שמש (גזזטרה).   |
| 2-8        | 2-8  | דירה 4 חדרים<br>דגם/טיפוס: B-4, B-4' | כניסה, חדר דיוור, מטבח, פינת אוכל, פרוזדור, חדר שינה הורים, חדר שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן- ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר מקלחת הורים, מרפסת שירות (חדר כביסה), מרפסת שמש (גזזטרה), בדירה B-4 קומה 2 בנוסף מרפסת שמש מוגדלת. |
|            |      | דירה 4 חדרים<br>דגם/טיפוס: A-4'      | כניסה, חדר דיוור, מטבח, פינת אוכל, פרוזדור, חדר שינה הורים, חדר שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן- ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר מקלחת הורים, מרפסת שירות (חדר כביסה), מרפסת שמש (גזזטרה).  |

# מותנה בהיתר בניה

מפרט זה נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י הרשויות המוסמכות

|  |                                      |      |             |
|--|--------------------------------------|------|-------------|
| שירות(חדר כביסה), מרפסת שמש (גזזטרה).  | דירה 5 חדרים<br>דגם/טיפוס: P-5       | 9    | " פנטהאוז " |
| כניסה, חדר דיוור, מטבח, פינת אוכל, פרוזדור, חדר שינה הורים, 2 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן- ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), חדר שירותים (עם כיור קטן) חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר מקלחת הורים, מרפסת שירות(חדר כביסה), מרפסת שמש. | דירה 5 חדרים<br>דגם/טיפוס: P1-5      |      |             |
| כניסה, חדר דיוור, מטבח, פינת אוכל, פרוזדור, חדר שינה הורים, 2 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן- ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר מקלחת הורים, רחבה מרוצפת וחצר (גינה פרטית).                               | דירה 4 חדרים<br>דגם/טיפוס: K-4       | קרקע | ב-1<br>ב-2  |
| כניסה, חדר דיוור, מטבח, פינת אוכל, פרוזדור, חדר שינה הורים, 3 חדרי שינה, 1 מרחב מוגן דירתי (להלן - ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), 2 חדרי רחצה כללי (אמבטיה), חדר מקלחת הורים, מרפסת שירות(חדר כביסה), רחבה מרוצפת וחצר (גינה פרטית). | דירה 6 חדרים<br>דגם/טיפוס: K-6       |      |             |
| כניסה, חדר דיוור, מטבח, פינת אוכל, פרוזדור, חדר שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן- ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), חדר שירותים (בית שימוש נפרד), חדר רחצה כללי, מרפסת שירות(חדר כביסה), מרפסת שמש (גזזטרה).                                 | דירה 3 חדרים<br>דגם/טיפוס: A-3       | 1    |             |
| כניסה, חדר דיוור, מטבח, פינת אוכל, פרוזדור, חדר שינה הורים, מרחב מוגן דירתי (להלן- ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), חדר מקלחת כללי (אמבטיה), חדר מקלחת הורים, מרפסת שירות(חדר כביסה), מרפסת שמש (גזזטרה).                              | דירה 4 חדרים<br>דגם/טיפוס: A-4       |      |             |
| כניסה, חדר דיוור, פינת מטבח, פינת אוכל, פרוזדור, חדר שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן- ממ"ד, המשמש גם כחדר ארנות), חדר מקלחת כללי, מרפסת שמש (גזזטרה).  | דירה 2 חדרים<br>דגם/טיפוס: A-2       |      |             |
| כניסה, חדר דיוור, מטבח, פינת אוכל, פרוזדור, חדר שינה הורים, מרחב מוגן דירתי (להלן- ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר מקלחת הורים, מרפסת שירות(חדר כביסה), מרפסת שמש (גזזטרה).                               | דירה 4 חדרים<br>דגם/טיפוס: A-4'      |      |             |
| כניסה, חדר דיוור, מטבח, פינת אוכל, פרוזדור, חדר שינה הורים, מרחב מוגן דירתי (להלן- ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), חדר שירותים (בית שימוש נפרד), חדר רחצה כללי, מרפסת שירות(חדר כביסה), מרפסת שמש (גזזטרה).                           | דירה 3 חדרים<br>דגם/טיפוס: A-3       | 2-7  |             |
| כניסה, חדר דיוור, מטבח, פינת אוכל, פרוזדור, חדר שינה הורים, מרחב מוגן דירתי (להלן- ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר מקלחת הורים, מרפסת שירות(חדר כביסה), מרפסת שמש (גזזטרה).                               | דירה 4 חדרים<br>דגם/טיפוס: A-4       |      |             |
| כניסה, חדר דיוור, מטבח, פינת אוכל, פרוזדור, חדר שינה הורים, מרחב מוגן דירתי (להלן- ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר מקלחת הורים, מרפסת שירות(חדר כביסה), מרפסת שמש (גזזטרה).                               | דירה 4 חדרים<br>דגם/טיפוס: B-4', B-4 |      |             |
| כניסה, חדר דיוור, מטבח, פינת אוכל, פרוזדור, חדר שינה הורים, מרחב מוגן דירתי (להלן- ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר מקלחת הורים, מרפסת שירות(חדר כביסה), מרפסת שמש (גזזטרה).                               | דירה 4 חדרים<br>דגם/טיפוס: A-4'      |      |             |
| כניסה, חדר דיוור, מטבח, פינת אוכל, פרוזדור, חדר שינה הורים, מרחב מוגן דירתי (להלן- ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), חדר שירותים (עם כיור קטן) חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר מקלחת הורים, מרפסת שירות(חדר כביסה), מרפסת שמש.              | דירה 5 חדרים<br>דגם/טיפוס: P-5       | 8    | " פנטהאוז " |
| כניסה, חדר דיוור, מטבח, פינת אוכל, פרוזדור, חדר שינה הורים, 2 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן- ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), חדר שירותים (עם כיור קטן) חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר מקלחת הורים, מרפסת שירות(חדר כביסה), מרפסת שמש. | דירה 5 חדרים<br>דגם/טיפוס: P1-5      |      |             |

5. שטח הדירה

שטח הדירה הוא: \_\_\_\_\_ כמצוין בתוכנית המכר המחושב לפי כללים אלה:

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

לעניין זה -

(1) "קיר חוץ" - קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת השמש, בינה לבין שטח משותף

בקומה או בינה לבין דירה או תוכנית אחרת.

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

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

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

(ג) שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים;

השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.

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

# מותנה בהיתר בניה

מפרט זה נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י הרשויות המוסמכות

1970 (להלן – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).

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

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

6.1 מרפסת שמש בשטח<sup>(1)</sup>: \_\_\_\_\_ אין מ"ר.

6.2 חניה מקורה / לא מקורה מס': \_\_\_\_\_ כמפורט בתוכנית המכר המצורפת כנספח ב' להסכם \_\_\_\_\_

6.3 מחסן בשטח<sup>(2)</sup>: \_\_\_\_\_ אין;

6.4 מרתף בשטח<sup>(2)</sup>: \_\_\_\_\_ אין

6.5 גג מוצמד לדירה בשטח<sup>(4)</sup>: \_\_\_\_\_ אין

6.6 חצר מוצמדת לדירה בשטח<sup>(4)</sup> \_\_\_\_\_ כמפורט בתוכנית המכר (ראה תוכנית החצר המוצמדת לרבות שבילים ורחבה/ות מרוצפות

; ואחר');)

6.7 אם יש שטחים/חלקים/אזורים, נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח): 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.

מובהר כי "מרפסת שמש" הכוונה, חשופה ו/או מקורה בשלמות או בחלקה, אשר מידת חשיפתה לשמש ו/או לאור הרקיע כפוף למיקומה בבניין יחסית לשושנת הרוחות ובכפוף לבנייה פיזית כלשהי הן בתחום הקרקע והן מחוצה לה שיש בה כדי להשפיע על חשיפת המרפסת לשמש.

2. שטחו של מחסן, הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת יכלול רק השטח שמתחת למחצית הרחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף יכלול שטח הקיר במלואו.

3. שטחו של מרתף, הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת יכלול רק השטח שמתחת למחצית הרחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף יכלול שטח הקיר במלואו.

4. שטחה של חצר כולל, את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח החצר המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

7. סטיות קבילות:

הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה:

(א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לענין שטחה של חצר תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.

(ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפרט ומידות האבזרים למעשה



# מותנה בהיתר בניה

מפרט זה נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י הרשויות המוסמכות

8. שם עורך הבקשה להיתר ("להלן "האדריכל"): מיכאל זליצ'נקו אדריכלים ומתכנני ערים.

טלפון: 086710683 פקס: 086710370 כתובת: רח' דוד רמז 12/8 אשקלון

דוא"ל: office@zelichenko.com

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

טלפון: 086490730 פקס: 086490943 כתובת: בית פריזמה שדרות שזר 701\31 באר שבע

דוא"ל: [yosi@adcohen.co.il](mailto:yosi@adcohen.co.il)

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

\* כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי אם קיים, הידוע במועד החתימה על מפרט זה.

### 1. תיאור הבניין

1.1 בנין דירות. אחד מתוך 4 בניינים דומים אשר יבנו בשלבים או במקביל.

1.2 בבניין: דירות למגורים; בבניין, דירות א-א-1 וא-2 36 יח"ד ב-1 וב-2 32 יח"ד, הכוונה למגורים בלבד;

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

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

| הערות  | סוג השימוש  | מספר דירות בקומה | קומות מתחת/מעל למפלס כניסה הקובעת לבניין (*) | כינוי או תיאור קומה           |
|--|---|------------------|--|-------------------------------|
| ייתכן ומערכות שונות הממוקמות בבניין ישרתו גם בניין/ים סמוכים ו/או ימוקמו בבניין/ים סמוכים וישרתו הבניין. | כללי: חניות (לרכבים, אופנועים ואופניים), מיסעות מעברים, מאגר מים וחדר משאבות, חדר טרפו, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישתהמתכננים והרשויות.<br>בניין א-1: מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, מחסנ/ים, חדרי מגופים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.<br>בניין א-2: מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, מחסנ/ים, חדרי מגופים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.<br>בניין ב-1: מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, מחסנ/ים, חדרי מגופים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.<br>בניין ב-2: מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, מחסנ/ים, חדרי מגופים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | אין              | -1   | קומות מרתף משותפת ל4 הבניינים |

# מותנה בהיתר בניה

מפרט זה נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י הרשויות המוסמכות

| הערות                                     | סוג השימוש  | מספר דירות בקומה  | קומות מתחת/מעל למפלס כניסה הקובעת לבניין (ד')                 | כינוי או תיאור קומה   |
|---|---|---|---|-----------------------|
| חניות חיצוניות בפיתוח צברי גז בפיתוח      | מגורים, מבואת כניסה (לובי כניסה בחלל כפול) /פרוזדור חדר מדרגות, מעלית, חניה/מחסנים, חדר אופניים/עגלות, מאגר מים וחדר משאבות, חדר דיירים לרווחת הדיירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישות המתכננים והרשויות. | 2   | קרקע  | קומת כניסה לבניין     |
|   | מגורים, חדר אופניים/עגלות, מבואה קומתית המשקיפה ללובי כניסה, פרוזדור, מעלית, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישות המתכננים והרשויות.  | 4   | 1   | קומה ראשונה           |
|   | מגורים, מבואה קומתית, פרוזדור, מעלית, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישות המתכננים והרשויות.   | 4   | 2,3,4,5,6,7 ו (8 בבנין א-1 וא-2)                              | קומות טיפוסיות        |
|   | מגורים, מבואה קומתית, פרוזדור, מעלית, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישות המתכננים והרשויות.   | 2   | 8 (9 בבנין א-1 וא-2)  | קומת מגורים "פנטהאוז" |
|   | חדר מדרגות, מערכות סולאריות, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות.   | אין   | 9 (10 בבנין א-1 וא-2)   | גג עליון, קומה טכנית  |
|   | מגורים  | בבנין ב-1 וב-2 מה"כ 64 דירות בבנין א-1 וא-2 מה"כ 72 דירות | 9 (10 בבנין א-1 וא-2)   | סך הכל קומות למגורים  |
| במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי). |   |   | בבנין ב-1 וב-2 מרתף+קרקע+ 8 גג בבנין א-1 וא-2 מרתף+קרקע+ 9 גג | סך הכל קומות בבנין    |

## הערות והבהרות:

- (א) ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתרי הבניה
- (ב) במקרה שיש יותר מכניסה אחת לבניין, יש לציין איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין [כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)].
- (ג) 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. כל עוד זכויות הרוכש לא תפגענה.
- (ד) מובהר כי שמות הקומות והמספר המתאר את מיקומן עשויים להשתנות.

1.4 **חדרי מדרגות:** מספר חדרי המדרגות בבנין 1 ; איפיון כל חדר מדרגות: מקורה ממפלס קומת מרתף עד למפלס הגג. חדרי מדרגות נוספים: אין

1.5 **מעליות:** יש מספר המעליות בכל בנין 1 ; מספר התחנות לכל מעלית בנין א-1 וא-2 11 התחנות, בנין ב-1 וב-2 10 התחנות ; מספר נוסעים לכל מעלית 6 ; מעלית שבת: אין . מנגנון פיקוד שבת – יש , מנגנון פיקוד שבת שהפעלתו תקבע ידי נציגי הדיירים בבנין .

1.6 **עמדת שומר:** אין

# מותנה בהיתר בניה

מפרט זה נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י הרשויות המוסמכות

## 2. חומרי הבניין ועבודות גמר:

- 2.1 **שלד הבניין:** לפי תכניות מהנדס השלד; **שיטת הבניה:** רגילה או מתועשת או משולבת.
- 2.2 **רצפה ותקרת קומת קרקע:** חומר: בטון מזוין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים/טרומיים. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד; **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045. **בשיטה:** לפי התקן.
- בידוד אקוסטי:** לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1. **בשיטה:** לפי התקן.
- 2.3 **רצפה ותקרת קומתית:** חומר: בטון מזוין. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד; **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045. **בשיטה:** לפי התקן.. **בידוד אקוסטי:** לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1. **בשיטה:** לפי התקן.
- 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. **בשיטה:** לפי התקן;
- 2.5 **קירות חוץ:** מכלול מתועש, ו/או בטון יצוק באתר מחופה מבחוץ באבן טבעית, ו/או קירות בנויים (יתכן שילוב מס' שיטות) לפי התכנון האדריכלי והנחיות מהנדס השלד. באם מכלול מתועש, בדופן פנימית של קיר החוץ ובצד הפונה לדירות, בלוקי בטון, או לוחות גבס, או בלוק תאי (איטונג או גבס או אחר **עובי:** לפי החלטת המהנדס. **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045. **בשיטה:** לפי התקן.. [w1]
- 2.6 **גימור קירות חוץ:**
  - 2.6.1 **חיפוי/ציפוי, עיקרי:** אבן טבעית או מלאכותית או חיפוי קשיח דוגמת קרמיקה המתאים לסביבה ימית. לפי התנאים בהיתר הבניה
  - 2.6.2 **טיח חוץ:** טיח (2 שכבות) משולב עם חיפויים אחרים לפי התנאים בהיתר הבניה; (בעיקר במרפסות, בגגות, קורות, שטחים מקורים, עמודים וכו').
  - 2.6.3 **חיפוי אחר:** האדריכל יהיה רשאי לשנות סוג, גוון וחלוקת הציפויים בתאום עם הרשות המקומית.
- 2.7 **קירות הפרדה בין הדירות:** חומר: בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוק תאי (בלוקי גבס ו/או איטונג ו/או אחר) ו/או משולב, ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הדרוש על פי ת"י 1004 חלק 1. **בשיטה:** לפי התקן..
- 2.8 **חדר מדרגות משותף:** יש.
  - 2.8.1 קירות מעטפת: חומר בטון מזוין או בניו או משולב עובי לפי חישוב המהנדס;
  - 2.8.2 גימור קירות פנים: חומר טיח גימור צבע אקרילי עד לגובה התקרה.
  - חיפוי בשיפולים+ צבע אקרילי עד גובה תקרה; גימור תקרה: טיח +סיד סינתטי
  - 2.8.3 מדרגות: אבן נסורה או גרניט פורצלן או טרצו צמנט לבן, בהתאם לדרישות התקנים הרלוונטים, לרבות שיפולים תואמים לאורך המדרגות ומשטחי הביניים (הפודסטים) ופסים מחוספסים כנגד החלקה, הכל בהתאם לת"י 2279.
  - 2.8.4 מעקה: חומר מתכת ו/או בניו ו/או משולב (לרבות מאחז יד). לפי תקן 1142
  - 2.8.5 עליה לגג: יש (תאר) מדרגות
- 2.9 **מבואה (לובי) קומתית:** יש.
  - 2.9.1 גימור קירות פנים: בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות ומעל טיח+צבע אקרילי עד לתקרה; גימור תקרה:טיח+סיד סינתטי.
  - 2.9.2 ריצוף: אבן נסורה או גרניט פורצלן



# מותנה בהיתר בניה

מפרט זה נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י הרשויות המוסמכות

## 2.10 מבואה (לובי) כניסה ראשית: יש.

2.10.1 גימור קירות פנים: יהיה חיפוי קשיח כדוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן עד לגובה משקופי דלת הכניסה.

ומעל טיח+צבע אקרילי עד לתקרה. גימור תקרה סיד סינטטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.

2.10.2 ריצוף: אבן נסורה או אריחים מסוג גרניט פורצלן העומדים בתקן הישראלי למניעת החלקה. שטח אריח בודד לא יפחת מ-0.64 מ"ר.

2.10.3 דלת כניסה לבניין: יש; אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן. כמות: 2

## 2.11 חניה מקורה: יש

2.11.1 גימור קירות פנים מרתף: טיח פנים או בטון גלוי או בטון צבוע בסיד סינטטי.

2.11.2 גימור תקרה: בטון גלוי או בטון צבוע סיד סינטטי

## 2.12 חדרים לשימוש משותף: יש. (ככל שיהיו)

2.12.1 חדר לרווחת הדיירים/חדר אופנים/עגלות בקומת הכניסה ו/או בקומה ראשונה.

2.12.1.1 גימור קירות: טיח+סיד סינטטי (למעט גומחות, ארונות חשמל, מים וכו'). גימור

2.12.1.2 תקרה: בטון צבוע סיד סינטטי ו/או טיח צבוע בסיד סינטטי ו/או תקרת המשנה ו/או משולב.

2.12.1.3 גימור רצפה: בטון מוחלק או טראצו או פורצלן או משולב.

2.12.2 (חדרים טכניים) ככל שיהיו:

2.12.2.1 גימור קירות ותקרה: בטון צבוע בסיד סינטטי ו/או טיח צבוע בסיד סינטטי ו/או משולב.

2.12.2.2 גימור רצפה: בטון מוחלק או טראצו או פורצלן או משולב.

## הערות:

א. באזורים טכניים וכן מעל תקרות משנה, יתכן בטון טבעי.

ב. צביעת קירות/תקרה תהיה בגוון לבן.

ג. בעניין האבן הטבעית ראה גם הערה לאחר טבלה 2.

ד. ריצוף בבניין (בדירות ובשטחים משותפים) יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי 2279 למניעת החלקה.

2.13

2.14 דלתות חדרי מדרגות: דלתות אש, כולל מחזיר שמן. לפי החלטת יועץ בטיחות באשור כבוי אש

2.15 דלתות לובי קומתי: אין.

2.16 תאורה משותפת: חיצונית למס' בתים, לפי החלטת הרשות המקומית.

סוג וכמות: עפ"י החלטת האדריכל/המהנדס ודרישות הרשויות.

2.17 ארונות חשמל, גז ומים (פילרים, ככל שקיימים): חומר: לפי הנחיות הרשות המקומית.

2.18 תאורה במחסנים דירתיים: אין.

2.19 חיבור חשמל לתאורה ולמערכות אלקטרו מכניות משותפות: יש. הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף של הבינין

הבניינים ( יתכנו מערכות משותפות אשר ישרתו הבינין אך ימוקמו בבניינים סמוכים או ימוקמו בבניין

וישרתו גם בניינים סמוכים בכפוף לאישור הרשויות השונות )

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

3.1 גובה הדירה\*:

# מותנה בהיתר בניה

מפרט זה נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י הרשויות המוסמכות

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: כ- 2.50 מ';

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

| תיאור                       | חומר קירות <sup>(1)</sup>       | גמר קירות ותקרות <sup>(2)</sup><br>ומידות ארזי חיפוי <sup>(4)</sup><br>(בס"מ) | ריצוף <sup>(3)</sup> וחיפוי <sup>(4)</sup><br>מידות ארזים (בס"מ) | ריצוף<br>מחיר לזיכוי למ"ר/ מ"א<br>בשקלים חדשים | הערות |
|-----------------------------|---------------------------------|---|--|--|-------|
| כניסה                       | בטון, בלוקי בטון <sup>(1)</sup> | לפי סעיף 2 ו4   | לפי סעיף 3 ו4  |  |       |
| חדר דיור<br>(מתחם לא נפרד)  | בטון, בלוקי בטון <sup>(1)</sup> | לפי סעיף 2 ו4   | לפי סעיף 3 ו4  |  |       |
| מטבח<br>(מתחם נפרד)         | בטון, בלוקי בטון <sup>(1)</sup> | לפי סעיף 2 ו4   | לפי סעיף 3 ו4  | ראה נספח ג'                                    |       |
|                             |                                 | לפי סעיף 2 ו4   | לפי סעיף 3 ו4  | ראה נספח ג'                                    |       |
| פינת אוכל<br>(מתחם לא נפרד) | בטון, בלוקי בטון <sup>(1)</sup> | לפי סעיף 2 ו4   | לפי סעיף 3 ו4  |  |       |
| פרוזדור                     | בטון, בלוקי בטון <sup>(1)</sup> | לפי סעיף 2 ו4   | לפי סעיף 3 ו4  |  |       |
| חדרי שינה                   | בטון, בלוקי בטון <sup>(1)</sup> | לפי סעיף 2 ו4   | לפי סעיף 3 ו4  |  |       |
| חדר רחצה (כללי)<br>(אמבטיה) | בטון, בלוקי בטון <sup>(1)</sup> | לפי סעיף 2 ו4   | לפי סעיף 3 ו4  | ראה נספח ג'                                    |       |
|                             |                                 | לפי סעיף 2 ו4   | לפי סעיף 3 ו4  | ראה נספח ג'                                    |       |
| רחבה מרוצפת                 | בטון, בלוקי בטון <sup>(1)</sup> | לפי סעיף 2 ו4   | לפי סעיף 3 ו4  |  |       |
| חדר רחצה הורים<br>(מקלחת)   | בטון, בלוקי בטון <sup>(1)</sup> | לפי סעיף 2 ו4   | לפי סעיף 3 ו4  | ראה נספח ג'                                    |       |
|                             |                                 | לפי סעיף 2 ו4   | לפי סעיף 3 ו4  | ראה נספח ג'                                    |       |
| פרוזדור                     | בטון, בלוקי בטון <sup>(1)</sup> | לפי סעיף 2 ו4   | לפי סעיף 3 ו4  |  |       |
| ממ"ד                        | בטון מזוין<br>לפי הוראות הג"א   | לפי סעיף 2 ו4   | לפי סעיף 3 ו4  |  |       |

### הערות והבהרות לטבלה:

(1) **חומר קירות:** בטון/בלוקי בטון / בלוק תאי/בלוקי גבס או משולב.

(2) **גמר קירות:** טיח. בממ"ד לפי הנחיות פקוד העורף.

צביעה בצבע אקרילי. גוון: לבן.

**גמר תקרות:** טיח. צביעה בסייד סינטטי. גוון: לבן

(3) **ריצוף:**

סוג א' העומד בדרישות

התקינה והחקיקה הרלבנטיות

אריחים מסוג



# מותנה בהיתר בניה

מפרט זה נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י הרשויות המוסמכות

גרניט פורצלן.

- (א) סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279- התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן:
- (1) חדרי מגורים – R-9;
- (2) חדרי רחצה – R-10;
- (3) רצפת תא מקלחת – R-11, דרגת מניעת ההחלקה.
- (ב) הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח;
- (ג) המוכר יציג לבחירת הקונה וללא שינוי מהמחיר אריחים במידות שונות ולפחות

במידות כמפורט להלן:

כל מערכות החדרים בדירה:

33 ס"מ X 33 ס"מ, 42 X 33 ס"מ, 01 X 42 ס"מ X 01 אריחים במידות  
31 ס"מ X 01 X 22, 01 X 33 ס"מ חיפוי קירות: אריחים במידות [w2]

לבחירת הקבלן/יזם.

2. בחדרי הרחצה: מידות האריחים ייקבעו לפי שיקול המוכר מתוך הסדרות והדוגמאות המוצגות לדייר.

חיפוי קירות:

אריחים במידות X33 25 ס"מ, X60 30 ס"מ:

המוכר יהא רשאי להציע, בהסכמת הקונה, אריחים במידות דומות למפורט וכן במידות

נוספות:

X20 50 ס"מ, X33 33 ס"מ ללא כל שינוי במחיר הדירה.

(ד) סוגי ריצוף וחיפוי: לבחירת הקונה מתוך כמה אפשרויות שיציג המוכר ו/או הספקים שבהם יבחר המוכר, ובהתאם למפורט להלן:

(1) לכל מידת אריח, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף

(2) כל הדגמים אשר יציג המוכר יהיו מסוג א' ויענו על דרישות התקנים

(ה) לצנרת גלויה יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות;

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

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 – מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית מחוסמת או בנוי כדוגמת החזית.

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/מונמך (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, לפי החלטת החברה.

אריחי אבן טבעית (ככל שיוותקנו בשטח המשותף/פרטי)- (מתוך ת"י 5566 חלק 2) ... יש להביא בחשבון שהאבן היא חומר

טבעי, שעלולים להיות בו נימים, גידים והבדלי גוון ומרקם. בנוסף נאמר בתקן זה.... גוון הלוחות או האריחים המשמשים במערכת

הרצפה משתנה עם הזמן, ולפיכך יהיה שוני בגוון בין הלוחות או האריחים שברצפה לבין הלוחות או האריחים הנשמרים למטרות תחזוקה.

# מותנה בהיתר בניה

מפרט זה נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י הרשויות המוסמכות

**ליטוש/הברקה** - למניעת ספק יודגש כי שטחים מרוצפים יימסרו לאחר ניקיון סביר בלבד וכי לא יבוצע ליטוש ו/או הברקה ע"י החברה ע"ג הריצוף בדירה, ואלה ייעשו על ידי הקונה בלבד, ככל שייבחר לעשות כן, ולאחר תום שנה ממשירת החזקה בדירה לידי. **שיפולים** – (פנלים) מחומר הריצוף למעט בשולי קירות וחזיתות מחופים, בגב ארון מטבח, ארונות למערכות ואזורים טכניים. חיפוי ושיפולים, ללא קיטום פינות (גרונג). **מרווחים (פגות)** – לפי דרישות התקנים לריצוף באבן טבעית וקרמיקה (רגיל או פורצלן), נדרש ביצוע מרווח בין אריחים (פגות) של 3 מ"מ לפחות. לריצוף טראצו 1 מ"מ לפחות.

(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:** גוף הארון, כולל דלתות, מגרות, מדפים, תושבות לכיור תחתון, חיתוך פתח המתאימים להתקנה שטוחה של הכיור הכנה לכיריים מובנות, הכנה למדיח כלים. גוף הארון והמדפים יהיו מעץ מעובד (סנדוויץ'), וגב הארון יהיה מעץ דיקט. שאר חלקי הארון עץ מעובד (סנדוויץ') או MDF. עומק הארון כ-60 ס"מ לפחות. גובה הארון כ-90 ס"מ לפחות. הארון יכלול יחידת מגרות ברוחב כ-60 ס"מ לפחות לכל גובה ועומק הארון. ביחידת פינתית יותקנו "פתרונות פינה". בתחתית הארון הגבהה (סוקל) בגובה של כ-10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים/רטיבות. וגוון לפי הנחיות האדריכל, או הספק שיבחר ע"י החברה. **ציפוי חיצוני:** פורמאיקה. לבחירת הרוכש מתוך 5 גוונים לפחות (מהם אחד לבן ואחד בהיר ניטרלי) שיוצגו ע"י החברה ו/או הספק/ים שיבחר/ו על ידי החברה. **ציפוי פנימי וגמר מדפים:** פורמאיקה ו/או מלמין לבחירת הרוכש מתוך 2 סוגים (מהם אחד לבן)

**מידות אורך הארון:** ראה הערה בהמשך; **לדירה 6 חדרים - 6 מ"א ארון מטבח מחיר לזיכוי בעד ארון המטבח התחתון:** ראה נספח ג'.

**משטח עבודה:** תיאור: לבחירת הקונה משטח עבודה משיש בעובי לא פחות מ-2 ס"מ. או לחילופין אבן קיסר עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם החשוף. **מידות:** לפי ארון המטבח חלק תחתון, **גוון:** לבחירת הקונה מתוך 3 גוונים לפחות (אחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי. לוחות השיש/אבן קיסר בהדבקה ולא לוח בודד אחד).

## 3.3.2 ארון מטבח עליון: אין

3.3.3 **ארונות אחרים (ציין):** בחדר רחצה (כללי), 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/נאו קוורץ משולב בכיור.

**ציפוי חיצוני:** פורמאיקה או אחר. **ציפוי פנימי:** פורמאיקה ו/או מלמין לפי יצרן הארון. [w3]  
**מחיר לזיכוי בעד ארון הרחצה:** ראה נספח ג'.

הערה:

\*מידות אורך של ארונות מטבח (תחתון) הינה לאורך הקיר (פינה מחושבת פעמיים). המידה המתקבלת כוללת (ככל שקיימת), הכנה עבור מכשירים חשמליים (למעט מקרר). ארון "בילד- אין" (ככל שיותקן) נמדד לפי גובהו. סטיות עד כ- 5% במידות אורך ארונות המטבח, לא יחשבו כסטייה מתיאור זה.

## 3.4 מיתקנים לתליית כביסה:

**מיתקן לתליית כביסה:** בעל זרועות מתכת מגולוונת וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק, מסתור כביסה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100 או מתקן ש"ע בחצר

# מותנה בהיתר בניה

מפרט זה נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י הרשויות המוסמכות

מסתור כביסה (ככל שמתוכנן): תיאור : מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי 5100

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

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

| ---             |                             | דלתות                        |                               |                             | חלונות                       |                                   |                             | תריסים                          |  |
|-----------------|-----------------------------|------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|--|
| חדר             | כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב) | חומר (עץ/אלומיניום/מתכת/אחר) | סוג פתיחה (ציר/נגרר/אחר)      | כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב) | חומר (עץ/אלומיניום/מתכת/אחר) | סוג פתיחה (ציר/כע"כ/נגרר/כיס/אחר) | כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב) | חומר (עץ/אלומיניום/מתכת/אחר)    | סוג פתיחה(ציר/כע.כ/נגרר/כיס/חשמלי/אחר) |
| כניסה           | 1                           | מתכת-פלדה                    | ציר כנף                       | אין                         |                              | אין                               |                             |                                 |  |
|                 | 80/205                      |                              |                               | ---                         |                              | ---                               |                             |                                 |  |
| חדר דיור        | 1                           | אלומיניום                    | תריס גלילה חשמלי + גיבוי ידני | אין                         |                              |                                   | 1                           | פוליאוריתן מוקצף כולל אטמי גומי | גלילה ידני או כ.ע.כ. תריס חשמלי        |
|                 | 250/205                     |                              |                               | ---                         |                              |                                   | 250/205                     |                                 |  |
| מטבח            | אין                         |                              |                               | 1                           | אלומיניום                    | כנף על כנף                        | אין                         |                                 |  |
|                 | ---                         |                              |                               | 150/110                     |                              |                                   |                             |                                 |  |
| חדר שינה 1      | 1                           | עץ/א                         | ציר כנף                       | 1                           | אלומיניום                    | כנף על כנף                        | 1                           | פוליאוריתן מוקצף כולל אטמי גומי | גלילה ידני או כ.ע.כ.                   |
|                 | 80/205                      |                              |                               | 110/110                     |                              |                                   | 110/110                     |                                 |  |
| חדר שינה 2      | 1                           | עץ/א                         | ציר כנף                       | 1                           | אלומיניום                    | כנף על כנף                        | 1                           | פוליאוריתן מוקצף כולל אטמי גומי | גלילה ידני או כ.ע.כ.                   |
|                 | 80/205                      |                              |                               | 110/110                     |                              |                                   | 10/110                      |                                 |  |
| ח.רחצה 1 (כללי) | 1                           | עץ                           | ציר כנף                       | 1                           | אלומיניום                    | קיפ                               | אין                         |                                 |  |
|                 | 80/205                      |                              |                               | 50/100                      |                              |                                   | ---                         |                                 |  |
| ח.רחצה 2 (כללי) | 1                           | עץ                           | ציר כנף                       | 1                           | אלומיניום                    | קיפ                               | אין                         |                                 |  |
|                 | 80/205                      |                              |                               | 50/100                      |                              |                                   | ---                         |                                 |  |

# מותנה בהיתר בניה

מפרט זה נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י הרשויות המוסמכות

| תריסים                                     |                                 |                                 | חלונות                       |                                    |   | דלתות                        |                                  |                                 | ---                          |                         |
|--|---------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------------|---|------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|------------------------------|-------------------------|
| סוג פתיחה(ציר/ כ.ע.כ/נגרר/ כיס/חשמלי/אחר ) | חומר שלבים                      | חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר) | כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב) | סוג פתיחה (ציר/כע"כ/ נגרר/כיס/אחר) | חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)                                     | כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב) | סוג פתיחה (ציר/ כע"כ/ נגרר/ אחר) | חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר) | כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב) | חדר                     |
|  |                                 |                                 | 1                            | כנף על כנף                         | אלומיניום   | 1                            | ציר כנף                          | עץ/                             | 1                            | חדר שינה הורים 4        |
| גלילה ידני או כע"כ                         | פוליאוריתן מוקצף כולל אטמי גומי | אלומיניום                       | 290/140                      |                                    |   | 290/140                      |                                  |                                 | 80/205                       |                         |
|  |                                 |                                 | 2                            | לפי הוראות פיקוד העורף             | חלון מסוג אלומיניום מזוג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף | 2                            | ציר כנף                          | לפי הוראות פיקוד העורף          | 2                            | ממ"ד (משמש כחדר שינה) 2 |
| כנף על כנף                                 | פוליאוריתן מוקצף כולל אטמי גומי | אלומיניום                       | 100/100                      |                                    |   | 100/100                      |                                  |                                 | 80/200                       |                         |
|  |                                 |                                 | אין                          |                                    |   | אין                          | ציר כנף                          | עץ/                             | 1                            | ח. רחצה הורים           |
|  |                                 |                                 | ---                          |                                    |   | וונטה חשמלי                  |                                  |                                 | 80/205                       |                         |
|  |                                 |                                 | אין                          | קיפ                                | אלומיניום   | 1                            | ציר כנף                          | עץ/                             | 1                            | מרפסת (ח. כביסה)        |
|  |                                 |                                 | ---                          |                                    |   | 50/100                       |                                  | מתכת- פלדה                      | 1                            |                         |
|  |                                 |                                 |                              |                                    |   |                              |                                  |                                 | 80/205                       |                         |

## הערות לטבלה ואחרות:

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

א. **דלת עץ** = לפי תקן ישראלי מס' 23 ופתיחת ציר רגילה, הכוונה לכנף דלת העשויה משני לבידים ("דיקטים"), מודבקים על מסגרת עץ עם מילוי כוורת צירי פייפ כפולים מתכונים.. **אלומ'** = אלומיניום, **סוג פרופיל:** לפי החלטת האדריכל, **ציר רגילה**= סוג פתיחה, **קיפ** = פתיחה משתפלת (נטוי), **סב נטוי** (דרייקיפ) = רגילה+ משתפלת, **ניגרר כ.ע.כ** = כנף נגררת על כנף ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר, **גילויטינה** = כנף בתנועה אנכית, **גלילה** = תריס נגלל כלפי מעלה, באמצעות רצועה ו/או חשמלי (גיבוי ידני אחד, לגלילה חשמלית, רק באם מוגדר פתח חילוץ ו/או לפי החלטת החברה).

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

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

ג. **זיגוג בחלונות**, מאלומ' וזכוכית למעט בממ"ד, יותקן במעטפת זיגוג שקוף כפול (Double Glazing) רגיל/בטיחותי, לפי דרישות התקן. המורכבים

משני לוחות זכוכית לפחות בעובי 4-6 ס"מ עם מרווח אוויר ביניהם. 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 הממ"ד יהיה חלון



# מותנה בהיתר בניה

מפרט זה נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י הרשויות המוסמכות

- מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר לפי הנחיות פקוד העורף. **רשתות:** אין. בפתחים הכוללים חלונות/וטריות נגררים כ.ע.כ, יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.
- ד. **בהעדר חלון ו/או דלת מזוגגת לקיר חיצוני** (בחדרים שבהם לפי תקנות התכנון והבניה נדרש אוורור) לרבות במטבח באם פונה למרפסת שרות הסגורה בתריס או חלון, יותקן אוורור מכני (לרפות רפפת כיסוי).
- ה. **מסגרות החלונות והתריסים** עשויים אלומיניום. סוג פרופיל, גוון, עפ"י תכנון האדריכל ו/או יועץ האלומיניום. יתכן פתחים המשולבים בזיגוג קבוע המשמש כמעקה/מחסום, ו/או קירות מסך.
- ו. **בחדרי רחצה ושירותים (באם יש חלונות)**, תותקן זכוכית בטיחותית שקופה או עמומה ("חלב") עפ"י החלטת האדריכל.
- ז. **יתכן שינויים** בצורת פתיחה של דלתות, חלונות ותריסים, תוספת או ביטול של חלקי זיגוג, קבוע, חלוקה ומס' כנפיים, הכל עפ"י תכנון האדריכל.
- ח. **דלת כניסה:** דלת פלדה (ביטחון) רב בריחית תואמת לתקן ישראלי מס' 5044 וכמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית /טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה.
- ט. **דלת כניסה ודלת ממ"ד** ציפוי וניל, גוון לפי בחירת החברה. לפי הנחיות רשות הכבאות, בכניסה לדירות בקומת קרקע יתכן ויותקנו דלתות בטחון/אש. דלת הממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה בהתאם לדרישות פיקוד העורף.
- י. **מכלולי דלתות פנים:** גמר פורמייקה או צבע או ציפוי חיצוני מתועש, עם ידיית מתכת משני הצדדים. משקוף הדלת כולל הלבשות, פולימרי או עץ, בגמר תואם לדלת. בחדרי אמבטיה / מקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס פנוי" וצוהר מזוגג בכנף הדלת. **גוון:** לבחירת הרוכש מתוך 3 גוונים לפחות (אחד מהם לבן), שיוצגו על ידי החברה ו/או הספק/ים שיבחר/ו על ידה.
- יא. **פתח חילוץ-** בממ"ד ובפתח בדירה המוכרז כפתח חילוץ קומתי (בחרום אמור לשמש את כלל הדיירים בקומה), אין לקבוע סורג קבוע. בנוסף, בפתח שיוכרז ע"י הרשויות המוסמכות כפתח חילוץ יתכנו שינויים במידות הפתח, סוג החלון/תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיון הפתיחה.
- יב. **לפי דרישות פיקוד העורף:** דלת כניסה למרחב מוגן הינה דלת פלדה אטומה, הנפתחת/נגררת, חיצונית. סף הדלת וריצוף הממ"ד גבוהים כ- 2 ס"מ מעל מפלס הדירה. חלון פלדה כנף אחת או שתיים, הנגררות לכיס. חלון אלומיניום + זיגוג וכן פתחי אוורור מעוגלים בקוטרים שונים, חסומים בדיסקאות פלדה (פלנצ'), וניתנים לפרוק. התקנת מערכת סינון אויר (לפי הנחיות פיקוד העורף), ע"ג הקיר וליד פתח האוורור תיצור הפרעה מקומית. מידות המערכת לפי מידות היצרן. (תקנות הג"א מאי 2010). יודגש שבאם סופק ע"י החברה מתקן הסינון, הרי שתקינתו והתקנתו נבדקו ואושרו ע"י פיקוד העורף, לכן פירוקו ע"י הרוכש, יחייב בדיקת תקינות ואטימות נוספת ע"י הגורמים שהוסמכו לכך ע"י פיקוד העורף. למניעת ספק יודגש כי בכל מקרה של סתירה בין המצוין בתוכניות המכר ו/או במפרט המכר לבין הביצוע בפועל יגבר הביצוע בפועל התואם הנחיות מעודכנות של פיקוד העורף.
- מידות** – המידות המפורטות בטבלה מס' 3, הינן מידות 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/וטריות/קירות מסך (לפי העניין). בכל מקרה גודל הפתחים המתקבלים לא יפחת ממידות/שטח, לפתחים אלו כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

3.6 טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטרים בדירה

נספחים א', ב', ג'

# מותנה בהיתר בניה

מפרט זה נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י הרשויות המוסמכות

(ראה גם הערות לאחר טבלה זו)

| מיתקן  | מיקום        | מטבח                       | חדר רחצה הורים      | חדר אמבטיה (כללי) | פינת כביסה במטבח | אחר |
|--|--------------|----------------------------|---------------------|-------------------|------------------|-----|
|  |              |                            |                     |                   |                  |     |
| כיור מטבח (בודדת/כפולה)                      | מידות (בס"מ) | ראה הערה (א) 80\46 , 40\60 | ---                 | ---               | ---              | --- |
|  | סוג          | א'                         | ---                 | ---               | ---              | --- |
|  | זיכוי נה     | ראה נספח ג'                | ---                 | ---               | ---              | --- |
| כיור רחצה                                    | מידות (בס"מ) | ---                        | 40\50               | 40\50             | ---              | --- |
|  | סוג          | ---                        | א'                  | א'                | ---              | --- |
|  | זיכוי נה     | ---                        | ראה נספח ג'         | אין               | ---              | --- |
| כיור לנטילת ידיים                            | מידות (בס"מ) | ---                        | ---                 | ---               | ---              | --- |
|  | סוג          | ---                        | ---                 | ---               | ---              | --- |
|  | זיכוי נה     | ---                        | ---                 | ---               | ---              | --- |
| אסלה וארגז שטיפה <sup>(ב)</sup>              | מידות (בס"מ) | ---                        | לפי מידות יצרן      | לפי מידות יצרן    | ---              | --- |
|  | סוג          | ---                        | א'                  | א'                | ---              | --- |
|  | זיכוי נה     | ---                        | אין                 | אין               | ---              | --- |
| אמבט/ מקלחת                                  | מידות (בס"מ) | ---                        | לפי הוראות כל דין   | 170\70            | ---              | --- |
|  | סוג          | ---                        | ריצוף משופע (מקלחת) | א'                | ---              | --- |
|  | זיכוי נה     | ---                        | ---                 | אין               | ---              | --- |
| סוללה למים קרים /חמים לכיור, מהקיר או מהמשטח | דגם          | פרח \ מערב                 | פרח \ מערב          | פרח \ ערב         | אין              | --- |
|  | סוג          | א'                         | א'                  | א'                | ---              | --- |
|  | זיכוי נה     | ראה נספח ג'                | ראה נספח ג'         | ראה נספח ג'       | ---              | --- |

נספחים א', ב', ג'

# מותנה בהיתר בניה

מפרט זה נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י הרשויות המוסמכות

| מיתקן   | מיקום    | מטבח | חדר רחצה הורים   | חדר אמבטיה (כללי) | פינת כביסה במטבח | אחר |     |     |     |
|---|----------|------|------------------|-------------------|------------------|-----|-----|-----|-----|
|   |          |      |                  |                   |                  |     | דגם | סוג |     |
| סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים   | דגם      | ---  | ---              | ---               | ---              | --- | --- | --- |     |
|   | סוג      | ---  | א                | סוללה             | א'               | --- | --- | --- |     |
|   | זיכוי נש | ---  | ראה ניספח ג'     | ראה ניספח ג'      | ---              | --- | --- | --- |     |
| סוללה למקלחת למים קרים וחמים  | דגם      | ---  | אינטרפּוֹץ דרך 3 | ---               | ---              | --- | --- | --- |     |
|   | סוג      | ---  | א'               | א'                | ---              | --- | --- | --- |     |
|   | זיכוי נש | ---  | ראה ניספח ג'     | ראה ניספח ג'      | ---              | --- | --- | --- |     |
| חיבור מים מכונת כביסה ולניקוז   |          |      |                  |                   |                  |     |     | --- | יש  |
| פתח 4" בדופן חיצונית לשרוול פליטת אדים ממייבש כביסה, כולל תריס הגנה ומשקולת סגירה |          |      |                  |                   |                  |     |     | --- | אין |
| הכנה לחיבור מדיח כלים (ההכנה משולבת בניקוז כוור המטבח)                            |          |      |                  |                   |                  |     |     | יש  | --- |
| נק' מים למקרר (ברז ניל)   |          |      |                  |                   |                  |     |     | אין | --- |
| נקודת גז לבישול (הכנה)  |          |      |                  |                   |                  |     |     | יש  | --- |
| נקודת גז לחימום מים (הכנה)  |          |      |                  |                   |                  |     |     | אין | --- |

הערות לטבלה ואחרות:

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

(א) כוור מטבח (בודדת במידות כ-40/60 ס"מ או כפולה כ-80/60 ס"מ): לבחירת הקונה אקרילי בהתקנה שטוחה. כוור רחצה שולחני

(אינטגרלי): לפי היצרן/ספק. כוור רחצה וכוור נטילת ידיים: חרס.

(ב) אסלה: מונחת. ארגז שטיפה: מונבלוק דו כמותי, חרס.

מונובלוק תוצרת הארץ/חוץ סוג אי עם מכסה קשיח ומיכל הדחה דו כמותי.

3/6 לי חרס כיסוי אסלה: (מושב) פלסטי קשיח.

(ג) כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבלי מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/קרים בעזרת ידית אחת) יכללו חסכמים. על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות כאשר אחת מהן תוצרת הארץ, ככול שישנה, ועומדת בדרישות הת"י 1385.

(ג) בכיורי הרחצה ובגיור המטבח יותקנו ברזים מדגמים מיקס-פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור. מידות ברז המטבח תהיינה: עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ. מידות ברז גיור רחצה תהיינה: גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ.

# מותנה בהיתר בניה

מפרט זה נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י הרשויות המוסמכות

(ד) בחדר המקלחת תותקן סוללה למים וחמים 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 לפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ. בחדר האמבטיה תותקן כחלופה סוללה למים חמים וקרים, מיקס מהקיר, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.

ה. (א) בכל משבצת שיש בה כלי תברואתי יש למלא: מידות וכמות.

(ב) לכל מיתקן ואבזר יש לציין: מידות וסוג.

(ג) הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת: מים קרים, מים חמים וחיבור לקו דלוחין או שפכים.

(ו) התקנת כיריים וארגז/שטיפת אסלה כוללת: חיבור לבויב, וברזי ניל.

(ז) גוון הקבועות: לבן.

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

(ט) מידות: בכל משבצת שיש בה כלי תברואתי ו/או מתקן ו/או אביזר ומצוינות מידות של הכלי בס"מ, הרי אלו משוערות, המידות הסופיות הינן בהתאם למידות הספק ו/או היצרן.

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

(יא) מים קרים: מים בטמפרטורה המסופקת מהרשת העירונית.

(יב) קבועות רחצה (אמבטיה)- באם אינם ממבחר החברה, באחריות הרוכש, לבחור או לרכוש קבועות שעומדים בתקן ישראלי למניעת החלקה ולא פחות מ-R-11.

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

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

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

(יד) קונדנסר = בהעדר חיבור ליניקת אויר חם/לח, ממייבש הכביסה יש להשתמש במייבש כביסה הפועל בשיטת קונדנסר. בשיטה זו

הלחות הנפלטת בעת תהליך הייבוש נפלטת כמים אל מיכל איסוף המחייב ריקון בעת הצורך. למניעת ספק יודגש שעדיין נפלט אויר חם לחלל הדירה בסמוך למכונה.

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

שינוי מהאמור לעיל כגון ראש מקלחת דמוי "גשם", ללא התאמת קוטר צנרת הדלוחין, שטח תא המקלחת, ומחסום הקפי מפני גלישת

המים, עלול לגרום הצפה בחדר הרחצה עקב אי התאמה בין כמות המים הנפלטת ממפל המים לקיבולת הניקוז ברצפה.

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

(יז) ככל שמיקום הכיריים לבישול נמצאים בסמיכות לחלון ובכלל, יש להשתמש בכיריים הכוללים מנגנון לניתוק זרימת הגז במקרה של כיבוי לא רצוני של להבה/ות הבישול.

(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). [w5]

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

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

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

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

עפ"י החלטת החברה. מיקום מיועד למעבה בגג עליון ו/או במסתור כביסה, ו/או אחר לפי החלטת מהנדס החברה.

הערה:

הצורך במעבר צנרת מים/בויב/מתזי כיבוי, (ככל שידרשו), יתכן ויחייבו התקנת כיסוי מבודד ואסטטי ויצרו בליטות דמוי

"עמודים או קורות" או "ספסלים", בסמוך לקירות ותקרה ו/או בסמוך לקירות ורצפה, שלא בהכרח יסומנו בתכנית המכר,

או שסומנו ומאילוצי תכנון יותקנו במיקום שונה מהתוכנית.

בנוסף, יש לקחת בחשבון כי לפי הת"י, והנחיות מהנדס האינסטלציה בקולטנים העוברים לגובה הבניין יתכן וידרשו פתחי

# מותנה בהיתר בניה

מפרט זה נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י הרשויות המוסמכות

ביקורת, ולכן בדירות בהם יידרש ביצוע פתחי ביקורת אלו, אין לחסום אותם ויש לאפשר גישה לצרכי תחזוקה.

- 3.6.2 **חימום מים:** הספקת המים חמים בדירות תהיה לפי הוראות כל דין. בדירות שלהם לפי הוראות כל דין לא ניתן לספק מים חמים באמצעות מערכת סולרית יעשה חימום מים באמצעות חשמל והתקן קוצב זמן. התקנת המערכת הסולרית תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579 לרבות גיבוי חשמלי לדוד המים החמים והתקן קוצב זמן המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה המערכת תהיה **דוד למים חמים בקיבולת: 150 ליטרים; מיקום הדוד:** בגג עליון ו/או במרפסת שירות ו/או סמוך לה מוסתר אך נגיש, לפי החלטת מהנדס האינסטלציה.
- 3.6.3 **חיבור מים חמים לכלים:** קערות מטבח ורחצה, אמבטיה, מקלחת. מכונת כביסה (הל"ת-תיקון אוג'2007).
- 3.6.4 **ברז "גן":** אין
- 3.6.5 **הכנה למונה מים לדירה:** יש (מיקום לפי החלטת החברה).
- 3.6.6 **חומר הצינורות: מים חמים וקרים:** פלדה מגולוונת, פקסגול, PPR, S.P, לפי תכנון מהנדס האינסטלציה, **לדוחין:** פלסטי, פלסטי, שפכים: פלסטי
- 3.6.7 **צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח:** יש.
- 3.6.8 **הכנה למונה גז לדירה:** יש.

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

| מיקום | אביזר                              | כניסה לדירה | חדר דיור | מטבח | פינת אוכל | פרחזור קומת כניסה | פרחזור קומה א | חדר שנה הורים              | חדר שנה | ממ"ד                         | חדר רחצה הורים | חדר אמבטיה | פינת כביסה במטבח | מהלך מדרגות בדירה | רחבה מרופפת |                         |
|-------|------------------------------------|-------------|----------|------|-----------|-------------------|---------------|----------------------------|---------|------------------------------|----------------|------------|------------------|-------------------|-------------|-------------------------|
|       |                                    |             |          |      |           |                   |               |                            |         |                              |                |            |                  |                   |             | א. נקודת מאור קיר/ תקרה |
| 1.א.  |                                    | 1           | 1        | 1    | 1         | מחליף +2          | ---           | 1 כולל 1 מפסק מחליף למנורה | 1       | מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף | 1 מוגן         | 1 מוגן     | ---              | ---               | 1 מוגן      |                         |
| 2.א.  | זיכוי ליחידה בשקלים חדשים (ש)      |             |          |      |           |                   |               |                            |         |                              |                |            |                  |                   |             |                         |
| 3.א.  | שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (ש) |             |          |      |           |                   |               |                            |         |                              |                |            |                  |                   |             |                         |
| 4.א.  | תוספת ליחידה בשקלים חדשים (ש)      |             |          |      |           |                   |               |                            |         |                              |                |            |                  |                   |             |                         |
| 1.ב.  |                                    | 1           | 2        | 1    | 1         | 1                 | ---           | 4 (2 ליד המיטה)            | 3       | 3                            | 1              | 1          | ---              | ---               | 1 מוגן IP44 |                         |
| 2.ב.  | זיכוי ליחידה בשקלים חדשים (ש)      |             |          |      |           |                   |               |                            |         |                              |                |            |                  |                   |             |                         |
| 3.ב.  | שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (ש) |             |          |      |           |                   |               |                            |         |                              |                |            |                  |                   |             |                         |
| 4.ב.  | תוספת ליחידה בשקלים חדשים (ש)      |             |          |      |           |                   |               |                            |         |                              |                |            |                  |                   |             |                         |
| 1.ג.  |                                    | ---         | 1        | ---  | ---       | ---               | ---           | ---                        | ---     | ---                          | ---            | ---        | ---              | ---               | ---         |                         |
|       | ג. נקודת מאור הדלקה כפולה          |             |          |      |           |                   |               |                            |         |                              |                |            |                  |                   |             |                         |



# מותנה בהיתר בניה

מפרט זה נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י הרשויות המוסמכות

| מיקום | מטבח | פינת אוכל | פרחצור קומת כניסה | פרחצור קומה א | חדר שינה הורים | חדר שינה | ממ"ד | חדר רחצה הורים | חדר אמבטיה                    | פינת כניסה במטבח | מהלך מדרגות בדירה | רחבה מחצפת | מיקום |  |
|-------|------|-----------|-------------------|---------------|----------------|----------|------|----------------|-------------------------------|------------------|-------------------|------------|-------|--|
|       |      |           |                   |               |                |          |      |                |                               |                  |                   |            | אביזר |  |
|       |      |           |                   |               |                |          |      |                | 1 פאקט הכנה למזגן מסתור כניסה |                  |                   |            |       |  |

## הערות לטבלה ואחרות

- (א) **נקודת מאור קיר/ תקרה** = בית נורה על גבי קיר או תקרה (ללא נורה וכיסוי- אהיל/ ארמטורה), כולל נקודת הדלקה אחת.
- (ב) **בית תקע (16A)** = "שקע" בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל. (שני שקעים או יותר בפנל אחד, נספר כל שקע בנפרד). החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות.
- (ג) **בית תקע מאור (רגיל) מוגן מים** (לפי תקנות החשמל והתקנים הישראליים) : שקע בודד עם כיסוי, הניזון מזרם חשמל רגיל (שני שקעים או יותר בפנל אחד, נספר כל שקע בנפרד). החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות.
- (ד) **נקודת מאור הדלקה כפולה**= תאור בלבד לאופן ההדלקה של נקודות המאור (בתקרה או קיר), המצוינים בסעיף א' ושאינם תוספת לכמות נקודות המאור המצוינות בסעיף א'.
- (ה) **בית תקע מעגל נפרד** = "שקעים" הנמצאים על גבי מעגל חשמלי נפרד (כל נק' במעגל נפרד), ושאינם בהכרח נקודה/ות "כוח".
- (ו) **בית תקע עם דרגות הגנה IP44 או אחר**= בית תקע מוגן שאינו בהכרח במעגל חשמל נפרד אך אביזר הקצה מוגן מים בדרגת הגנה גבוהה.
- (ז) **נקודת טלויזיה/טלפון/חוץ/תקשורת (מחשב)**= 3 נקודות ביחד (קומפלט) או לחוד וכוללות נקודת טלפון, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. ללא חיבור הדירה לרשת הטלפונים/אינטרנט.
- (ח) **נקודת טלפון פנים (אינטרקום)**= נקודה/ות מלאות כולל אביזרי קצה לתקשורת פנים (לדלת כניסה למבנה או לעמדת שומר לפי העניין).
- (ט) **נקודת כח** = בית תקע כוח על גבי מעגל חשמלי נפרד, מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ.
- (י) **"הכנה"**= באם לא צוין אחרת הכוונה לצנרת ("שרוויל") וחוט משיכה בלבד. הכנה לנק' תקשורת (מחשב) מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר. באם ההכנה לתנור חימום נמצאת מעל דלת חדר הרחצה יותקן (באחריות הדייר), "מפזר חום" ולא "תנור להט" (ספירלי). למניעת ספק יודגש כי אמצעי חימום לא מסופקים ע"י החברה.
- (יא) **מחליף**= נקודה/ות מאור הניתנות להדלקה/ כיבוי, משני אביזרים נפרדים שונים הנמצאים בריחוק ביניהם, אך מדליקים/מכבים את אותה/ם נקודה/ות מאור.
- (יב) **יתכנו שינויים במיקום וסוג הנק'** בעקבות הנחיות החוק ודרישות מהנדס החשמל.
- מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק באם צויין כך בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).**

3.7.1 לחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה חיצונית: יש

3.7.2 טלפון חוץ: הכנת שרווילים (צינורות) בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).

3.7.3 פעמון: סוג: לחצן. צליל: זמזם, או אחר לפי החלטת החברה.

3.7.4 אביזרי הדלקה/שקע: סוג: סטנדרט, לפי דרישות הת"י.

3.7.5 לוח חשמל ולוח תקשורת דירתיים, בתוך הדירה: יש מיקום: לפי תכנון מהנדס החשמל. מפסקי פחת: יש. כולל שטח פנוי

בגודל 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד

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

3.7.7 גודל חיבור דירתי: תלת פאזי: 25 x 3 אמפר.

3.7.8 מערכת אינטרקום: יש כמפורט בטבלה 5 (אינטרקום שמע דיבור, כולל לחצן לפתיחת דלת כניסה הראשית בקומת הכניסה).

3.7.9 מערכת טלויזיה נוספת במעגל סגור (נפרדת): אין.

# מותנה בהיתר בניה

מפרט זה נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י הרשויות המוסמכות

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

3.7.11 מיתקנים אחרים:

- תריס/ים חשמליים ככל שצוין בטבלה 3.

- אורור חלל המחויב באורור מכני לפי תקנות, יבוצע ע"י מפוח חשמלי חיצוני (משותף) ו/או ע"י מאורר דירתי "וונטה" או ש"ע.

## 4. מתקני קירור / חימום, בדירה:

4.1 מיזוג אוויר דירתי מיני מרכזי אין; הכנה בלבד למערכת סטנדרטית תלת-פאזי אשר תכלול: מיקום מתוכנן למאייד המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה; ביצוע תשתיות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמל מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן של המאייד ועד למיקום המתוכנן למעבה, מוצא ה"צמה" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס. מיקום ההכנה: לפי קביעת מהנדס מיזוג האוויר (הכנה בלבד כוללת: צנרת חשמל וצנרת גז בין המקום המיועד למעבה למיקום המיועד למאייד, צנרת ניקוז מים).

4.2 מזגן מפוצל: אין.

4.3 מיזוג אוויר דירתי הניזון ממערכת מרכזית בבניין: אין.

4.4 תנור חימום הפועל בגז: אין.

4.5 תנור חימום הפועל בחשמל: אין. הכנות בלבד (בחדרי רחצה).

4.6 רדיאטורים: אין.

4.7 קונבקטורים חשמליים: אין.

4.8 חימום תת רצפתי: אין.

4.9 מיתקנים אחרים: אין.

## 5. \*סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במחסן:

5.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים): בדירה: ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות. במחסן: אין מחסנים.

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

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

## 6. עבודות פיתוח ושונות:

6.1 חניה

6.1.1 סך הכל מקומות חניה (לכל הבניין): לפי היתר בניה כולם בתחום המגרש: \_\_;

6.1.2 חניה לנכים (פרטית/משותפת): \_\_ יש מספר החניות לפי היתר הבניה מיקום כמצוין בתוכנית מכר. \_\_.

6.1.3 גמר רצפת חניה מקורה/מקורה חלקית/לא מקורה: ביטון מוחלק או אבן משתלבת. \_\_.

6.1.4 גישה לחניה מהכביש: יש.

6.1.5 מספר חניות לדירה: \_\_ אחת לפחות מיקום לפי סימון בוכנית מכר. \_\_.

6.1.6 מחסום בכניסה לחניון: \_\_ אין. \_\_.

## 6.2 פיתוח המגרש

6.2.1 שבילים: חומר גמר: בטון/ גרנוליט/ אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית/ ו/או משולב

לפי תוכנית הפיתוח בהיר הבניה

6.2.2 משטחים מרוצפים: יש; חומר גמר: אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית/ ו/או משולב

לפי תוכנית הפיתוח בהיתר הבניה

6.2.3 חצר משותפת: יש צמחיה: יש על פי תוכנית פיתוח בהיתר הבניה.

# מותנה בהיתר בניה

מפרט זה נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י הרשויות המוסמכות

|       |  |
|-------|--|
| 6.2.4 | רשת השקיה משותפת: יש . לפי תכנית הפיתוח בהיתר הבניה [w7].  |
| 6.2.5 | חצר, צמודה לדירת הגן: יש; יציאה לחצר מחדר: לפי תוכנית המכר (חצר, מעל תקרה כולה/חלקה) הכוונה לשטח לא מגונן וללא מערכת השקיה.  |
|       | <b>הערה: סידור שיפועי ניקוז פני הקרקע בחצר פרטית (להרחקת מים משולי הבניין) יעשה ע"י הרוכש בעת סידור הגינה הפרטית .</b>   |
| 6.2.6 | פירוט מערכות משותפות, בחצר הצמודה לדירת גן: יתכן גישמה/ות, גז, ביוב ומים, חלחול (מרזב/ים, צנרת, שוחות וכו'), חשמל, תקשורת, כיבוי (הכל לפי העניין ושלא בהכרח יוצג בתוכנית המכר).  |
| 6.2.7 | משטח מרוצף בחצר הצמודה לדירת גן: יש, בשטח לא פחות מ-7 מ"ר [w8].  |
| 6.2.8 | גדר בחזית/ות של המגרש: חומר: בניו ו/או בטון ו/או אבן לקט ו/או מסלעות ו/או אבן נסורה ו/או מתכת, ו/או רשת ו/או משולב. בהתאם להיתר הבניה ודרישת הרשויות   |
| 6.2.9 | בגובה ממוצע לפי תוכנית הפיתוח המאושרת  |
|       | קומת עמודים מפולשת (קומה פתוחה בחלקה): אין.  |
| 7.    | <b>מערכות משותפות</b>  |
| 7.1   | <b>מערכת גז:</b>   |
| 7.1.1 | הכנה לאספקת גז: באמצעות מיכלי גז, או צובר גז תת-קרקעי משותף למס' בניינים בתאום עם חברת הגז, ובמיקום המתואר בתוכנית המגרש (למכלי הגז) או במיקום אחר שיקבע ע"י החברה ו/או ע"י דרישות הרשות המקומית. במידת הצורך תינתנה זיקות הנאה להנחת צנרת הגז ותחזוקתה. |
| 7.1.2 | מובהר בזאת כי צובר/י הגז ומכלי הגז כאמור, וצנרת אספקת הגז הינם בבעלות חברת הגז.  |
| 7.1.3 | צנרת גז ממקור נפרד/מרכזי לדירה: יש;  |
|       | צנרת אספקת גז בתוך הדירה: יש. מיקום: ראה טבלה 4 (סעיף 3.6).  |
| 7.2   | <b>סידורים לכיבוי אש:</b>  |
| 7.2.1 | מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות: לפי דרישות רשות הכבאות והנחיות יועץ הבטיחות   |
| 7.2.2 | מערכת ליניקת עשן במבואות/פרוזדורים: לפי דרישת רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות   |
| 7.2.3 | מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים): לפי 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.   |
|       | <b>הערה: כל סידורי הכבאות, לרבות מערכות גילוי וכיבוי אש, ברזי כיבוי (הידרנטים) וארונות כיבוי בשטחים משותפים או פרטיים, מיקום וכמות לפי דרישות רשות הכבאות.</b>   |
| 7.3   | אזורור מאולץ בקומת מרתף: לפי דרישת רשות הכבאות והנחיות יועץ הבטיחות .  |
| 7.4   | מערכת מיזוג אוויר מרכזית (להזנת הדירות): אין.  |
| 7.5   | מערכת מיזוג אוויר בחדר/ים לשימוש הדיירים: אין.   |
| 7.6   | תיבות דואר: 1 לכל דירה. 1. לווד הבית. 1. לדואר שגוי. מיקום: תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לכל בנין .   |
|       | מאלומיניום לפי תקנון תכנון ובניה 816   |
| 7.7   | מיתקנים אחרים: מיתקנים אחרים: מיקום וכמות: לפי תוכנית המתכננים והיועצים.   |

# מותנה בהיתר בניה

מפרט זה נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י הרשויות המוסמכות

## 8. חיבור המבנה למערכות תשתית

- 8.1 חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ראשי לבית: יש; מונה מים נפרד לחצר: לפי הנחיות ודרישות 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 עמדה לאצירת אשפה ולמערכות: שיטה ומיקום: לפי היתר הבניה.  
פינוי אשפה: ע"י הרשות המקומית.
9. רכוש משותף: אין.

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

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

## נספח א' – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

- 10.1 תוכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:
- 10.1.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות (חיצוניות) של הדירה.
- 10.1.2 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
- 10.1.3 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
- 10.1.4 תכניות קומת כניסה/ קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200.
- 10.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1:100.
- 10.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון חצר משותפת וגינות צמודות.
- 10.2 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה ושימוש לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין
- 10.3 המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין <sup>(1)</sup> תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין.

## נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות

# מותנה בהיתר בניה

מפרט זה נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י הרשויות המוסמכות

## הערות כלליות למבנה ולדירה

1. בטופס המפרט הבסיסי (כלשוננו בצו מכר דירות), בוצעו שינויים, התאמות ותוספות הנכונים למבנה ולדירה.
2. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
3. מיתקן לאנטנות תק' (מס' 3) תש"ע-2010  
בבנין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799: מיתקני אנטנות לקליטה משותפת (אק"מ) ומיתקני אנטנות לקליטה אינדיווידואלית (אק"א).
4. 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. ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, וכו'), מחייב בדיקה מקצועית מוקדמת.
5. ייתכן העברה גלויה אנכית ו/או אופקית, בגבהים שונים ובמיקום שונה, כמסומן או בשונה מהמסומן בתכניות, של כלל האלמנטים של מערכות הבנין 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, בתחום הדירה, בשטחים צמודים לדירה, במחסנים, במרפסות, בגגות מרופפים 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.  
באבן טבעית, בריצוף וחיפוי יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה, הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע
6. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרוגנים).
7. למניעת ספק יודגש כי באם תידרש החברה להעמיד שטח/ים בתחומי המבנה ו/או המגרש, לחברת החשמל, בזק, כבלים, לצורך מערכות המשמשות הבניין ו/או בניינים אחרים סמוכים, הקונה מתחייב לאפשר גישה חופשית לרבות שימוש במתקני הבניין לצורך גישה, כן ובזכות השימוש והטיפול בשטח/ים לרבות רצועות הקרקע למעבר כבלים. כמו כן יהיו גופים אלו והחברה, פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטחים אלו.
8. 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.
9. במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים תעשה מהרכוש המשותף או הפרטי לפי החלטת מהנדס החשמל של החברה.
10. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה מסוימת. אולם לא תיגרם פגיעה או הפרעה לתליית הכביסה.
11. באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על 60dB (A), במרחק של 1.5 מ' ממפוח פליטת אויר חם במקום בו היחידה ממוקמת, וכן בולמי רעידות תחת רגלי המתקן/ים.
12. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו').
13. מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.
14. הקונה מצהיר שהוסבר לו וידוע לו שבאם יחליט להתקין אמבט ג'קוזי, עליו לנקוט בכל האמצעים המקצועיים הנדרשים ע"מ למנוע מטרדי רעש ורעידות לשכנים ולהבטיח עמידה ברמות הרעש המותרות בתקנים ובתקנות. למוכר לא תהיה אחריות כלשהי לנזקים ולתלונות ככל שיהיו בגין שינויים אלו.
15. [HFC] למען הסר ספק, במידה וטרם חתימת החוזה עם הרוכש התקדמה הבניה כך שבסעיף מסעיפי המפרט המאפשר בחירה כבר הושלם, לא תתאפשר בחירה. הקבלן יבחר מתוך אחת האפשרויות בהתאם לשיקול דעתו. לרוכש לא תהיה כל טענה בעקבות בחירת הקבלן.



# מותנה בהיתר בניה

מפרט זה נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י הרשויות המוסמכות

16. תכנון שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומן יקבעו ע"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט מיקומם העקרוני מסומן בתוכניות המכר..
17. 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.
18. **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.

## הערות כלליות למגרש ולפיתוח

21. 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.
22. מיקום צברי גז לאספקת גז מרכזי יהיה על פי התכנון ובאישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הועדה המקומית לתכנון ובניה ומשרד העבודה.
23. יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט ו/או גרנוליט, מושפעות באופן טבעי מתזוזות ססמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. למניעת ספק יודגש כי אין כל מפגע בטיחותי ו/או תפקודי בתופעה טבעית זו, האופיינית לרצפות אלו, הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
24. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות.
25. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
26. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 08 - 07.02.2016], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין.
27. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות.

## נספח ג' – טבלאות זיכויים

## ריכוז טבלאות זיכויים

### הערות מיוחדות

1. לפי תנאי המכרז זכאי רוכש הדירה לוותר רק על רשימת הפרטים הכלולים במפרט המחייב (ככל שכלולים), והמפורטים להלן, כנגד קבלת זיכוי כספי:
- א. ארון המטבח קומלפט (ארון, שיש, ברז, כיור וחיפוי קרמיקה)

## מותנה בהיתר בניה

מפרט זה נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י הרשויות המוסמכות

ב. ארון האמבטיה, אם נכלל במפרט.

ג. סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת).

ד. נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון.

2. המחירים הנקובים להלן כוללים מע"מ.

3. המועד האחרון שעל רוכש הדירה להודיע לחברה/קבלן, על רצונו או אי רצונו לנצל זכותו לזיכויים אלו

ימסר לרוכש הדירה ע"י החברה/הקבלן בהמשך.

4. אי הודעת רוכש הדירה כאמור עד התאריך האמור בתקבל כוויתור לזכותו זו על פי כל דין.

5. ניצול זיכוי בגין ארונות המטבח המתוכננים וכלל שנבחר ע"י הרוכש ספק מטבחים שאינו ספק החברה, התקנת

המטבח תתאפשר לרוכש רק לאחר מסירת הדירה, ובאחריות הרוכש ועל חשבונו.

6. למניעת ספק יודגש כי צנרות לחשמל/תקשורת, הנמצאים באלמנטים יצוקים או בנויים והסתיימה התקנתם,

יחשבו כסיום "התקנת הפריט" לענין הודעת רוכש על מימוש זכותו לזיכוי מהאמור במפרט המכר.

7. פרטים שונים המוצגים אצל ספק אחד מספקי החברה יבחרו אך ורק אצל אותו ספק. לא תינתן אפשרות לבחור

פריטים שונים בין ספקים שונים, לדוגמא: כלים סניטריים וברזים.

9. מימש הקונה בפועל זכותו לזיכויים מהפריטים המתומחרים המפורטים בטבלה זו, בחתימת החברה/המוכרת והקונה על

נספח זה, יראו השינויים שבצע הקונה כאמור כשינויים מוסכמים במפרט המכר.

### מקרא:

יח' - יחידה.

מ"ר - מטר מרובע.

מ"א - מטר אורך.

חומר - חומר לבן (האביזר עצמו בלבד).

קומפלט - חומר לבן+ חומר שחור+ עבודה.

פריט - פריט אחד בודד.

### נושא: ארונות מטבח, רחצה

| סעיף במפרט המכר | תיאור   | חומר/ עבודה | יח' | מחיר זיכוי בש"ח | כמות | סה"כ |
|-----------------|---|-------------|-----|-----------------|------|------|
| 3.3.1           | זיכוי לכלל ארונות המטבח (כולל ארונות תחתונים, משטח עבודה, כיור מטבח, ברז מטבח, חיפוי מטבח), לפי התיאור שבמפרט המכר. | קומפלט      | --- |                 |      | 5616 |

## מותנה בהיתר בניה

מפרט זה נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י הרשויות המוסמכות

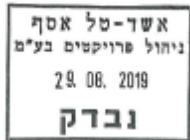
| סה"כ | כמות | מחיר זיכוי<br>בש"ח | יח' | חומר/<br>עבודה | תיאור  | סעיף<br>במפרט<br>המכר |
|------|------|--------------------|-----|----------------|--|-----------------------|
|      |      | 660                | --- | קומפלט         | ארון רחצה (בחדר רחצה כולל כיור ומראה), לפי התיאור שבמפרט המכר. | 3.3.3                 |

### נושא: קבועות שרברבות ואביזרים

| סה"כ | כמות | מחיר זיכוי<br>ליח' בש"ח | יח'  | חומר/<br>עבודה | תיאור  | סעיף<br>במפרט<br>המכר |
|------|------|-------------------------|------|----------------|--|-----------------------|
|      |      | 199                     | פריט | קומפלט         | סוללת ברז לכיור רחצה, לפי התיאור במפרט המכר. | 3.6                   |
|      |      | כולל<br>בזיכוי<br>מטבח  | פריט | קומפלט         | סוללת ברז לכיור מטבח לפי התיאור במפרט המכר.  | 3.6                   |
|      |      | 234                     | פריט | קומפלט         | סוללת ברז לאמבטיה, לפי התיאור במפרט המכר.    | 3.6                   |
|      |      | 234                     | פריט | קומפלט         | סוללת ברז למקלחת, לפי התיאור במפרט המכר.     | 3.6                   |

### נושא: חשמל/ תקשורת

| סה"כ | כמות | מחיר זיכוי<br>בש"ח | יח'  | חומר/<br>עבודה | תיאור                        | סעיף<br>במפרט<br>המכר |
|------|------|--------------------|------|----------------|------------------------------|-----------------------|
|      |      | 140                | פריט | קומפלט         | נקודת מאור קיר/ תקרה         | 3.7                   |
|      |      |                    | פריט | קומפלט         | נקודת מאור קיר/ תקרה (מחליף) |                       |
|      |      | 152                | פריט | קומפלט         | בית תקע מאור                 | 3.7                   |
|      |      |                    | פריט | קומפלט         | נקודת מאור הדלקה כפולה       | 3.7                   |
|      |      |                    | פריט | קומפלט         | נקודת הכנה לטלויזיה בכבלים   | 3.7                   |
|      |      |                    | פריט | קומפלט         | בית תקע מעגל נפרד            | 3.7                   |
|      |      |                    | פריט | קומפלט         | בית תקע מעגל נפרד (מוגן)     |                       |
|      |      |                    | פריט | קומפלט         | בית תקע דרגת הגנה IP44       | 3.7                   |



## מותנה בהיתר בניה

מפרט זה נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י הרשויות המוסמכות

| סה"כ | כמות | מחיר ליח' בש"ח | יח'  | חומר/ עבודה | תיאור            | סעיף במפרט המכר |
|------|------|----------------|------|-------------|------------------|-----------------|
|      |      |                | פריט | עבודה       | נקודת טלפון חוץ  | 3.7             |
|      |      | 117            | פריט | קומפלט      | נקודת טלפון פנים | 3.7             |
|      |      |                | פריט | קומפלט      | נקודת כח         | 3.7             |

הערה לטבלאות החשמל/תקשורת  
ראה הערות כלליות לאחר סעיף 3.7 (טבלה 5), במפרט המכר.

מימש הקונה בפועל זכותו לזיכויים, מהפריטים המתומחרים המפורטים בטבלה זו, בחתימת החברה/המוכרת והקונה, יראו השינויים שבצע הקונה כאמור כשינויים מוסכמים במפרט המכר.

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה