

# מפרט מכר

לפי חוק המכר (דירות), התשל"ד – 1974

## מחיר מופחת

שם האתר: יעקבי ניר צבי, הרובע הבינלאומי לוד – מגרש 304	
דירה מטיפוס:	A5 - 5 חדרים (4 חדרים + ממ"ד)
בניין מס':	1
קומות:	2,3,4
דירות מס':	13,18,23
מגרש מס':	304



## יעקבי יוניברסל ייזום והשקעות בע"מ

### "מפרט מכר"

## לפי צו המכר (דירות) (טופס של מפרט), התשל"ג – 1973

(תיקון התשע"ה-2015) + (תיקון התשס"ח – 2008)

נספח לחוזה בין: יעקבי יוניברסל ייזום והשקעות בע"מ ח.פ. 511922023 (להלן – "החברה" או "המוכר/ת")

לבין: 1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ (להלן – "הרוכש" או "הקונה")

מתאריך: \_\_\_\_\_

### א. פרטי זיהוי:

1. **ישוב:** לוד; **רחוב:** \_\_\_\_\_; **בית מס:** \_\_\_\_\_;  
1.1. **גוש מס':** 3999, 4000; **חלקה מס':** חלק מחלקות (35) 35,36,47; **מגרש מס':** 304 + 213 כהגדרתם בתכנית תמל/1087 לוד;  
1.2. **התוכנית החלה במקום:** תמל 1087; תמל/1087-1.
2. **בעל הקרקע:** רשות מקרקעי ישראל (ר.מ.י).  
**הזכות שהקונה רוכש בדירה:** חכירה.  
2.1. **שם המחכיר:** רשות מקרקעי ישראל.  
2.2. **תקופת החכירה:** 98 שנים + 98 שנים תחילת תקופת החכירה: 06.12.2021.
3. **דירה מס' וקומה:** (להלן "הדירה").
4. **בדירה:** כניסה, חדר דיור, מטבח, פינת אוכל, פרוזדור, חדר שינה הורים, 2 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), 2 חדרי רחצה (חדר אמבטיה וחדר רחצה-מקלחת), שרותי אורחים, מרפסת שירות (כולל הכנה למכונת כביסה/מייבש וגישה לתליית כביסה חיצונית), מרפסת שמש (ביציאה מחדר דיור).
5. **שטח הדירה**  
**שטח הדירה הוא:** \_\_\_\_\_ מ"ר, והמחושב 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 ללא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.

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

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

(ה) 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. פרוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:

- 6.1 **מרפסת שמש בשטח<sup>(4)</sup>**: מ"ר \_\_\_\_\_ מתוכה מרפסת שמש מקורה [קירווי הכוונה למשטח מלא דמוי תקרה (לא פרגולה) הנמצא קומה אחת מעל בלבד], **בשטח**: \_\_\_\_\_ מ"ר
- 6.2 **חניה מקורה/לא מקורה בשטח**: \_\_\_\_\_ מ"ר (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מקום החניה המוצמדת);
- 6.3 **מחסן דירתי בשטח<sup>(2)</sup>**: אין;
- 6.4 **מרתף דירתי בשטח<sup>(3)</sup>**: אין.
- 6.5 **גג מוצמד לדירה בשטח**: אין.
- 6.6 **חצר מוצמדת לדירה בשטח<sup>(4)</sup>**: אין.
- 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 היא 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 מידת חשיפתה של המרפסת לשמש ו/או לאור טבעי תלויה בגורמים שונים, בין היתר, בכיווניה, במיקומה בבניין ובבנייה פיזית כלשהי הן בתחום המגרש והן מחוצה לו.
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 חצר** כולל את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה 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; ואולם לעניין שטחה של חצר תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
  - (ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין ומידות האבזרים במפרט ומידות וכמויות האבזרים למעשה.

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

טלפון: 02-5792044, פקס: 077-4512520  
כתובת: בניין האולפנים, קריית התקשורת, נווה אילן  
דוא"ל: office@ls-arch.co.il

שם האחראי לתכנון השלד ("המהנדס"): רון משולמי מהנדסים.  
טלפון: 03-5669498, פקס: 03-5600830  
כתובת: הרכבת 58, תל אביב.  
דוא"ל: office@ron-eng.co.il

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

\* המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות וחלקים אחרים בבניין, ובכלל זאת שינוי במספר הקומות מעל פני הקרקע או מתחת לפני הקרקע, בתנאי שלא ישנו באופן מהותי את החזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף.  
\* כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה.

### 1. תיאור הבניין:

- 1.1 בניין מגורים אחד מתוך 7 בניינים הנמצאים במתחם אחד. הבניינים יבנו בשני מגרשים סמוכים (היתרי בניה נפרדים) בהיתר זה, במגרש 304: בניין מס' 1 47 דירות למגורים, משולב עם מבני ציבור (2 גני ילדים – לפי שיקול דעת הרשות המקומית) בקומת הקרקע;  
12 קומות מגורים (כולל קומת ביניים) + קומת קרקע + 2 קומות מרתף חניה + גג טכני.

### 1.2 טבלה מספר 1 – פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה

במסגרת כלל הפרויקט יבנו על המגרשים 213 + 304, 7 בניינים ובסה"כ 232 יח"ד, בנוסף יכלול הפרויקט שטחי מסחר, 2 גני ילדים (מבני ציבור) שטחי חניה תת קרקעית, שטחי גינון ופיתוח ומערכות המשותפות לכל המבנים. קומות מרתף משותפות לשני המגרשים (213 + 304):

#### בבניין מס' 1 (מגרש 304)

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין	כינוי או תיאור קומה
מיקומם הסופי של המתקנים והמערכות בקומות השונות יקבע לפי החלטת המתכננים. יתכן ומערכות שונות הממוקמות בבניין אחד ישרתו גם את האחר/ים. החניון של הבניינים במגרשים 213 ו-304, יהיה חניון משותף וישרת את כל הבניינים במגרשים הנ"ל. תירשמה זיקות הנאה מתאימות ו/או יבוצע רישום שני המגרשים יחד כבית משותף מורכב הבנוי ממספר אגפים	חניות, מיסעות, מעברים, מבואות קומתיות, מעליות, חדרי מדרגות, מאגרי מים וחדרי משאבות, מאגרי השהייה, מחסנים, חדר גנרטור, פירים, מתקנים ומערכות טכניות (למגורים ו/או למסחר) לפי דרישת המתכננים והרשויות.	—	-2	קומת מרתף
	חניות, מיסעות, מעברים, מבואות קומתיות, מעליות, חדרי מדרגות, מאגרי מים וחדרי משאבות, מאגרי השהייה, מחסנים, חדרי חשמל/מונים, חדרי מגופים (מערכת האשפה הפנאומטית לפינוי האשפה), חדר	—	-1	קומת מרתף

	גרטור, פירים, מתקנים ומערכות טכניות (למגורים ו/או למסחר) לפי דרישת המתכננים והרשויות.			
תרשם זיקת הנאה לציבור ו/או הערת אזהרה לטובת עיריית לוד לרבות בדבר שטחים משותפים, ושטחי ניהול נגר. שביל הגישה לחניון, הכניסה והיציאה לחניון יהיו משותפים למגרש 213 ומגרש 304. תירשמנה זיקות הנאה מתאימות ו/או יבוצע רישום שני המגרשים יחד כבית משותף מורכב הבנוי ממספר אגפים.	מגורים (גן) / מבואת כניסה (לובי), חדר דיירים, מעליות, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר מחזור, חדר עגלות, פירים, חדר גרטור, גינות משותפות/חצרות פרטיות, גני ילדים עם כניסה נפרדת (או מבנה ציבור אחר לפי החלטת הרשות המקומית), מתקנים ומערכות טכניות משותפות לפי קביעת החברה ודרישת הרשויות	1	קרקע	קומת הכניסה לבניין
---		2	ביניים	קומת מגורים
---		5 (בכל קומה)	1-4	קומות מגורים
---		3	5	קומת מגורים
---		4 (בכל קומה)	6-8	קומות מגורים
---		4	9	קומת מגורים
---		3	10	קומת מגורים
	מגורים, מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות, לפי קביעת החברה ודרישת הרשויות.	2	11	קומות מגורים עליונה (פנטהאוז)
---	חדר מדרגות, מערכות סולאריות, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות / פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות.		12	גג עליון (ראשי)
---	---	---	13	סך הכל קומות למגורים
במניין הקומות לא נכלל הגג העליון			15	סך הכל קומות בבניין

**הערות והבהרות:**

\* ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר הבנייה.

\* במקרה שיש יותר מכניסה אחת לבניין, יש לציין איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין (כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה/ בקשה להיתר).

**1.5 חדר מדרגות משותף (ראשי) :**

מס' חדרי המדרגות בבניין: 1 ; (חדר מדרגות מספריים): סגור

אפיון כל חדר מדרגות: מקורה מקומת מרתף עד לקומת גג טכני.

חדרי מדרגות נוספים: בבניין מספר 3 חדר מדרגות למסחר. מקומת מרתף עד לקומת הקרקע (מקורה).

1.6 מעליות: יש ; המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות מס' 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות.

מס' המעליות בבניין: 3 ,

מספר התחנות למעלית: 15 ;

מנגנון פיקוד שבת (\*):

מס' נוסעים לכל מעלית: 2 מעליות 8 נוסעים + 1 מעלית 13 נוסעים ;  
אין ;

גימור כל תא: קירות התא יצופו פלב"ם בלוחות אנכיים, על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא ולכל רוחב התא, ריצפת התא תצופה בגרניט או שיש בעובי של 27 מ"מ לפחות, תקרת התא תהיה צבועה בצבע סופי צבוע בתנור או תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה.

פיקוד המעלית: יהיה מאסף מטה ובקומת המרתף יהיה מעלה (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים).

1.7 עמדת שומר: אין.

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

## 2 חומרי הבניין ועבודות גמר:

2.1 שלד הבניין: לפי תכניות מהנדס השלד ;

שיטת הבנייה: קונבנציונאלית ו/או מתועשת לפי תכנון מהנדס השלד.

2.2 רצפת ותקרת קומת קרקע: חומר: בטון מזוין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים / טרומיים.

עובי: לפי חישובי מהנדס השלד ;

בידוד תרמי: לפי תקן ישראל מס' 1045.

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

2.3 רצפה ותקרה קומתית: חומר: בטון מזוין. עובי: לפי חישובי מהנדס השלד ; בידוד תרמי: לפי תקן ישראלי מס' 1045.

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

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

2.4 גג הבניין: בטון מזוין, או אלמנטים מתועשים מבטון,

עובי: לפי חישובי מהנדס השלד.

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

2.5 קירות חוץ:

חומר בטון מזוין ו/או בלוקים בטון / ו/או בלוק לבן (איטונג או ש"ע) ו/או בלוק גבס, ו/או בטון יצוק באתר ו/או קירות בנייים (יתכן שילוב מס' שיטות). באם מכלול מתועש, בדופן פנימית של קיר החוץ ובצד הפונה לדירות, לוחות גבס, בלוקי גבס, או בלוק תאי (איטונג או אחר), הכל בכפוף לעמידה בתקינה הרלבנטית, עובי: לפי תכנון מהנדס השלד.

בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045). בשיטה: קונבנציונאלית ו/או מתועשת ו/או מתועשת למחצה, לפי החלטת היועץ.

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

2.6 גימור קירות חוץ:

2.6.1 חיפוי/ציפוי עיקרי: טיח ו/או אבן טבעית ו/או אבן מלאכותית/ אלומיניום ו/או חיפוי קשיח אחר. ע"פ התנאים בהיתר

מסתור כביסה: יהיה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100,

2.6.2 טיח חוץ: (תיאור) משולב עם חיפויים אחרים, טיח חוץ צמנטי/אקרילי/ שליכט באגר/ שפכטל חוץ. ע"פ התנאים בהיתר בניה

2.6.3 חיפוי אחר: האדריכל יהיה רשאי לשנות סוג, גוון וחלוקת הציפויים בתאום עם הרשות המקומית.

2.7 קירות הפרדה בין הדירות: חומר בלוקי בטון ו/או בטון מזוין ו/או בלוקי תאי (איטונג או ש"ע ו/או בלוק גבס) לפי הנחיות מהנדס השלד והיועץ ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי ת"י 1004 חלק 1. בשיטה: לפי הנחיות היועץ. עובי: לפי תכנון מהנדס השלד.

קיר הפרדה בין מרפסות/חצרות (ככל שיש): חומר וגובה: בטון ו/או בלוק ו/או זכוכית משולבת באלומיניום ו/או משולב גובה: לפי תכנון האדריכל. עובי: לפי תכנון מהנדס השלד.

2.8 חדר מדרגות:

- 2.8.1 **קירות מעטפת**: בטון מזוין או בנוי או משולב. עובי: לפי חישובי המהנדס;
- 2.8.2 **גימור קירות פנים**: חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף+ טיח וצבע סיד סינתטי עד לתקרה.  
**גימור תקרה**: גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי.
- מדרגות ומשטחי ביניים (פודסטים)**: המדרגות יהיו מאבן נסורה או גרניט פורצלן או טראצו צמנט לבן לפי תכנון האדריכל ובהתאם לדרישות התקנים הרלוונטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות ומשטחי הביניים (פודסטים) ופסים מחוספסים כנגד החלקה.
- ריצוף משטחים**: / אריחי גרניט פורצלן / או אבן גרניט.
- מעקה/מאחז יד**: מתכת ו/או בנוי ו/או משולב (לרבות מאחז יד), בהתאם לת"י 1142.
- 2.8.3 **עליה לקומת גג**: יש, דרך חדר מדרגות (גג ראשי).
- 2.8.4 **הבידוד האקוסטי** לחדרי מדרגות ומעלית יבוצעו ע"פ הוראות כל דין.

2.9 **מבואה (לובי) קומתית**:

- גימור קירות פנים מבואה קומתית**: גימור קירות פנים יהיו בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע עד לתקרה,  
**גימור תקרה**: טיח + סיד סינטטי, (במקרה של תקרה מונמכת לא יבוצע טיח מעל תקרה זו).  
**ריצוף**: אבן נסורה או גרניט פורצלן.

2.10 **מבואת מרתף/ גג**:

- גימור קירות פנים**: גימור קירות פנים טיח וסיד סינתטי עד לתקרה,  
**גימור תקרה**: טיח + סיד סינתטי.

2.11 **מבואה (לובי) כניסה ראשית**:

- גימור קירות פנים**: בחיפוי קשיח, חומר – אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי.  
**גימור תקרה**: סיד סינתטי ו/או תקרת משנה ו/או תקרה דקורטיבית.  
**ריצוף**: חומר: אבן נסורה (שיש) או אריחים מסוג גרניט פורצלן ושטח אריח בודד לא יפחת מ-0.64 מ"ר, גוון על פי בחירת האדריכל. ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה.  
**פרוזדורים לדירות**: כמו מבואה קומתית ו/או לפי עיצוב האדריכל.  
**דלתות ארונות למערכות**: מפח ציפוי חיצוני מסוג וחומר לפי עיצוב האדריכל.

2.12 **חניה מקורה: גימור קירות חניה**: בטון טבעי ו/או טיח ו/או משולב, צבוע במלבין סינטטי,

טיח פנים: אין,

**גימור תקרה**: בטון טבעי צבוע במלבין סינטטי.

**גימור רצפת חניה מקורה**: בטון ו/או בטון מוחלק ו/או אבן משתלבת, סימון ומספור חניות, שילוט והכוונה (רגיל/מואר) לתנועת רכבים והולכי רגל, לפי הנחיות של יועץ התנועה.

**פרוזדורים למחסנים (ככל ומתוכנן), לחדרים טכניים ואחרים: קירות ותקרה**: טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד או חומר דומה, לפי החלטת החברה.

2.13 **חדרים לשימוש משותף**

**חדר/ים טכניים (ככל שיהיו) וכדומה**:

**גימור קירות**: טיח צבוע בצבע סינטטי דוגמת פוליסיד, (למעט גומחות, ארונות חשמל, מים וכו')

**גימור תקרה**: בחדרים טכניים - בטון טבעי צבוע בצבע סינטטי.

**גימור רצפה**: אריחי טראצו או פורצלן או משולב.

קומת גג טכני, חדר עגלות/אופניים,

**גימור קירות**: טיח + צבע מלבין סינתטי דוגמת פוליסיד

(למעט גומחות, ארונות חשמל, מים וכו').

**גימור תקרה**: בטון טבעי צבוע במלבין סינתטי ו/או טיח צבוע במלבין סינתטי ו/או תקרת משנה ו/או משולב,

**גימור רצפה**: בטון מוחלק ו/או אריחי טראצו ו/או פורצלן או משולב.

**חדר אשפה**: עבודות גמר של הרצפה והקירות בחדר אשפה ייעשו בגרניט פורצלן ובהתאם לדרישות כל דין.

גימור תקרה : : טיח + צבע מלבין סינתטי דוגמת פוליסיד או חומר דומה גוון.

הערות:

**דרגת מניעת ההחלקה של הריצוף בחלקי הבניין השונים (בדירות ובשטחים המשותפים) יהיה בהתאם לדרישות התקן הישראלי 2279 למניעת החלקה.**

2.14 דלתות:

דלת כניסה ראשית לבניין : תהיה דלת אלומיניום מזוגגת בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת ע"י מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.

דלתות חדר מדרגות : דלתות אש, כולל מחזירי שמן.

דלתות לובי קומתי : דלתות אש/עשן, סגירה אוטומטית באש או סגירה ידנית, לפי החלטת יועץ הבטיחות ובאישור כיבוי אש.

דלתות חדרים טכניים (ככל שיהיו) : דלתות פח.

דלתות וחלונות חדרים לשימוש משותף : תיאור, חומר וכמות, לפי החלטת האדריכל.

2.15 תאורה:

בכניסה לבניין, לובי, חדרי מדרגות, מבואות קומתיות, חניות, חדרים טכניים וחדרים לשימוש משותף:

יש, בבניין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות/מבואה קומתית ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות/מבואה קומתית.

2.15 ארונות חשמל, גז ומים:

חומר : פח מכופף צבוע בתנור או ציפוי אחר (בחלקם החיצוני בלבד) בגוון לפי בחירת האדריכל.

2.16 תאורה במחסנים דירתיים (ככל שיהיו) : חיבור הזנות החשמל של כל המחסנים למונה נפרד, או לחילופין התקנת מונה נפרד לכל מחסן, או למונה הדירתי אליו משוייך המחסן עפ"י בחירת המוכר והחלטתו.

2.17 חיבור חשמל לתאורה ולמערכות אלקטרומכניות משותפות : יש. הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף

של הבניינים לפי תכנון מהנדס החשמל (יתכנו מערכות משותפות אשר ישרתו את הבניין, אך ימוקמו בבניין הסמוך ו/או ימוקמו בבניין הסמוך וישרתו גם את הבניין, בכפוף לאישור הרשויות השונות).

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

### 3 תאור הדירה (בנוסף לאמור בפרק א' – פרטי זיהוי)

3.5 \* גובה הדירה:

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

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

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

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

הערה : למעט תחת קורות, מערכות, בליטות, הנמכות מקומיות ותקרות משנה, אזורים בהם עוברת מערכות קרי : תעלות, וונטות, תעלות לכיסוי קולטנים, מערכות ספרינקלרים, וכו'. בכל מקרה גובה הדירה בשטח המינימלי הקבוע לגבי חלקי דירה על פי התקנות לא יפחת מן הגובה המינימלי הקבוע על פי דין.



3.6 טבלה מספר 2 – רשימת חדרים וגימורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה

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

תאור	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ר'
	חומר קירות *	גמר קירות** ותקרות	ריצוף (3) וחיפוי (4)	מידות האריחים	הערות
כניסה	בטון/בלוקי בטון/ו/או בלוקי בטון תאי/ו/או בלוקי גבס/ו/או לוחות גבס, (1)	ראה (2)	ראה (3)		ראה פרוט בהערות בהמשך
חדר דיור	כני"ל	ראה (2)	ראה (3)		ראה פרוט בהערות בהמשך
מטבח	כני"ל	ראה (2)	ראה (3)		ראה פרוט הערות בהמשך
		חיפוי מעל משטח ארון תחתון	ראה (4)		
פינת אוכל	כני"ל	ראה (2)	ראה (3)		ראה פרוט הערות בהמשך
פרוזדור	בטון/בלוקי בטון/ו/או בלוקי בטון תאי/ו/או בלוקי גבס/ו/או לוחות גבס, (1)	ראה (2)	ראה (3)		ראה פרוט הערות בהמשך
שירותי אורחים	בלוקים עמידים למיסולואו ציפוי לוחות גבס עמיד מים ע"י היצרן או מבלוק בטון.	ראה (2)	ראה (3)		ראה פרוט הערות בהמשך
		קרמיקה עד גובה 1.5 מ' + השלמת טיח + צבע אקרילי	ראה (4)		
חדר שינה הורים	בלוקי בטון/ו/או בלוקי גבס/ו/או לוחות גבס /בלוקי בטון תאי/ו/או בטון (1)	ראה (2)	ראה (3)		ראה פרוט הערות בהמשך
חדרי שינה	בלוקי בטון/ו/או בלוקי גבס/ו/או לוחות גבס /בלוקי בטון תאי/ו/או בטון (1)	ראה (2)	ראה (3)		ראה פרוט הערות בהמשך
ממ"ד	בטון מזוין לפי הוראות הג"א	לפי מפרט הג"א	עפ"י אישור הג"א		ראה פרוט הערות בהמשך
חדר אמבטיה כללית	בלוקים עמידים למיסולואו ציפוי לוחות גבס עמיד מים ע"י היצרן או מבלוק בטון.	ראה (2)	ראה (3)		ראה פרוט הערות בהמשך
		קרמיקה עד גובה משקוף הדלת + השלמת טיח + צבע אקרילי עד התקרה (4)	ראה (4)		
חדר רחצה הורים (מקלחת)	בלוקים עמידים למיסולואו ציפוי לוחות גבס עמיד מים ע"י היצרן או מבלוק בטון.	ראה (2)	ראה (3)		ראה פרוט בהערות בהמשך.
		קרמיקה עד גובה משקוף הדלת + השלמת טיח + צבע אקרילי עד התקרה (4)	ראה (4)		

טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ר'	תאור
חומר קירות *	גמר קירות** ותקרות	ריצוף (3) וחיפוי (4)	מידות האריחים	הערות	
בלוקי בטון ו/או בלוקי גבס ו/או לוחות גבס /בלוקי בטון תאי ו/או בטון (1)	ראה (2)		ראה (3)	ראה פרוט הערות בהמשך ובהתאם לתכנית	<b>מרפסת שירות</b>
בלוקי בטון ו/או בלוקי גבס ו/או לוחות גבס /בלוקי בטון תאי ו/או בטון (1)	ראה סעיף 2.6		ראה (3)	חיפוי/ציפוי קיר חיפוי ראה סעיף 2.6 ראה פרוט הערות בהמשך,	<b>מרפסת שמש</b>
בלוקי בטון ו/או בלוקי גבס ו/או לוחות גבס /בלוקי בטון תאי ו/או בטון (1)	ראה (2)		ראה (3)	ראה פרוט הערות בהמשך ובהתאם לתכנית	<b>מחסן דירתי או מחסן מוצמד (ככל שהוצמד)</b>

**הערות והבהרות לטבלה:**

(1) **חומר קירות:** קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים מ: מבטון/בלוקי בטון/ בלוק בטון תאי (בלוקי גבס/ אחר) או לוחות גבס משולב. בכל מקרה, בחדרי הרחצה הקירות ייבנו מבלוקים המוגדרים ע"י היצרן כ"עמידים למים" או מבלוק בטון.

לוחות גבס ניתן להתקין בתנאים להלן במצטבר:

- עובי דופן הפרופילים 0.6 מ"מ לפחות

- רוחב הפרופילים 70 מ"מ לפחות

- בידוד 2" בצפיפות של לפחות 12 ק"ג למ"ק (צמר סלעים / זכוכית / מינרלי).

מכל צד של מחיצת הגבס יהיו אחד מאלה:

2 לוחות בעובי 12.5 מ"מ לפחות (מחיצה דו קרומית), או לחילופין: לוח בעובי 15.9 מ"מ לפחות, מחוזק ומשופר לנגיפה בעל צפיפות גבוהה (1000 ק"ג/מ"ק לפחות); פרטי הביצוע יהיו בהתאם להוראות ומפרטי היצרן/ ספק הלוחות; יצרן/ספק הלוחות, יבצע פיקוח צמוד אחר התקנת הלוחות ויאשר בכתב את התאמתם למפרטיו.

(2) **גמר קירות/תקרות:**

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

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

**גמר קירות בחדר/י רחצה ושירותים (בתחום ללא חיפוי):** צבע אקרילי הכולל הגנה מפני עובש ופטריות. (במקרה של תקרה מונמכת לא יבוצע טיח מעל תקרה זו),

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

**גמר תקרות:** טיח + צביעה בסיד סינטטי. **גוון:** לבן

**במרפסת** גמר הקירות במרפסות:

גמר הקירות במרפסות יהיה כדוגמת כלל החזיתות,

אם לא נקבע אחרת בהוראות החלות על המגרש, עיצוב מעקות המרפסות: (באם לא נקבע אחרת בהוראות החלות על המגרש) מעקה המרפסת יהיה מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית התואמת לדרישות התקנים הרלוונטיים או מעקה בנוי כדוגמת החזית.

(3) **ריצוף:**

כללי: בכל חלקי הדירה ובמרפסות יותקנו אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן) עפ"י הגדרתם בתי"י 314 : אריחים מיוצרים בכבישה שספיגותם הממוצעת אינה גדולה מ- 0.5% (כינוי Bla). האריחים יהיו מסוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות. בכל מידת אריח יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.

הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף ומאותה סדרת ייצור בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח. במקומות בהם קיר החוף מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.

סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י – 2279 התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן:

חדרי מגורים – R-9

חדרי רחצה – R-10;

רצפת תא מקלחת – R-11

ריצוף לכל הדירה: אריחים במידות 60X60 ס"מ.

#### **ריצוף בחדרי הרחצה ובמרפסות שמש:**

המוכר יציע לבחירת הקונה אריחים בשתי מידות שונות לפחות לדוגמה אריח במידות 30X30 ס"מ ואריח במידות 33X33 ס"מ. במרפסות ששטחן 15 מ"ר ומעלה בנוסף לשתי המידות האמורות, אריחים שלפחות מידת צלע אחת בהם היא 60 ס"מ לפחות. מידות האריחים הינם לבחירת המוכר.

**ריצוף במחסנים:** (דירתי או ככל שהוצמד): יש. אריחים מסוג גרניט פורצלן במידות לפי בחירת המוכר.

#### **(4) חיפוי קירות:**

חיפוי קירות יהיה מאריחי קרמיקה או פורצלן (גרניט פורצלן) סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות, (בחירת סוג האריח לחיפוי קירות הינה להחלטת המוכר) חיפוי קירות:

המוכר יציע לבחירת הקונה אריחים בשלוש מידות שונות לפחות,

אחד ריבועי, אחד מלבני ואריח נוסף מלבני או ריבועי, מידות האריחים הינם לבחירת המוכר.

לדוגמא אריח במידות 60X30 ס"מ, 50X25 ס"מ, 50X20 ס"מ. מידות האריחים הינם לבחירת המוכר.

גובה החיפוי:

**במטבח:** גובה 60 ס"מ או 50 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (מעל ארון תחתון). הגובה לבחירת הקונה. כאשר התנור אינו

ביחידת BI – חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו – בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף). מעל החיפוי ובקירות: טיח + צבע אקרילי.

**בחדר אמבטיה ובחדר מקלחת:** חיפוי קירות עד גובה קו משקוף הדלת לפחות. מעל החיפוי ועד לתקרה: טיח + צבע אקרילי הכולל הגנה מפני עובש ופטירות.

**בחדר שירותים:** (אם קיים בדירה) חיפוי קירות כמפורט בחדרי הרחצה עד גובה 1.50 מ' לפחות. מעל החיפוי: טיח+צבע אקרילי, לצנרת גלויה, אנכית או אופקית בכל חללי הדירה, יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי (אם נדרש) וגמר וחיפוי זהה לגמר הקירות.

#### **אפשרויות:**

לכל מידת אריח המיועד לריצוף או לחיפוי, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 סדרות ו-3 דוגמאות/גוונים מכל סדרה התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר ניטרלי. לאריח המיועד

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

לכל מידת אריח המיועד לריצוף המרפסות, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים מכל סדרה התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. לפחות אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר ניטרלי, אחד מהם דמוי פרקט ואחד מהם בגוון/ דוגמא תואמת לגוון/ דוגמא שנבחר ע"י הקונה לשימוש בדירה.

בכל מידת אריח לריצוף או לחיפוי יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.

(6)

### עבודות איטום:

הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין ו/או חדרים סמוכים.

### הערות:

(7) **מעקה במרפסות** – בנוי מבטון/ בלוק ו/ או אלומיניום משולב עם זכוכית בהתאם לתקן-, בגובה: לא פחות מדרישות ת"י 1142.

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

ביציאה למרפסות שמש/גג, יתכן סף מוגבה/מונמד (מדרגה) בגובה המותר לפי כל דין  
(9) **אריחים לריצוף** – (בדרגה הנדרשת למיקום הריצוף) - חדרי מגורים R-9, חדרי רחצה ומרפסות R-10, רצפת תא מקלחת R-11.

(10) **פרופיל פינות בחיפוי** – יבוצעו פינות מפרופיל אלומיניום או פי.וי.סי, באם יש פינות קמורות שאורכם פחות מ- 60 ס"מ, לפי החלטת החברה.

(11) **חיפוי קירות** - גובה חיפוי הקירות יעשה לגובה המצוין בטבלה או עד גובה "אריחים שלמים", לפי החלטת החברה.  
(12) **שיפולים** – (פנלים) הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח. במקומות בהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים. (פנלים) מחומר הריצוף למעט בשולי קירות וחזיתות מחופים, בגב ארון מטבח, ארונות למערכות ואזורים טכניים,

(13) **מרווחים (פוגות)** – לפי דרישות התקנים לריצוף וחיפוי, נדרש ביצוע מרווח בין אריחים (פוגות) של 3 מ"מ לפחות. לריצוף טראצו 1 מ"מ לפחות.

(14)

**ליטוש/הברקה** - למניעת ספק יודגש כי לא יבוצע ליטוש ו/או הברקה ע"י החברה ע"ג הריצוף בדירה.  
**פרגולה/קורה/ות** - (רק באם תחליט החברה לבצע ולא בהכרח יסומן במדוייק ו/או בכלל, בתכנית המכר) עץ ו/או בטון ו/או פלדה ו/או אלומיניום ו/או משולב, לפי תכנון האדריכל.  
**חיפויים ושיפולים** - ללא קיטום פינות (גרונג).

מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק באם צויין כך בטבלה, במפרט מכר זה

## 3.3 ארונות:

### 3.3.1 ארון מטבח תחתון:

ארון המטבח התחתון יבוצע בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן: תיאור: 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.

עומק הארון כולל חזית הדלתות, יהיה כ- 60 ס"מ.

גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ- 90 ס"מ מעל פני הריצוף.

בתחתית הארון תותקן הגבהה (סוקל) בגובה של כ- 10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון.

**משטח עבודה מעל ארון מטבח תחתון ולכל אורכו:** תיאור: לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא

פחות מ- 2 ס"מ מאבן טבעית או פולימריט (כדוגמת אבן קיסר או שווה ערך), העונה לדרישות ת"י 4440

(חלקים 1,2 לפי העניין), עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם החשוף. המשטח

יותאם להתקנה שטוחה של כיור. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה שאופן עיבודו ייבחר ע"י

המוכר, הקונה ראשי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף

מים בכל היקף המשטח. משטח עבודה במטבח יהיה 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 ניטרלי.

לא יינתן זיכוי בגין אי ביצוע זה.

מבנה ארון המטבח התחתון יהיה בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:

גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבד (סנדוויץ') בעובי 17-18 מ"מ לפחות, וגב הארון יהיה מעץ לבד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות, דלתות הארון תהיינה עשויות מעץ לבד סנדוויץ' או MDF או לוחות פוסטפורמינג. הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובהו ולכל עומקו, המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת.

ארון המטבח יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש, ולא יותר, ביחידת הפינה של הארון יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מגייק קורנר או ש"ע.

**מידות אורך ארון תחתון:** בדירות 3-4 חדרים לא יפחת מ-5 מ"א, בדירת 4.5 חדרים ומעלה לא יפחת מ-6 מ"א. אורך מזערי של ארון מטבח מכל פינה לא יפחת מ-1.25 מ"א.

המטבח יתוכנן כך שמידת רוחב הנישה/המקום המיועד למקרר תהיה לפחות 95 ס"מ.

### 3.3.2 ארון מטבח עליון: אין.

בדירות 4.5 חדרים ומעלה, בהתאמה לתכנון המטבח הספציפי, המוכר יהא רשאי להציע לדייר להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב-2 מ"א ארון מטבח עליון, כלומר אורך ארון המטבח התחתון יהיה 5 מ"א ואורך ארון המטבח העליון יהיה 2 מ"א. מובהר כי לא ניתן להתקין חלופה יחידת ארון אנכית לגובה (יחידת BUILT IN) החליט הקונה לקבל את הצעת המוכר יתוכנן הארון העליון כמפורט להלן:

1. הארון יהיה רציף והמשכי ללא פינות.

2. 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)

3. ארון מטבח עליון יכלול לפחות מדף אחד לכל אורכו.

4. מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות המפרט לגבי ארון המטבח התחתון.

בדירות 4.5 חדרים ומעלה, בהתאמה לתכנון המטבח הספציפי, המוכר יהא רשאי להציע לדייר להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב-2 מ"א ארון מטבח תחתון שאינו צמוד לקירות המטבח ("איי" / חצי אי"). החליט הקונה לקבל את הצעת המוכר לארון תחתון כדוגמת "אי" / "חצי אי" יתוכנן ארון זה בהתאם להוראות המפרט בתוספת גמר מלא בכל היקף הארון.

### ציפוי חיצוני: פורמייקה/ פוסטפורמינג. ידיות מתכת,

ציפוי חיצוני: על המוכר להציג בפני הקונה לפחות 5 גוונים שונים לבחירה, אחד בצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר-ניטרלי

שיוצגו ע"י החברה ו/או הספקים שיבחרו/ו על ידי החברה.

### ציפוי פנימי וגמר מדפים: פורמייקה ו/או מלמין בגוון לבן.

5. מובהר כי הקונה רשאי לוותר על ארון מטבח באופן מלא ואינו רשאי לוותר על חלק מארון המטבח, ככל והקונה ויתר על ארון המטבח כאמור אזי יהיה בכך משום ויתור כלל המרכיבים המפורטים בסעיף תכולה.

### מחיר לזיכוי בעד ארון המטבח, משטח העבודה, הכיור, הסוללה והחיפוי כמפורט בנספח ג'

#### הערות לארונות מטבח:

\* תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכו' מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה.

החליט הקונה שלא להתקין, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות של מים וניקוז למדיח תחת הכיור,

\* לרוכשים המבקשים להתקין ארון מטבח במקום המיועד למדיח, ניתן שההכנה למדיח תותקן בחלל שמתחת לכיור המטבח, ההכנה תכלול ברז, חיבור עתידי של מדיח לביוב ולסיפון קערת המטבח ושקע חשמלי מוגן מים מותקן לפי תקנות החשמל (כנדרש בפרק החשמל של המפרט)

\* מידת אורך ארון מטבח תחתון של מטבח הינה לאורך הקיר (פינה נמדדת פעמיים) המדידה המתקבלת כוללת (ככל שקיימת) חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב המשולבים בתוך הארונות (למעט מקרר)

\* במקרה של זיכוי עבור ארונות המטבח וביצוע עצמי, על הקונה לקחת בחשבון כי יתכן ובקיר שבגב ארונות המטבח קיימים פתחי/ גישה לקולטנים/ משותפים. יש לאפשר גישה לפתחים אלו לצורך תחזוקה.

### 3.3.3 ארון בחדר רחצה:

בכל אחד מחדרי הרחצה בדירה (למעט בחדר השירותים, באם קיים) יותקן ארון תחתון עשוי מעץ סנדוויץ' או MDF או סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן EN 310, הארון יהיה תלוי או מונח לבחירת הקונה, באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות, הכולל: דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה (אינטגרלי) משולב בכיור רחצה כל חלקי הארון ואביזריו יתאימו לעמידות בתנאי לחות מוגברים.

#### 3.4 מיתקן לתליית כביסה:

ממרפסת השרות יותקן מיתקן חיצוני לתליית כביסה בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק, ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ-160 ס"מ ובתנאי שיותקן מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ-120 ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ-8 מ'.

**מסתור כביסה:** יהיה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי 5100 ובמידות לפי תכנון האדריכל. עומק הנישה לתליית כביסה לא יפחת מ-60 ס"מ. בתחתית כל מסתור כביסה 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. ניתן לשלב מערכות טכניות במסתורי הכביסה ובתנאי שיישמר שטח פנוי של 1.7 מ"ר לתליית כביסה בגובה של 1.30 מ' לפחות.

לדירות גן/גג: אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר/מרפסת. 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 מינימלי של 160 ס"מ, הכנה למייבש כביסה, ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל, הכנה למכונת כביסה, לרבות נקודת מים (קרים).

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

תריסים				חלונות			דלתות			
סוג פתיחה	חומר שלבים	חומר	כמות ומידה	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה	תיאור
---	---	---	---	---	---	---	ציר רגילה	פלדה בטחון	1 כ- 90/205	כניסה
גלילה חשמלי כולל גיבוי ידני	אלומי	אלומי	1 כ- 290/210	---	---	---	נגרר כ.ע.כ	אלומי מזוגג	1 כ- 290/210	חדר דיור
---	---	---	---	נגרר כ.ע.כ	אלומי מזוגג	1 כ- 100/105	---	---	---	מטבח
גלילה ידני	אלומי	אלומי	2 כ- 120/105	נגרר כ.ע.כ	אלומי מזוגג	2 כ- 120/105	ציר רגילה	עץ	1 כ- 80/205	חדר שינה 1 הורים
גלילה ידני	אלומי	אלומי	1 כ- 120/105	נגרר כ.ע.כ	אלומי מזוגג	1 כ- 120/105	ציר רגילה	עץ	1 כ- 80/205	חדר שינה 2
גלילה ידני	אלומי	אלומי	1 כ- 120/105	נגרר כ.ע.כ	אלומי מזוגג	1 כ- 120/105	ציר רגילה	עץ	1 כ- 80/205	חדר שינה 3
נגרר כ.ע.כ	אלומי	אלומי	1 כ- 100/100	נגרר כ.ע.כ	אלומי מזוגג	1 כ- 100/100	ציר רגילה (פתיחה חוץ)	פלדה לפי הג"א	1 כ- 70/200	ממ"ד (ממשש כחדר שינה) 4
---	---	---	---	קיפ	אלומי מזוגג	1 כ- 50/80	ציר רגילה	עץ + צוהר/צו-אור	1 כ- 80/205	חדר רחצה הורים
---	---	---	---	---	אורור מכני	---	ציר רגילה	עץ + צוהר/צו-אור	1 כ- 80/205	חדר אמבטיה
---	---	---	---	---	אורור מכני	---	ציר רגילה	עץ + צוהר/צו-אור	1 כ- 70/205	שירותי אורחים
---	---	---	---	נגרר כ.ע.כ	אלומי מזוגג	1 כ- 170/105	ציר רגילה	עץ	1 כ- 80/205	מרפסת שירות

**הערות לטבלה:**

(הקיים בפועל רק באם צוין בטבלה/במפרט מכר זה או מסמך אחר שצורף להסכם)

א. ביאורי מילים:

אלומי = אלומיניום, סוג פרופיל: לפי הנחיות יועץ האלומיניום, ציר רגילה = סוג פתיחה, קיפ = פתיחה משתפלת (נטוי), סב נטוי (דרייקיפ) = רגילה + משתפלת, נוגרר כ.ע.כ = כנף נגררת על כנף ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר, גליוטינה = כנף בתנועה אנכית על כנף קבועה, תריסים: שלבי התריסים עשויים פח אלומיניום (בעובי בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן), במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת (ככל שנדרש עפ"י הוראות היצרן). גלילה = תריס נגלל כלפי מעלה, באמצעות רצועה ו/או חשמלי (גיבוי ידני אחד, לגלילה חשמלית, בחדר דיור). בחדר דיור, ובפתחים ברוחב מעל 2.5 מ' יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון חשמלי ומגנון פתיחה ידנית.

ב. **דלתות/חלונות:**, משותפים לשני חדרים יכולות להופיע בתיאור של אחד מחדרים בטבלה ובלבד שהכמות הכללית בדירה

תתאים **ג. 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, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר דירה. משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות. כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור. **גמר וגוון:** דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר.

**דלת יציאה לגינה:** (באם קיימת בדירה), תהיה בעלת אמצעי נעילה כנגד פריצה בעלת דרגת עמידות בתנאי סיבבה 2, הכול כמפורט

בת"י 5044. "אמצעי נעילה נגד פריצה" בדלת יציאה לגינה יהיה אחד מאלה, לבחירת המוכר:

1. סורג לפתיחה שמתקיימות בו דרישות תקן ישראלי, ת"י 1635 – סורגים לפתחים בבניינים

2. מנעול תחתון חבוי לדלת סובבת ומנעול עליון עם בריח המוזז באמצעות מנגנון גלילי העונים לכל הדרישות המפורטות בתקנות

התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 אמצעי (1)

3. מנעול ביטחון בעל בריחים המופעלים על-ידי מנגנון גלילי העונה לדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92

אמצעי (2).

4. תריס גלילה חשמלי

**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). ד. **דלתות הפנים בדירת המגורים יהיו בהתאם**

**למפורט להלן:**

דלתות הכניסה לחדרים, למרפסת השירות ולחדרי הרחצה (לפי הקיים בדירה) תהיינה בפתיחת ציר רגילה, מסוג דלת פנים לבודה

לפי תקן ישראלי מס' 23 על חלקיו או דלת פנים לפי תקן ישראלי 6575. כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים יהיו עמידים למים ויעמדו

בכל דרישות התקינה הישראלית, ככל שישנה. בדלת פנים לבודה- כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיזוניים עמידים למים ולא

סופגים כדוגמת CPL/HPL (פורמיקה), מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי –

חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר;

החלק התחתון של מסגרת הכנף יהיה מחומר פולימרי עמיד למים בגובה 7 ס"מ לפחות; צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת

והמשקוף; היקף כנף הדלת – (קנט) יהיה מצופה ב-3 צדדים לפחות.

• **משקוף הדלת:** יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 או בהתאם לתקן ישראלי מס' 6575 בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר

ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה; המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים. **מנעול וידיות:** הדלתות תהיינה עם

מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וידיות מתכת משני הצדדים, בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וצוהר / צו-



אור בכנף הדלת. **גוון דלתות הפנים:** יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר; על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחת מהן היא בגוון לבן.  
ה. **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. מערכת סינון אויר (לפי הנחיות פיקוד העורף), ע"ג הקיר.

ו. **חלונות (למעט ממ"ד):** חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing), המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות משני הצדדים עם מרווח אויר 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. **חלון חדר הדיור:** יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף. **חלון בממ"ד:** יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף העדכניות. ז. כל מטבח יכיל לפחות חלון אחד לפתיחה, הפונה לאוויר החוץ או למרפסת שרות, (אוורור מכני לא יוכל להיחשב כמענה ו/או כתחליף לחלון האמור). ח. **רשתות: אין,** בכל חלונות ההזזה יותקן נתיב נוסף במסילה הכחנה לכנף רשת אחת; ט. **תריסים:** פתחי הדירה, למעט חדרי רחצה, מטבח ומרפסת שירות (הכל לפי הקיים בתיאור הדירה) יהיו בעלי תריסים. בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף. עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן. בכל הפתחים בחדר הדיור (לרבות בחלונות שאינם ויטרינה), ובכל הפתחים ברוחב 2.50 מ' ומעלה יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית

- י. **בחדרי רחצה ושירותים** (באם יש חלונות), תותקן זכוכית בטיחותית שקופה או עמומה ("חלב") יא. **אוורור המחסן** (ככל שנרכש מחסן) יעשה באמצעות חלון ו/או אוורור מכני ו/או סבכה בדלת ו/או רפפות קבועות, לפי הנחיות יועץ הבטיחות ודרישות כיבוי אש. יב. **דלת כניסה לדירה/ות בקומת היציאה מהבניין:** לפי הנחיות רשות הכבאות, בכניסה לדירות בקומת הקרקע יתכן ויותקנו דלתות בטחון/אש. יג. **'פתח חילוץ'** – בחלון ממ"ד ו/או חלון בדירה המוכרז כפתח חילוץ קומתי (בחרום אמור לשמש את כלל הדיירים בקומה), אין לקבוע סורג קבוע. בנוסף, בפתח שיוכרז ע"י הרשויות המוסמכות כ"פתח חילוץ" יתכנו שינויים במידות הפתח, סוג החלון/תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיוון הפתיחה.
- יד. **מידות** – המידות המפורטות בטבלה 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/ויטרינות/קירות מסך (לפי העניין). בכל מקרה גודל הפתחים המתקבלים לא יפחת ממידות/שטח, לפתחים אלו כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

**3.6 טבלה מספר 4 - מיתקני תברואה וכלים סניטרים**

טור ו'	טור ה'	טור ד'	טור ג'	טור ב'	טור א'	מיקום מיתקן		
						מטבח	מיתדות (בס"מ)	
אחר	מרפסת שירות	חדר אמבטיה כללית	חדר רחצה הורים	שירותי אורחים	בחדר: 60*40 או כפולה: 80*46 לבחירת הקונה	כיוור מטבח (בוודד/כפולה)		
					חרס/ אקרילי/ ניירוסטה התקנה שטוחה (למעט כיוור חרס שניתן יהיה בהתקנה תחתונה)		סוג	
					ראה נספח ג'		זיכוי	
		משולב בארון לפי סעיף 3.3.2	משולב בארון לפי סעיף 3.3.2	יש		מיתדות (בס"מ)	כיוור רחצה	

	---	א'	ראה סעיף 3.3.3	חרס	---	סוג	
	---	---	---	---	---		
	---	---	---	כ- 25/40	---	מידות (בס"מ)	כיוור לנטילת ידיים
	---	---	---	א'	---	סוג	
	---	---	---	---	---	זיכוי	
	---	פירוט מטה הערות לטבלה	פירוט מטה הערות לטבלה	פירוט מטה הערות לטבלה	---	מידות (בס"מ)	אסלה וארגז שטיפה
	---	חרס מונו בלוק	חרס מונו בלוק	חרס מונו בלוק	---	סוג	
	---	---	---	---	---	זיכוי	
	---	אמבטיה 170/70 ס"מ	מקלחת ראה הערה	---	---	מידות (בס"מ)	אמבט/מקלחת
	---	אקרילית בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה, הכול בהתאם לכל דין	---	---	---	סוג	
	---	---	---	---	---	זיכוי	
	---	ברז מיקס פרח	ברז מיקס פרח	ברז מיקס פרח	ברז מיקס פרח נשלף	דגם	סוללה למים קרים וחמים לכיור מהקיר או מהמשטח
	---	א'	א'	א'	א'	סוג	
	---	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	זיכוי	
	---	---	---	---	---	דגם	סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים
	---	סוללה מיקס מהקיר הכוללת: פיית מילוי + צינור שרשורי + מתלה מתכוונן + מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות + מזלף.	---	---	---	סוג	
	---	ראה נספח ג'	---	---	---	זיכוי	
טור ו'	טור ה'	טור ד'	טור ג'	טור ב'	טור א'	מיקום מיתקן	
אחר	מרפסת שירות	חדר אמבטיה כללית	חדר רחצה הורים	שרותי אורחים	מטבח		
	---	---	סוללה רב דרך (אינטרפון 3 דרך) מיקס מהקיר	---	---	דגם	סוללה למקלחת למים קרים וחמים
	---	---	א'	---	---	סוג	
	---	---	ראה נספח ג'	---	---	זיכוי	
	יש	---	---	---	---	חיבור מים (קרים) למכונת כביסה חיבור לניקוז והזנת חשמל	
	יש	---	---	---	---	פתח 4" בדופן היציב לשרוול פליטת אדים ממייבש כביסה, כולל הזנת חשמל, תריס הגנה ומשקולת סגירה	

	—	—	—	—	יש	הכנה חיבור למים וניקוז לחיבור מדיח כלים (ההכנה משולבת בניקוז כוור המטבח)
	—	—	—	—	אין	נק' מים למקרר (ברז ניל)
	—	—	—	—	1	נקודות גז לבישול – (הכנה)
	—	—	—	—	אין	נקודות גז לחימום מים (הכנה)

**הערות לטבלה:**

(הקיים בפועל רק באם צוין בטבלה/במפרט מכר זה או מסמך אחר שצורף להסכם)

- **כוור מטבח המוכר יציג לבחירת הקונה דגמים של קערת המטבח במידות: בודדת במידות 40/60 ס"מ / כפולה במידות 80/46 ס"מ:** מהחומרים הבאים: חרס/אקרילי/נירוסטה בהתקנה שטוחה, (לפחות דגם אחד מכל חומר) סה"כ יוצגו לבחירת הקונה 6 דגמים לפחות.
- **במטבח תבוצע הכנה למדיח כלים, הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח,**
- **כוור רחצה אינטגרלי:** לפי היצרן/ספק שיבחר ע"י החברה. **כוור רחצה:** חרס מידות כ- 40/50 ס"מ תוצרת לפי החלטת החברה.
- **כוור נטילת ידיים:** חרס, במידות לפי היצרן/ספק, שיבחר ע"י החברה.
- **אסלה:** א. אסלת שירותים תהיה מחרס מזוגג עם מיכל הדחה צמוד (מונו בלוק) לבחירת המוכר האם האסלה תהיה תלויה או מונחת, מיכל ההדחה יהיה מחרס דו – כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו-3 ליטר. האסלה לרבות מיכל ההדחה תעמוד בכל מידותיה, חלקיה ורכיביה בדרישות תקן ישראלי 1385. האסלה תסופק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה העומד בדרישות התקן הישראלי הרלבנטי.
- ב. גובה הפנים העליונים של האסלה יהיה: 39 ס"מ בסטייה מקסימלית של 1 ס"מ (38, 40 ס"מ בהתאמה).
- ג. על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלושה דגמים של אסלות העומדות בדרישות המפורטות.
- **ניסוי אסלה:** (מושב) כבד בעל צירי נירוסטה.
- **אמבטיה:** תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"ר הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה, הכל בהתאם לכל דין.
- מקלחת: משטח המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין, מידתו הקצרה ביותר תהיה לפחות 80 ס"מ ושטחו לא יפחת מ- 0.72 מ"ר, גמר הרצפה יעמוד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח, בהיקף רצפת המקלחת יש לבצע דירוג, תיחום או סף, תותר התקנת אגנית כחלופה למשטח משופע במקלחת ובתנאי שהיא תואמת במידותיה ובשטחה להוראות לעיל ובתנאי שתהיה בהתקנה שטוחה במישור רצפת החדר (ללא סף).
- **סוללה למים קרים/חמים לכוור מטבח:** דגם: מיקס פרח נשלף, בציפוי כרום ניקל, בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/קרים בעזרת ידית אחת) והוא ימוקם על מישור משטח העבודה או הכוור, מידות ברז תהיינה: בגובה 25 ס"מ לפחות ועומק 20 ס"מ לפחות. על המוכר להציג לבחירת הקונה מתוך 3 סדרות העומדות בדרישות ת"י 1347 שיוצגו ע"י החברה/קבלן ו/או הספקים שיבחרו/ על ידה.
- **סוללה למים קרים/חמים לכוור/י רחצה (כולל חסכמים):** דגם: מיקס פרח, בציפוי כרום ניקל, בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/קרים בעזרת ידית אחת), והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכוור, מידות ברז תהיינה: גובה 15 ס"מ לפחות ולעומק 15 ס"מ לפחות, על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות 3 סדרות כשאחת מהן תוצרת הארץ שיוצגו ע"י החברה/קבלן ו/או הספקים שיבחרו/ על ידה, לכוור נטילת ידיים: דגם מערבל פרח בציפוי כרום ניקל, פיה קצרה לבחירה מתוך 3 סדרות העומדות בדרישות ת"י 1347..
- **סוללה למים קרים/חמים (כולל חסכמים):**
- **באמבטיה:** תותקן סוללה מים חמים וקרים מיקס מהקיר בציפוי כרום ניקל הכוללת יציאה תחתית למילי האמבטיה צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.
- **במקלחת:** תותקן סוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינטרפוז 3 דרך), מיקס מהקיר בציפוי כרום ניקל כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף. או לחילופין ולפי בחירת המוכר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 מ"מ.
- סוללות האמבטיה/מקלחת, על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות 3 סדרות העומדות בדרישות ת"י 1347.
- **תא מקלחת:** שטח הרצפה של תא המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין. מידתו הקצרה ביותר תהיה לפחות 80 ס"מ ושטחו לא יפחת מ- 0.72 מ"ר, גמר הרצפה יעמוד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח, בהיקף רצפת

המקלחת יש לבצע דירוג, תיחום או סף, תותר התקנת אגנית כחלופה למשטח משופע במקלחת ובתנאי שהיא תואמת במידותיה ובשטחה להוראות לעיל ובתנאי שתהיה בהקנה שטוחה במישור רצפת החדר (ללא סף).

- **התקנת כיורים וארגז/י שטיפת אסלה כוללת:** חיבור לביוב וברזי ניל.
- **גוון הקבועות:** לבן.
- **הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת:** לרבות נקודת מים (קרים), חיבור לניקוז והזנת חשמל.
- **הכנה לנק' גז:** באם לא נאמר אחרת, צנרת נחושת בלבד ללא אביזר קצה.
- **מים קרים:** מים בטמפרטורה המסופקת מהרשת העירונית.
- **קבועות רחצה (אגנית/אמבטיה) –** באם אינם ממבחר החברה, באחריות הרוכש, לבחור או לרכוש קבועות שעומדים בתקן ישראלי למניעת החלקה ולא פחות מ – R11.
- משטח המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין, בגמר העומד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח
- **נשלף =** ראש ברז הנשלף מתוך שרוול קבוע.
- **פרח =** ברז הממוקם על מישור משטח העבודה או הכיור.
- **מעורבל (מיקסר) =** ויסות מים לקרים/חמים, בעזרת ידית אחת.
- **רב-דרך (אינטרפון) =** חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, לראש מקלחת ו/או לפיית ברז ו/או שניהם.
- **קונדנסר-** בהעדר חיבור לניקת אויר חם/לח, ממייבש הכביסה יש להשתמש במייבש כביסה הפועל בשיטת קונדנסר. בשיטה זו הלחות נפלטת בעת תהליך הייבוש כמים אל מיכל איסוף המחייב ריקון בעת הצורך למניעת ספק יודגש שעדיין נפלט אוויר חם בסמוך למכונה.
- 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 היקפי מפני גלישת המים, עלול לגרום הצפה בחדר הרחצה עקב אי התאמה בין כמות המים הנפלטת ממפל המים לקיבולת הניקוז ברצפה.
- הואיל והשימוש באמבטיה הינו גם למקלחת וככל שרצפת האמבטיה אינה כוללת חספוס מונע החלקה, יש לנקוט באמצעים מתאימים כגון הדבקת מדבקות המיועדות למניעת החלקה.
- 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.

### 3.6.1 אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה, לכל צורך אחר:

צנרת ופתחי ביקורת לקולטני ביוב (בחלקם יתכן ומשותפים לכלל הבניין), ברצפה, בקירות או בסמוך לתקרה, במיקום וכמות עפ"י החלטת מהנדס האינסטלציה.  
יתכן מתזי כיבוי, (מיקום וכמות עפ"י דרישות כיבוי אש).  
ארון למחלקי מים במיקום, לפי החלטת מהנדס האינסטלציה.  
ניקוז למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל וצנרת להעברת גז וכבלי פיקוד בין המיקום המיועד למעבה, עד המיקום המיועד למפזר. מיקום המיועד למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל, במרפסת שירות ו/או במסדרון מיקום מיועד למעבה במסתור כביסה, ו/או אחר לפי החלטת מהנדס החברה.  
לצנרת גלויה יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות, הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי הבניין/חדרים סמוכים.  
**חומר הצינורות: מים חמים וקרים:** פלסטיק (P.S) מולטיגול / פקסגול, **דלוחין ושופכין:** פלסטיק,

### הערה:

הצורך במעבר צנרת מים/ ביוב/ מתזי כיבוי, (ככל שיידרש) יתכן ויחייבו התקנת כיסוי מבודד ואסטיטי ויצרו בליטות דמוי "עמודים" או "קורות" או "ספסלים", בסמוך לקירות ותקרה ו/או בסמוך לקירות ורצפה, בנוסף, יש לקחת בחשבון כי לפי הת"י, והנחיות מהנדס האינסטלציה בקולטנים בעוברים לגובה הבניין יתכן וידרשו פתחי ביקורת, ולכן בדירות בהם יידרש ביצוע פתחי ביקורת אלו, אין לחסום אותם ויש לאפשר גישה לצרכי תחזוקה.

- 3.6.2 **חימום מים**: מערכת לאספקת מים חמים לכל דירות המגורים בניין תהיה בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבניה (תכן הבנייה) (תברואה) תש"ף \* 2019 – ולהוראות כל דין.  
במערכות אספקת מים חמים יותקנו מכלי לחץ לאגירת מים חמים שנפחם יהיה בהתאם לקבוע בתקנות.  
(מתוך התקנות – בדירה בת חדר אחד – 60 ליטר. בדירה בת 2-3 חדרים – 120 ליטר. בדירות 4 חדרים ויותר – 150 ליטר): במכלי הלחץ יותקן חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה. ("שעון שבת").
- 3.6.3 מיכל לחץ לאגירת מים יותקן במקום מוסתר אך נגיש כדוגמת חלל מסתור הכביסה או בארון שירות במבואה קומתית או על גג המבנה. מיכל הלחץ ימוקם באופן שלא יפריע לתפקוד החללים בהם הותקן.
- 3.6.44 **חיבור מים חמים לכלים**: (לפי הקיים בדירה) קערות מטבח ורחצה, אמבטיה, מקלחת וכיור נטילת ידיים.
- 3.6.55 **ברז "דלי"**: יש, ביציאה לחצר וביציאה למרפסת יותקן ברז "דלי", ברז אחד לדירה.
- 3.6.66 **הכנה למונה מים לדירה**: יש, (מיקום לפי החלטת החברה).
- 3.6.7 **חומר הצינורות, מים חמים וקרים**: צנרת פלסטית רב שכבתית, צנרת פקס, **דלוחין**: פלסטי, **שפכים**: פלסטי,
- 3.6.8 **צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודות הגז במטבח**: יש. במרפסת שמש/בחצר תותקן נקודת גז לבישול בכפוף להוראות כל דין ולתקינה הרלבנטית.
- 3.6.9 **הכנה למונה גז לדירה**: יש.

3.7 **טבלה מספר 5 – מיתקני חשמל ותקשורת**: (ראה הערות לאחר טבלה זו)

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

מיקום	נקודות מאור קיר/תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נק' טלויזיה, נק' תקשורת, נק' טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר/הערות
כניסה לדירה או מבואה	1	1	—	—	—	* פעמון + לחצן. * אינטרקום. * מפסק תאורה ללובי קומתי/חדר מדרגות. -לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה). -ארון לתקשורת/טלפוניה/טלויזיה כולל בית תקע בתוכו.
חדר דיור ופינת אוכל	2	3	—	1	1	תכנון תריס חשמלי-תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס.

מיקום	נקודת מאור קיר/תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	בית תקע כוח במעגל נפרד	טלויזיה, נק' תקשורת, נק' טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר/הערות
פרוזדור	1	1	—	—	—	בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר", 2 נק' 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 והתנור ימוקמו מתחת למשטח העבודה.
חדר שינה הורים	1 (כולל מפסק מחלף למנורה)	4 (שניים ליד המיטה)	—	1	1	—
ממ"ד	מנורה לפי הנחיות פיקוד הערוף	3	—	1	1	לפי תקנות פקע"ר
חדרי שינה	1	3	—	1	1	—
חדר רחצה /חדר אמבטיה	1 (מנורה מוגנת מים)	1 (בדרגת הגנה IP44)	—	1 (בית תקע לתנור חימום)	—	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.
חדר רחצה הורים מקלחת	1 (מוגן)	—	1	1	—	בית תקע לתנור חימום + התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד השמש במיקום עפ"י התכנון.
שירותי אורחים	1	—	—	—	—	הכנה לנקודה לאורור מכני+ מפסק היכן שדרש.
מרפסת שרות	1 (מנורה מוגנת מים)	—	—	2 (בדרגת הגנה IP44) למכונת כביסה ולמייבש	—	—

מיקום	נקודת מאור קיר/תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	בית תקע כוח במעגל נפרד	טלויזיה, נק' תקשורת, נק' טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר/הערות
מרפסת שמש מחדר דיור	1 (מנורה מוגנת מים) מעל דלת היציאה למרפסת	1 (בדרגת הגנה IP44)	—	—	—	תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני, במרפסת הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודות 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 (לדוגמה במרפסת ששטחה בחזית אחד 16 מ"ר יידרשו 2 נקודות מאור מוגנות מים וכו') מיקום נקודות המאור יהיה בהתאם לתכנון שייצור אפשרות לפיזור תאורה בכל חלקי המרפסת
מחסן (ככל שנרכש)	1	1	—	—	—	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.
מסתור כביסה	—	—	1 (פקט) הכנה למזגן מיני מרכזי	—	—	—
גינה דירתית (ככל שנרכש)	1 (מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה לגינה)	1 (בדרגת הגנה IP44)	—	—	—	בגינה הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית, בגבול השטח המרוצף יש לבצע הכנה (כבל וצינור) עבור קו תאורת גינה ההזנה תבצע ע"י קו נפרד ללוח הדירתי

**הערות לטבלה ואחרות:**

- מתקני החשמל יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:
- שקעים, מפסקים ותאורה בחדר המטבח, בחדר האמבטיה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה, יהיו מוגני מים לפי תקנות החשמל והתקנים הישראליים, נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסא 5 מודול 1 כולל כיסוי,
  - בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד,
  - גודל החיבור הדירתי יהיה תלת – פאזי 3X25 אמפר ,
  - בדירה הכוללת עד שני חדרים יהיה גודל החיבור הדירתי חד – פאזי 1X40 אמפר.
  - בדירת מגורים הכוללת חיבור דירתי תלת פאזי תותקן נקודה תלת פאזית בארון המטבח, מתחת למקום המתוכנן לכיריים, הנקודה תחובר ישירות למפסק תלת פאזי בלוח החשמל ותחווט בכבל 2.5\*5 הנקודה תכלול את כל החיווט לרבות בית השקע והמפסק בלוח החשמל הדירתי.
  - מערכת אינטרקום הכוללת פעמון, ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין, יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/ דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.
- עמוד 23 מתוך 35

- ייתכנו שינויים במיקום וסוג הנקודה בעקבות הנחיות החוק ודרישות יועץ החשמל.

#### הגדרות:

- "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,
- "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 החשמל באמצעות מא"ז 16 אמפר עם אופיין מכשירים,
- "בית תקע לתנור חימום באמבטיה" - הינו בית תקע ממעגל נפרד, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, בתוספת מפסק דו קוטבי עם מנורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה בסמוך לכניסה.
- "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,
- "בית תקע במעגל מאור משותף" הינו בית תקע המחובר למעגל מאור, מעורב – נקודת מאור ובתי תקע, עשוי במוליכים 1.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, בהתקנה תחת הטיח, הגנה בלוח באמצעות מא"ז 10 אמפר,
- "בית תקע רגיל" - שקע בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם החשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים, החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות.
- "בית תקע רגיל מוגן מים" - הינה תוספת בגין אביזר בדרגת אטימות IP44 והיא נדרשת בכל מקום בו קיימת רטיבות, או סכנת התזת מים ישירות או לא ישירות.
- "נקודת טלוויזיה, תקשורת וטלפון" = 3 נקודות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפון, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלוויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול נדרש על פי כל דין, אין זה מההכרח שהנקודות / מוצאים יסתיימו בריכוז אחד.
- "נקודת מאור" = נקודה לתאורה על תקרה או קיר הכוללת מפסק הפעלה, פנדל בתקרה, בלדה, בית נורה ונורה,
- נקודת דוד חשמלי, תכלול קו חשמל ישיר מלוח החשמל הדירתי ועד לדוד במקום התקנתו, מוליכים 2.5 ממ"ר בצינור בקוטר מתאים, בהתקנה סמויה, לרבות מפסיק בטחון לעמידה חיצונית ליד הדוד והמעמד, מפסק דו קוטבי עם מנורת סימון, כולל קוצב זמן כאמור לעיל.

#### מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק באם צוין כך בטבלה/במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה)

- |        |   |
|--------|---|
| 3.7.1  | <b>חדר מדרגות/מבואה קומתית:</b> בכל קומה יש נקודות מאור, גופי מאור, לחצני הדלקת אור, תאורת חירום ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה קומתית.   |
| 3.7.2  | <b>טלפון חוץ:</b> הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).  |
| 3.7.3  | <b>פעמון: סוג:</b> לחצן, <b>צליל:</b> זמזם,   |
| 3.7.4  | <b>מפסיקי זרם:</b> סוג: סטנדרט לפי דרישות הת"י וע"פ הנחיית יועץ.  |
| 3.7.5  | <b>לוח חשמל דירתי ולוח תקשורת דירתי</b> (כולל שקע רגיל) <b>בתוך הדירה:</b> יש, <b>מיקום:</b> ע"פ הנחיית מהנדס חשמל. <b>מפסקי פחת:</b> יש. <b>שעון שבת:</b> אין.   |
| 3.7.6  | <b>נקודת חשמל לדוד מים, שמש/חשמלי:</b> יש, כולל קוצב זמן.   |
| 3.7.7  | <b>גודל חיבור דירתי:</b> תלת פאזי 3*25 אמפר + נקי תלת פאזית בארון המטבח לכיריים + בית השקע והמפסק בלוח החשמל הדירתי, בדירת מגורים הכוללת חיבור דירתי תלת פאזי תותקן נקודה תלת פאזית בארון המטבח, מתחת למקום המתוכנן לכיריים, הנקודה תחובר ישירות למפסק תלת פאזי בלוח החשמל ותחווט בכבל 5*2.5 הנקודה תכלול את כל החיווט לרבות בית השקע והמפסק בלוח החשמל הדירתי. |
| 3.7.8  | <b>מערכת אינטרקום:</b> יש, הכוללת פעמון, מסך דירתי ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין, מיקום: במבואה או בכניסה לדירה, + פומית שמע/דיבור בחדר שינה הורים,  |
| 3.7.9  | <b>מערכת טלוויזיה במעגל סגור:</b> אין.  |
| 3.7.10 | <b>הכנה לקליטת שידורי טלוויזיה:</b> הכנה לחיבור לכבלים לקליטת טלוויזיה רב ערוצית (ללא ממיר וחיבור בפועל אשר ישולם ע"י הקונה ישירות לחברת הטלוויזיה הרב-ערוצית אשר תספק שרות זה).  |
| 3.7.11 | <b>מיתקנים אחרים:</b>   |



- חיבור לתריסים חשמליים בחדר דיור, ראה גם תריסים בטבלת פתחים סעיף 3.5.
- בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא איוורור ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון, יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.
- בכל דירה תותקן מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתית, המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים. המערכת תכלול:
  - יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מתבססת על רכיב המודד זרם חשמלי (שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי), יחידת תקשורת לשידור אלחוטי, צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה. הצג יותקן בפנים הדירה, בסמוך לדלת הכניסה/ במבואת הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 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 חכם" מונה לשליטה מרחוק בצריכת החשמל של הלקוחות המסוגל למדוד מרחוק את צריכת החשמל בכל רגע נתון, לטפל בתקלות ברמת הבינוי או הדירה, אילו מכשירים צורכים אצלם חשמל בכל רגע נתון.

#### 4 מיתקני קירור/חימום בדירה:

- 4.1 מיזוג אויר דירתי מיני מרכזי : אין.
- 4.2 מזגן מפוצל : אין.
- 4.3 מערכת מיזוג אויר תתוכנן ע"י מהנדס מיזוג אויר והיא תכלול את כל הרכיבים הנדרשים לפעולתה בשלמותה, מיקום ההכנות הנדרשות להתקנת המערכת יהיה בהתאם לתכנון המערכת ע"י היועץ כאמור, תכנון המערכת יתבסס על פיזור אוויר באמצעות תעלות גמישות (תעלות שרשוריות).
- 4.4 בכל דירה תבוצע הכנה למערכת מיזוג מיני מרכזית אחת, סטנדרטית תלת פאזית, אשר תכלול את הרכיבים המפורטים להלן:
  - תכנון המערכת יתבסס על פיזור אוויר באמצעות תעלות גמישות (תעלות שרשוריות)
  - מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה,
  - 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 למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 2.5\*3 אמפר, ניקוז המאייד יהיה 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, בכל חלופה הצנרת תהיה מוסתרת לכל אורכה, בין אם במהלך אנכי ובין אם במהלך אופקי,
  - התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסיומה בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה.
  - מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג האוויר.
  - מיקום חימום אינדיבידואלי מוצנע ומוסתר למיקום המעבה/המעבים. המיקום יתאים לכמות המעבים הנדרשת בתכנון עפ"י מפרט זה, הן למערכת מיני מרכזית והן למזגנים מפוצלים, יובהר כי אין למקם את המעבה בתוך מרפסת השירות או בחלקי הדירה האחרים.
  - בנוסף להכנה למערכת מיזוג מיני – מרכזית אחת 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 צף") 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 קירבת מוצא ה"צמה" (16\*A 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 העורך ולתקן ישראלי 994 חלק 5 לרבות צנרת ניקוז כמפורט לעיל, אביזרי אטימה תקניים, 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 העורך, המשלבת במכלול אחד את כל הרכיבים הדרושים כהכנות להתקנה.
- 4.5 **מזגן דירתי**: אין. (הכנות בלבד כוללות: צנרת חשמל, צנרת גז, צנרת לניקוז מים)
- 4.6 **תנור חימום הפועל בגז**: אין.
- 4.7 **תנור חימום הפועל בחשמל**: אין, תבוצע נקודה לתנור חימום הכולל שקע מוגן (בחדרי רחצה).
- 4.8 **רדיאטורים**: בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה ובית שימוש: אין.
- 4.9 **קונבטורים חשמליים**: בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה ובית שימוש: אין.
- 4.10 **חימום תת רצפתי**: אין.
- 4.11 **מיתקנים אחרים**: אין.

## 5 סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה:

- 5.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית בדירה (ספרינקלרים) -יש (לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ בטיחות).
- 5.2 מערכת גלאי עשן: יש. גלאי אש עצמאיים + מטף כבוי אבקה 3 ק"ג - ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות.
- 5.3 מערכת סינון במרחב המוגן (ממ"ד): יש.
- \* התקנת סידורי גילוי, כיבוי ובטיחות אלו, לרבות חיפוי/ציפוי עליהם, ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות, לא בהכרח יוצגו בתוכנית המכר, ו/או שיסומנו אך יותקנו במיקום אחר עקב דרישות תכנוניות.

## 6. עבודות פיתוח ושונות:

- 6.1 **חניה**
- 6.1.1 **סך הכל מקומות חניה** (לכל 7 הבניינים): לפי היתר הבניה, **כולם**: בתחום המגרש, בקומות מרתף 2, 1-  
**כל החניות במרתף חניה. מספר מרתפי חניה: 2.**  
**אין חניות מחוץ למגרש.**
- 6.1.2 **חניה לנכים**: יש. **מספר חניות**: לפי היתר הבניה. **מיקום**: כמצוין בתכנית מכר.  
(חנייה לנכים כמסומן בתוכנית המגרש/סביבה/פיתוח ובנספח החניה להיתר, תימכר לרוכש דירה נכה, ובהעדר רוכש נכה, בין כלל דירי הבית וגם לדירי שאינו נכה).
- 6.1.3 **גמר רצפת החניה המקורה**: בטון מוחלק (לא מנקז) ו/או אבן משתלבת.
- 6.1.4 **גישה לחניה מהכביש**: יש.
- 6.1.5 **מספר חניות לדירה**: אחת לפחות. **מיקום**: בתחום המגרש (לפי סימון בתוכנית המכר).

## 6.2 **פיתוח המגרש**

- 6.2.1 **שבילים**: **חומר גמר**: בטון/אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית/אבן כורכרית/לוחות שיש/לוחות אבן/אריחי פורצלן ו/או ש"ע.

- 6.2.2 **משטחים מרוצפים**: יש; **חומר גמר**: אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית הריצוף יהיה, ככל הניתן בעל גוון בהיר.
- 6.2.3 **חצר משותפת**: יש; (על פי סימון בתכנית המכר). **צמחיה**: יש (על פי תוכנית אדריכל הפיתוח). גינון חסכוני במים בהתאם להנחיות משרד החקלאות. חצר, מעל תקרת בטון (כולה/חלקה) מותרת שתילת צמחיה בעלת שורשים רדודים בלבד (לא עצים ולא צמחיה עמוקת שורשים-).
- 6.2.4 **רשת השקיה משותפת**: יש, מערכת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב.
- 6.2.5 **חצר, צמודה לדירה/ות הגן**: יש; לפי תוכנית המכר (חצר, מעל תקרה כולה/חלקה) הכוונה לשטח לא מגונן וללא מערכת השקיה. יציאה ראשית לחצר תתוכנן מחדר הדירור (סלון). ככל שלא מתאפשרת יציאה זו מאילוצים תכנוניים יש לתכנן היציאה מפרוזדור או מחדר אחר. יובהר כי יציאה ראשית לגינה איננה יכולה להיות מחדר שרות / אזור שירות: חדר רחצה, ח. ארונית, מרפסת שרות וכו'. ככל ומתוכננות 2 גינות נפרדות לדירה יחולו הוראות האמורות לעיל רק על היציאה לאחת מהגינות, רצוי הגדולה מביניהן. בנוסף לאמור לעיל, בחצר המתוכננת מעל חלל בנוי כדוגמת חניון, גג מסחרי או מרתף יותקן גינון במשטחי מצע מנותק. עומק המצע המנותק יהיה בהתאם לתכנון אדריכל נוף ויתאים לסוג השתילה המתוכננת (שיחים, עצים וכו'). בכל מקרה, עומק המצע לא יפחת מ-40 ס"מ.
- יש לוודא כי כל פרטי ומערכות האיטום, הניקוז ותאי הביקורת וההשקיה יבטיחו איטום, ניקוז והשקיה תקינים לאורך זמן. : חצר, מעל תקרת בטון(כולה/חלקה) הכוונה לשטח לא מגונן וללא מערכת השקיה. מעל תקרת בטון מותרת שתילת צמחיה בעלת שורשים רדודים בלבד (לא עצים ולא צמחיה עמוקת שורשים-יש להיעזר ביעוץ מקצועי לשם כך).
- 6.2.6 **פירוט מערכות משותפות, בחצר הצמודה לדירה/ות גן**: יתכן גישמה/ות, גז, ביוב ומים, חלחול (מזבזבים, צנרת, שוחות וכו'), חשמל, תקשורת, כיבוי (הכל לפי העניין ושלא בהכרח יוצג בתוכנית המכר).
- 6.2.7 **משטח מרוצף בחצר הצמודה לדירה/ות גן**: יש, בשטח (על פי סימון עקרוני בתכנית המכר).
- 6.2.8 **גדר בחזית/ות של המגרש**: חומר: לפי היתר הבניה ודרישות הרשויות.
- בגובה ממוצע לפי תוכנית הפיתוח המאושרת ולפי קביעת החברה.**
- 6.2.9 **קומת עמודים מפולשת (קומה פתוחה)**: אין.
- 6.3 **דירוג אנרגטי**
- 6.3.1 האם בוצע דירוג אנרגטי לדירה בהתאם לתקנות מקורות אנרגיה (הצגת דירוג אנרגטי ליחידת דירור), התש"ף-2020 (להלן – תקנות דירוג אנרגטי) לא

## 7. מערכות משותפות

### 7.1 מערכת גז:

- 7.1.1 **הכנה לאספקת גז**: סידור מרכזי באמצעות צובר/י גז תת קרקעי, בתאום עם חברת הגז, ובמיקום המתואר בתוכנית המגרש או הבניין או במיקום אחר שיקבע ע"י החברה ו/או עפ"י דרישות הרשות המקומית. במידת הצורך תינתנה זיקות הנאה להנחת צנרת הגז ותחזוקתה.
- 7.1.2 **צנרת גז ממקור מרכזי/נפרד, לדירה**: יש;
- 7.1.3 **צנרת אספקת גז בתוך הדירה**: יש.
- 7.2 **סידורים לכיבוי אש**:
- 7.2.1 מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות: ככל שיידרש על ידי רשות הכיבוי והנחיות יועץ בטיחות.
- 7.2.2 מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות/מבואות: ככל שיידרש על ידי רשות הכיבוי והנחיות יועץ בטיחות. ככל שיידרש על ידי רשות הכיבוי והנחיות יועץ בטיחות.
- 7.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים): ככל שיידרש על ידי רשות הכיבוי והנחיות יועץ בטיחות.
- 7.2.4 גלאי עשן: ככל שיידרש על ידי רשות הכיבוי והנחיות יועץ בטיחות.
- \* כל סידורי הכבאות, לרבות מערכות גילוי וכיבוי אש, ברזי כיבוי וארוניות כיבוי בשטחים משותפים או פרטיים, מיקום וכמות לפי דרישות רשות הכבאות.
- 7.3 **אורור מואץ במרתפי חניה**: יש. (יכול שישתנה בהתאם להחלטת היועצים).
- 7.4 **מערכת מיזוג אויר מרכזית**: אין.

- 7.5 **תיבות דואר** : ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין, או בהתאם לקביעת האדריכל ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816.
- 7.6 בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר, עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.
- 7.7 **מיתקנים אחרים** : מאגר השהייה ו/או עפ"י דרישת המתכננים.

## 8. חיבור המבנה למערכות תשתית

- 8.1 חיבור לקו מים מרכזי : יש ; מונה מים ראשי לבית : יש ; מונה מים נפרד לחצר : אין.
- 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 והבנייה (בקשה להיתר); לא כולל קו טלפון .
- 8.5 הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים, תקשורת מחשבים וכדומה) : אין, הכנה בלבד.
- 8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש : כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כלולים במחיר הדירה.
- 8.7 פינוי אשפה : בחדר אשפה (מגופים) : מערכת פנאומטית לפינוי אשפה במרתף. מצנחת אשפה (שוט) ופתח קומתי : יש.

## 9. רכוש משותף

### 9.1 תיאור הרכוש המשותף :

- 9.1.1 מקומות חניה משותפים : אין.
- 9.1.2 קומה מפולשת : אין.
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות : אין.
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה : יש.
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית : יש.
- 9.1.6 חדר מדרגות : יש.
- 9.1.7 פיר מעלית : יש ; מעליות : יש ; מספר מעליות : בבניינים 1-3 : 3, בבניינים 4-7 : 2.
- 9.1.8 גג משותף : לפחות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג : יש.
- 9.1.8 ממ"ק/מקלט : אין. (יש ממ"מ ליחידות המסחר ומבנה הציבור וממ"דים ליחידות הדיר).
- 9.1.9 חדר דוודים משותף : יש.
- 9.1.10 מיתקנים על הגג : יש מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) כגון : מערכות סולאריות, מערכות למיזוג אוויר, מאגר מים, משאבות סחרור וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.
- 9.1.11 חצר ושטח פתוח בתחומי המגרש : יש.
- 9.1.12 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף : כמפורט בפרקים אחרים במפרט זה, וכפי שמסומן בתוכניות המכר.

## 9.2 חלק/ים באם קיימים שאין להוציאם מהרכוש המשותף :

- 9.2.1. חדר מדרגות.
- 9.2.2. קומה טכנית.
- 9.2.3. גישה לחניה משותפת.
- 9.2.4. לובי בקומות כניסה.
- 9.2.5. לובי קומתי.
- 9.2.6. גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים על הגג.
- 9.2.7. גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות.
- 9.2.8. גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדר/ים טכני/ים.
- 9.2.9. חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
- 9.2.10. מעליות.
- 9.2.11. ממ"ק / מקלט (אין – יש ממ"דים בדירות).
- 9.2.12. חלק אחר : ככל שיוגדר ע"י החברה כרכוש משותף.

## 9.9.3 בית משותף:

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

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

## 9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה :

יהיה קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הדירה (כהגדרתה ואופן חישובה כמפורט במפרט מכר זה פרק א' סעיף 5) לשטח של כל יחידות הדירור בבניין, זאת בכפוף לכל תיקון ביחס זה או בכל פרט אחר הקשור ברישום הבית המשותף, כפי שיידרש לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר ו/או כפי שיידרש על ידי כל רשות מוסמכת ובהתאם להסכם המכר. בחישוב חלקה של כל דירה בבית ברכוש המשותף יילקחו בחשבון שטח רצפת הדירה כולל הצמודות של מרפסת ומחסן, ביחס לשטח כלל הדירות המרפסות והמחסנים המוצמדים לדירות בבניין ו/או לבניינים. (כהגדרתם במפרט זה פרק א' סעיף 6).

מובהר כי שיעור השתתפותם של בעלי היחידות בייעוד מסחר ושיעור השתתפותם של בעלי היחידות למגורים בהוצאות האחזקה של הרכוש המשותף יהיו כדלקמן:

- א. בעלי היחידות המסחריות יישאו במלוא הוצאות האחזקה של שטחים ו/או מתקנים שישרתו את בעלי יחידות אלו בלבד.
- ב. בעלי היחידות למגורים יישאו במלוא הוצאות האחזקה של שטחים ו/או מתקנים שישרתו את בעלי יחידות המגורים בלבד.
- ג. בעלי היחידות המסחריות ו- בעלי היחידות למגורים יישאו בהוצאות האחזקה של שטחים ומתקנים שישימשו הן את בעלי היחידות המסחריות, והן את בעלי היחידות למגורים, באופן יחסי לשטחם, כפי שיקבע בתקנון הבית המשותף ובכפוף להוראות חוק המכר וחוק המקרקעין.

## 9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:

יהיה על פי הקבוע בחוק המקרקעין התשכ"ט-1969 למעט הערות אשר פורטו בהסכם המכר.

• ידוע לקונה כי מאחר ובהתאם לתוכניות הבנייה של הפרויקט, החניון של הבניינים במגרשים 213 ו-304, יהיה חניון משותף וישירת את כל הבניינים במגרשים הנ"ל. ידוע לקונה כי הדבר יחייב את רישום הבניינים בשני המגרשים כבית משותף הכולל מספר אגפים. החברה תהיה רשאית לרשום זיקות הנאה מתאימות ו/או לרשום את שני המגרשים יחד כבית משותף מורכב הבנוי ממספר אגפים והקונה נותן לכך הסכמתו מראש. החברה תהיה רשאית לכלול בתקנון הבית המשותף הוראות מתאימות הכוללות בין היתר את תחזוקת החלקים המשותפים בחניון המשותף.

• בפרויקט תוקם מערכת פניאומטית לאיסוף אשפה ביתית. מלוא הזכויות על המערכת הפניאומטית, על חלקיה ורכיביה, תהיינה שייכות, בכל עת, במלואן לעיריית לוד ו/או החברה הכלכלית ללוד בע"מ ו/או לבעלי זכויות אחרים בהתאם להסדרים בין עיריית לוד ו/או החברה הכלכלית ללוד בע"מ לבין אותם צדדים שלישיים, על כל המשתמע והנובע מכך. החברה תהיה רשאית לכלול בתקנון הבית המשותף הוראות מתאימות, אשר תבטחנה את המשך ההתקשרות לצורך תפעול ותחזוקת המערכת הפניאומטית ובכלל זאת שמירת זכות המעבר והשימוש לצמיתות. הקונה מתחייב לתפעל את המערכת בהתאם להוראות המפורטות בנספח ט' המצורף להסכם המכר וכן בהתאם להוראות ההפעלה שימסרו על ידי החברה ו/או כפי שיוגדרו מעת לעת על ידי הזכייין שיתפעל את המערכת, על ידי יצרן המערכת ועל ידי הממונה מטעם העירייה.

• יחידות הבית המשותף ישמשו למגורים בלבד למעט שטחי מסחר בקומת הקרקע של בניינים מס' 2 ו-3 ושטחים למבני ציבור בקומת הקרקע של בנין מס' 1.

• הובהר לקונה והוא מסכים לכך שעיריית לוד לא תידרש להשתתף בעלויות ניהול ואחזקת התשתיות המהוות חלק מהרכוש המשותף ואשר מבני הציבור אינם עושים בהם שימוש כגון מעליות, גינון, חדר המדרגות וכיו"ב ותשלם סכום שנתי קבוע בסך של 4 ₪ לכל מ"ר עיקרי משטח מבני הציבור. סכום זה יוצמד למדד המחירים לצרכן וזאת החל מקבלת טופס 4.

• אחזקת הבית המשותף תהיה באמצעות חברת ניהול.

• החברה תהא רשאית, בכפוף לאפשרות המשפטית והטכנית לרשום את הפרויקט כולו או חלקו או לרשום את הדירות ו/או הבניין שעל המגרש כבית משותף ו/או כבית משותף המורכב ממבנים או אגפים לפי הוראות הפרק השישי של חוק המקרקעין ועל פי תקנון ומסמכים לרישום על פי שיקול דעתה הסביר של החברה. הובהר לקונה כי יתכן והבניין בו נמצאת הדירה ירשם כבית משותף נפרד ולחילופין כאגף בבית משותף מורכב. החברה תהיה רשאית לגרום שרישום הבית המשותף יהיה ברוח הוראות סעיף 59 לחוק המקרקעין. הובהר לקונה כי גם לאחר רישום הבית המשותף, תהיה החברה רשאית לתקן, מעת לעת ובכפוף לכך שלא תפגענה זכויותיו של הקונה בדירה ובהצמודותיה על פי הסכם זה, את צו רישום הבית המשותף, לאור האמור לעיל, המוכרת תעשה שימוש בייפוי הכוח האמור בהסכם המכר, לשם האמור. יובהר כי אין באמור כדי לגרוע מזכותו של הקונה בהסכם זה ועל פי דין לרבות לפנות לערכאות לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון ו/או לפנות לערכאות על פי כל דין. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הובהר לקונה כי ייתכן והבניין יירשם כבית משותף או כבית משותף רב-אגפי, וכי הרכוש המשותף בשטחים המשותפים יתוחזק או יכול ויתוחזק ביחד, הכל לפי העניין, על ידי כל בעלי הזכויות בבתיים המשותפים כאמור, לרבות לעניין נשיאה משותפת בהוצאות החשמל, המים, ניקיון, תחזוקה, גינון וכיוצ"ב. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הובא לידיעת הקונה כי ככל והבית יירשם כבית משותף רב אגפי, יוצמדו שטחים ו/או מתקנים משותפים לדיירים בעלי דירות בבניינים שכנים ולהיפך.

• הובהר לקונה כי במסגרת הפרויקט בנוסף לשטחי המגורים, ייבנו שטחים המשמשים למסחר אשר יותרו בהם השימושים המותרים על פי כל דין ו/או מבני ציבור שייבנו וישמשו כמבני מוסדות ציבור לפי החלטת העירייה ו/או הועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או כל גורם מוסמך אחר (לעיל ולהלן: "שטחי המסחר") הכל בהתאם להיתר הבניה ו/או התב"ע לרבות שטחי שירות ו/או מחסנים ו/או מקומות חניה המשרתים את שטחי המסחר. כמו כן, הובהר לקונה כי לבעלי הזכויות בשטחי המסחר תינתן

הזכות לעשות שימוש ברחבות ו/או במעברים ו/או בשטחי השירות המצויים בשטח הפרוייקט ו/או הבניין ו/או בחניון ו/או בצמוד לשטחי המסחר לצרכיהם בכפוף להיתר הבניה ו/או התב"ע ו/או הדין ו/או אישור הרשויות המוסמכות.

- הובהר לקונה כי הפרוייקט יכלול גם שטחים ויחידות למטרות מסחר ומבני ציבור וכי ייתכן וייבנה חניון משותף תת קרקעי עבור כלל הבניינים המצויים במתחם ושטחי המסחר ומבני הציבור. עוד הובהר לקונה כי חלק מהחניות המצויות בחניון המשותף ישמשו את שטחי המסחר ו/או את שטחי מבני הציבור ו/או את באיהם. כמו כן הובהר לקונה כי מתוכננים במקרקעין שטחי חניה המיועדים לשטחים המסחריים שייבנו בפרוייקט שאינם בחלקים השייכים לרכוש המשותף, והובהר לקונה כי בעלי הזכויות בשטחי המסחר יהיו רשאים להפעיל את שטחי חניית המסחר ו/או על חלק מהם בכל דרך שיימצאו לנכון, לרבות כחניון ציבורי, ולקבוע את סדרי הניהול וההפעלה של שטחי חניית המסחר ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה בדירה ובהצמדותיה. מובהר כי החברה תהיה רשאית לקבוע בתקנון הבית המשותף הוראות לגבי שטחי המסחר והחניה והפעלתם וזאת מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה.
- הובהר לקונה שבעלי הזכויות בשטחי המסחר יורשו להתקין בשטחי המסחר ובקירות החיצוניים של שטחי המסחר ובקולנדות, שלטים המשמשים את עסקיהם, ובעלי מבני ומוסדות הציבור יורשו להתקין שלטים הנושאים את שמם בשטחי מבני הציבור, בקירות החיצוניים של מבני הציבור ובקולנדות בכפוף להוראות הדין ולאישור הרשויות המוסמכות הרלוונטיות ככל ונדרש. כמו כן, החברה או מי מטעמה, יורשו להציב שלט הנושא את שמה וכן את שם המרכז המסחרי בשטחי המסחר ומבני הציבור, בכפוף לכך שלא יהיה בכך כדי לפגוע בשימוש הסביר של הקונה בדירה ובהצמדותיה. החברה תהיה רשאית לקבוע הוראות לגבי התקנת השילוט כאמור לעיל בתקנון הבית המשותף. מובהר כי הוצאות התקנת השילוט ואחזקתו לרבות אגרות השילוט לרשויות יחולו על בעלי הזכויות בשטחי המסחר.

**9.6 שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו:**

יהיה על פי שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה.

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

מבלי לגרוע מהאמור בעניין זה בהסכם המכר, יוצאו מהרכוש המשותף השטחים הבאים אשר מסומנים בתוכניות המצ"ב ו/או מצוינים במפרט המכר ו/או בהסכם המכר ויוצמדו לדירות בבית המשותף לפי קביעתה הבלעדית של החברה. ואלו הם:

- מקומות החניה בקומת המרתף.
- המחסנים וכן כל השטחים שהוצאו מהרכוש המשותף ואשר לא נמכרו עד מועד רישום הבית המשותף.
- מרפסות וגגות (למעט החלק כאמור בסעיף 9.2.9 לעיל).
- חדר השנאים.
- כל זכויות הבניה אשר אושרו ו/או יאושרו לבנייה במגרש לפי התב"ע, ולפי כל תכניות בנין עיר נוספת החלה ו/או שתחול על הקרקע, וכן זכויות בניה עתידיות שיווצרו על פי תכניות בנין עיר שיאשרו בעתיד. זכויות הבניה כלעיל שייכות לחברה, ויחולו לגביהן הוראות ההסכם.
- זכות החברה לנהוג בעלות בכל השטחים שהוצאו מהרכוש המשותף ולבצע לגביהם כל עסקה, לרבות ניצול ומיצוי זכויות הבניה בשטחים אלו וזאת מבלי צורך בהסכמת מי מבעלי הדירות.

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

מצ"ב: נספח א' - מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף.  
נספח ב' - הערות כלליות ואזהרות הנכונים למבנה ולדירה אשר אינם חלק מהמפרט הבסיסי.  
נספח ג' - טבלת זיכויים/חיובים.

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

- 10.1 תכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:
- 10.1.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות 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 המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בנייה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון חצר משותפת וגינות צמודות (ככל שקיים).
- 10.2 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין, לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.
  - (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
  - (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
  - (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן / ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- 10.3 המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבנין 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 בבנין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
  - (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
  - (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן / ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
  - (ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסמיליה.
  - (ו) תכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרומכניות במבנה ובפיתוח.
- המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב לפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.
- הערה: יתכן והתוכניות ו/או המסמכים האמורים יועברו לקונה/ים במזידה מגנטית כדוגמת דיסק און קי.**
- לפי הנחיות משהב"ש, להלן תוכניות נוספות שיש למסורם לרוכש, לא יאוחר ממועד תחילת ביצוע עבודות גמר בדירה. לא יאוחר ממועד ביצוע עבודות הגמר במבנה 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.**
- א. **חשמל ותקשורת:** החברה תמסור לקונה את תכנית החשמל הדירתי הכוללת חלוקת מעגלים, סוג המעגלים, הכנות למיניהן לרבות למערכת אוורור / מיזוג אוויר, מיקום אביזרי קצה, לוחות ומקרא לסימונים.
  - ב. **אינסטלציה סניטרית:** החברה תמסור לקונה תכנית של מערכת האינסטלציה הדירתי הכוללת מעבר עקרוני של קווי המים (חמים / קרים) לרבות מיקום אביזרי קצה ומערכת הדלוחין והשופכין לרבות מיקום פתחי הביקורת ומקרא לסימונים.
  - ג. **מיזוג אוויר:** החברה תמסור לקונה תכנית של מערכת מיזוג האוויר המתוכננת בדירה, הכוללת את מיקום מתוכנן למאייד, למעבה, למזגנים מפוצלים, הכנות להתקנה, מהלך תעלות פיזור אוויר, מיקום אביזרי קצה ומקרא לסימונים.



**נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות**  
**הערות כלליות למבנה ולדירה**

1. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי הרשמי, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
  2. החברה תהיה רשאית לקבוע זיקת הנאה לחלקת הבית בחלקות אחרות, ולטובת בתים וגורמים אחרים בחלקת הבית.
  3. סוג א' – לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ, בבניין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799: מיתקני אנטנות לקליטה משותפת (אק"מ) ומיתקני אנטנות לקליטה אינדיווידואלית (אק"א).
  4. 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. 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, בתחום הדירה, בשטחים צמודים לדירה, במחסנים, במרפסות, בגגות מרוצפים וחצרות, בחניה פרטית, בשטחים משותפים ובשטחים ציבוריים, בקירות ובתקרות הכל מעבר למסומן/למצוין בתכניות, לפי החלטת היועצים הטכניים. מערכות כאמור יתכן ויכוסו 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.
  5. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה, הכל בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
  6. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
  7. למניעת ספק יודגש כי באם תידרש החברה להעמיד שטח/ים בתחומי המבנה ו/או המגרש, לחברת החשמל, בזק, כבלים, לצורך מערכות המשמשות הבניין ו/או בניינים אחרים סמוכים, הקונה מתחייב לאפשר גישה חופשית לרבות שימוש במתקני הבניין לצורך גישה, כן ובזכות השימוש והטיפול בשטח/ים לרבות רצועות הקרקע למעבר כבלים. כמו כן יהיו גופים אלו והחברה, פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטחים אלו.
  8. חל איסור חמור לאחסן במחסנים דירתיים חומרים הפולטים ריחות חריפים או רעילים, באריזות פתוחות או סגורות.
- הערות כלליות לדירה**
9. 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.
  10. במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין.
  11. הזנת החשמל למחסנים תעשה מהרכוש המשותף ונפרד למחסנים בלבד או לחילופין יותקן מונה נפרד לכל מחסן, להחלטת המוכר ועפ"י בחירתו ובאופן שלא יפגע בשימוש ובתפקוד.
  12. ככל שימוקמו דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באזור תליית כביסה הם עלולים להקטין את החלל אולם לא תיגרם פגיעה או הפרעה לתליית הכביסה.
  13. 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.
  14. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו').
  15. מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.

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 באגרטים (חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
17. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומן יקבעו עפ"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט. מיקומם העקרוני מסומן בתוכניות מכר.
18. יתכן ובאחת מהדירות בכל קומה בבניין, ימוקם חלון/דלת חילוף חיצוני אשר ישמש את כלל הדיירים בקומה בעיתות חרום לצורך מעבר ומילוט. הקונה, אשר בדירה אותה רכש ממוקם חלון/דלת החילוף, מתחייב כי לא ייקבע סורג קבוע בפתח זה, וכי בעת חירום יאפשר את המעבר בדירה אל חלון/דלת החילוף.
19. **בעת שימוש רגיל בממ"ד** - באם לא קיים פתח בדופן הממ"ד לאוויר חוזר ("4"-8, למיזוג אויר) יש להשאיר את דלת הממ"ד מעט פתוחה ע"מ לאפשר תחלופת אויר ממוזג בין הממ"ד לשאר חלקי הדירה. ככל שתותקן כנף דלת עץ וע"מ לאפשר תחלופת אויר כאמור, יש לוודא מרווח של עד 3 ס"מ בין שולי הדלת לרצפה.
- הערות כלליות למגרש ולפיתוח**
20. 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.
21. מיקום צוברי גז לאספקת גז מרכזי יהיה על פי התכנון ובאישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הועדה המקומית לתכנון ובניה ומשרד העבודה.
3. יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט ו/או גרנוליט, מושפעות באופן טבעי מתזוזות ססמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
- 22.
23. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
24. חדרים המשותפים לדיירי הבניין ומוגדרים בתכניות לייעודים כלשהם יימסרו לדיירים ללא תכולת ריהוט ונוי.
25. **אסורה הכניסה לרכבים המונעים בגז פחמימני (גפ"מ), למרתפי חניה תת קרקעיים.**
26. **בנוסף חל איסור חמור להתקין ו/או לאחסן כל מתקן המופעל בגז פחמימני (גפ"מ), בשטחים פרטיים או משותפים במרתף/ים.**
27. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 14 - 28.11.2018], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין.
28. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות.

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

**נספח זיכויים (נספח ג'):**

**הערות מיוחדות**

1. ריכוז זיכויים אלו הינם אך ורק הנדרשים בהוראות המכרז בשיטת מחיר מופחת מהדורה 1, 25.10.20, של משרד הבינוי והשיכון.
  2. המחירים הנקובים לעיל כוללים מע"מ.
- בגין פריטים אלו בלבד יהא הרוכש זכאי לוותר על התקנתם כנגד קבלת זיכוי כספי:

נושא	תכולה	ערך כספי לזיכוי כולל מע"מ
ארון מטבח	ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכל כמוגדר במפרט זה	1,600 ₪ למ"א
סוללות למים	סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת, מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינטרפון) לא ניתן לקבל זיכוי.	300 ₪ ליחידה
בית תקע	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד/כח)	125 ₪ ליחידה
דלת כניסה למרפסת שירות	זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. חובה לבצע משקוף בפתח	750 ₪ ליחידה

ויתור על פריט ייעשה ע"י רוכש הדירה, ביוזמתו בלבד, מראש ובכתב, המוכר לא יהא רשאי ליזום ו/או להתנות ו/או לחייב, בין אם כלפי דייר אחד ובין אם כלפי כלל הדיירים, ויתור על פריט כלשהוא, בין אם בתמורה ובין אם לאדו.