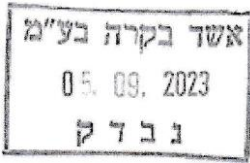
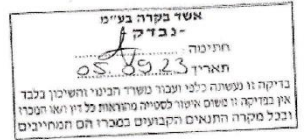


# מותנה בהיתר בניה

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



צו מכר דירות (טופס של מפרט) התשס"ח-2008  
מהדורה 1



## מפרט

פרוייקט 98 יח"ד רמות קאנטרי

לפי חוק המכר (דירות) התשל"ג-1973

בניין 1 דירה X חדרים דירה מס' X,X

מגרש : 1א

נספח לחוזה בין : קוטלר עדיקא חברה לבניה בע"מ

לבין :

1. נושא ת.ז. מס' \_\_\_\_\_

2. נושא ת.ז. מס' \_\_\_\_\_

להלן "הקונה".

מתאריך : \_\_\_\_\_

א. פרטי זיהוי :

1. ישוב ירושלים-רמות קאנטרי רחוב / בית מס' ע"פ קביעת הרשות המקומית.

1.1 גוש מס' 31268 חלקה 6.

1.2 לחילופין כאשר אין פרצלציה :

תכנית מפורטת מס' : 6576 מגרש מס' 1א בניין : 1

2. בעל הקרקע : מדינת ישראל/רשות הפיתוח ע"י רשות מקרקעי ישראל.

הזכות שהקונה רוכש בדירה : חכירה מהוונת.

2.1 שם המחכיר : רשות מקרקעי ישראל

2.2 תקופת החכירה : 98 שנים, תחילת תקופת החכירה : 30/12/2019

3. דירות מס' : X,X קומה : X

4. בדירה : מבואה (המתחם פתוח) חדר דיור כולל פינת האוכל, 3 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן

ממ"ד) המשמש כחדר שינה, פרוזדור, מטבח, 1 חדרי אמבטיה, חד' רחצה הורים, ח.שירות, שירותי

אורחים, מרפסת X.

5. שטח הדירה

שטח דירה \_\_\_\_\_ בנין 1 הוא \_\_\_\_\_ מ"ר.

המחושב לפי כללים אלה :

(א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות

החוץ של הדירה.

לעניין זה :

(1) "קיר חוץ" – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין

מרפסת 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

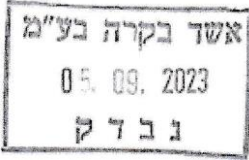
קיר החוץ.

(2) "פניו החיצוניים של קיר חוץ" – פני הקיר ללא גימור, בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר

יכללו את החיפוי.

## מותנה בהיתר בניה

### המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון



- (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 ממנו עולה מהלך המדרגות.
- (ד) בחישוב השטח ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל – 1970 (להלן – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).

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

- 6.1 מרפסת שמש - בנין X דירה X בשטח XXXX מ"ר.
- 6.2 מספר חניה \_\_\_\_\_ (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת).
- 6.3 מחסן דירתי - בבנין 1 דירה X בשטח XXX מ"ר.
- 6.4 מרתף דירתי בשטח ..... אין..... מ"ר.
- 6.5 גג מוצמד לדירה בשטח ..... אין..... מ"ר.
- 6.6 גינה מוצמדת בבנין 1 לדירה X בשטח אין מ"ר.
- 6.7 אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח): אין.

#### הערות לחישובי שטחים:

1. "מרפסת שמש" – מרפסת חיצונית לדירה: שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך מצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.
2. שטחו של המחסן הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות: כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר: כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
3. שטחו של מרתף הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ, כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר, כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
4. שטחה של גינה כולל שטח הקירות התומכים בהיקפה, הותר סטיה בשיעור של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

#### 7. סטיות קבילות:

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

- (א) סטיה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה, ואולם לעניין שטחה של גינה תותר סטיה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
- (ב) סטיה בשיעור של עד 5% בין מידות האביזרים במפרט ומידות האביזרים למעשה.

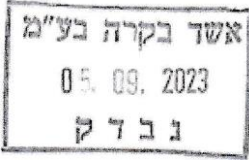
#### 8. שם עורך הבקשה להיתר: לארי שטרנשיין (להלן האדריכל)

טלפון: 02-5792044 פקס: 077-4512520 כתובת: ד.ג. הרי יהודה, נווה אילן.

דואר אלקטרוני: [office@ls-arch.co.il](mailto:office@ls-arch.co.il)

## מותנה בהיתר בניה

**המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון**



9. שם האחראי לתכנון השלד: אלי בנואליד (להלן המהנדס)  
 טלפון: 02-6713591-02 פקס: 02-6710345-02 כתובת: רח' דרך חברון 101 בית האומות, ירושלים.

דואר אלקטרוני: [corinne7@zahav.net.il](mailto:corinne7@zahav.net.il)

### תאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה

\* המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף.

כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי כאשר יש כזה.

#### 1. תאור הבניין

- 1.1 רב-משפחתי
- 1.2 בבניין: X דירות למגורים, בבניין: אן דירות שלא למגורים.
- 1.3 טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה - בנין 1 מגרש XX

הערות	סוג השימוש	מס' דירות בקומה	קומות מתחת למפלס כניסה עליונה	כינוי או תיאור קומה **
מתקנים טכניים לפי דרישות	לובי כניסה תחתונה, מחסנים	2	-4	יצאה תחתונה
מתקנים טכניים לפי דרישות	מגורים, לובי קומתי, מחסנים	2	-3	קומה 3-
מתקנים טכניים לפי דרישות	מגורים, לובי קומתי, מחסנים	2	-2	קומה 2-
מתקנים טכניים לפי דרישות	מגורים, לובי קומתי, מחסנים	3	-1	קומה 1-
מתקנים טכניים לפי דרישות	מגורים, לובי כניסה, חדר עגלות	3	כניסה	כניסה
מתקנים טכניים לפי דרישות	מגורים, לובי קומתי	2	+1	קומה 1
-	-	-	7	סך הכל קומות למגורים
-	-	-	7	סך הכל קומות בבניין

הערות: ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר הבנייה

#### 1.4 חדרי מדרגות:

מס' חדרי מדרגות בבניין: 1.

איפיון כל חדר מדרגות: מוגן, מגיע לגג.

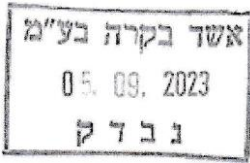
#### 1.5 מעליות: יש מספר מעליות: 2

מספר תחנות לכל מעלית: 7

מספר נוסעים לכל מעלית: 6

## מותנה בהיתר בניה

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



מעלית שבת: אין.

1.6 עמדת שומר: אין.

### 2. חומרי הבניין ועבודות גמר:

- 2.1 **שלד הבניין:** לפי תכניות המהנדס : שיטת הבניה : קונבנציונלי.
- 2.2 **רצפה ותקרה קומתית:** חומר: בטון עובי: לפי תוכנית מהנדס שיטת הבניה: קונבנציונלית. בידוד אקוסטי (לפי תקן ישראלי מס' 1004): ע"פ תקן
- 2.3 **תקרת קומה עליונה:** חומר: בטון עובי: לפי תוכנית מהנדס. בידוד תרמי: לפי תקן ישראלי מס' 1045.
- 2.4 **גג הבניין:** חומר: בטון לפי תוכנית מהנדס לפי תכנית המהנדס. בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר קלקר ו/או בטקל ו/או אחר עובי 1-3 ס"מ.
- 2.5 **קירות חוץ:** חומר בלוק שחור ו/או איטונג ו/או בטון עובי 20-30 ס"מ שיטת הבניה: קונבנציונלית. בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר עפ"י יועץ תרמי.
- 2.6 **גימור קירות חוץ:**
  - 2.6.1 חיפוי עיקרי: אבן.
  - 2.6.2 טיח חוץ (תיאור): לפי תוכנית אדרכלית.
  - 2.6.3 חיפוי אחר (תיאור): אין.
- 2.7 קירות הפרדה בין הדירות: חומר בלוק ו/או בטון עובי לפי תוכנית מהנדס.
- 2.8 **חדרי מדרגות:**
  - 2.8.1 קירות מעטפת: חומר בטון עובי לפי תוכנית מהנדס.
  - 2.8.2 גימור קירות פנים: חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף טיח וצבע אקרילי עד התקרה. התקרות הבנויות יבוצעו בטיח וסיד סינתטי.
  - 2.8.3 מדרגות: אבן נסורה או גרניט פורצלן או טרצו צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנהגד החלקה.
  - 2.8.4 מעקה: מתכת.
  - 2.8.5 עליה לגג: יש מחדר מדרגות באמצעות מדרגות.
  - 2.8.6 הבידוד האקוסטי לחדרי מדרגות והמעלית יבוצעו על פי הוראות כל דין.
- 2.9 **מבואה (לובי) קומתית.** (כניסה לדירה)
  - 2.9.1 **גימור קירות פנים:** בחיפוי קשיח דוגמת קרמיקה או גרניט פורצלן עד לגובה משקוף דלת הכניסה, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי.
  - 2.9.2 **גימור התקרות:** :: טיח עד לתקרה + צבע אקרילי
  - 2.9.3 **ריצוף:** קרמיקה או גרניט פורצלן.
- 2.10 **מבואה (לובי) כניסה:**
  - 2.10.1 **גימור קירות פנים:** קרמיקה או גרניט פורצלן עד לגובה משקוף דלת הכניסה, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי.
  - 2.10.2 **דלת כניסה לבניין:** יש. מידות וחומר רוחב כ-XX מ' גובה כ-2.40 מ' + עם/בלי קבועים.

## מותנה בהיתר בניה

### המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון



חומר : אלומיניום וזכוכית. כמות : 1 בכל בנין. כולל פתיחה

חשמלית הנשלטת ע"י

אינטרקום + מחזיר שמן.

2.10.3 ריצוף המבואה הכניסה : יהיה באבן נסורה (שיש) או אריחים מסוג גרניט פורצלן.

שטח אריח בודד ולא מ-0.64 מ"ר

2.11 דלת כניסה לבנין :

2.11.1 אלומיניום מזוגגת בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת ע"י מערכת אינטרקום + מחזיר שמן

2.12 מרתף חניה : אין

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

3.1 גובה הדירה :

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה : לא פחות מ – 2.50 מ',

גובה פרוזדור : לא פחות מ – 2.50 \* מ',

גובה חדרים על הגג : אין.

גובה עליית גג למגורים : אין.

גובה מרתף המשמש למגורים : אין.

גובה מרתף המשמש לא למגורים : אין.

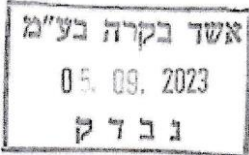
\* מלבד באיזורים עם הנמכת תקרה למעבר צנרת (במידה ויש) כמסומן בתכנית המכר. לא יפחת מ-2.05 מ'.

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

תיאור	חומר קירות	גמר קירות ותקרות	* ריצוף	הערות
חדר מגורים	בטון ו/או בלוק שחור ו/או איטונינג	קירות : טיח וצבע תקרה : טיח+סיד סינתטי אקרילי	גרניט פורצלן סוג א' העומד בדרישות התקנים והחקיקה הרלבנטיות	
חדרי שינה 1,2,3	בטון ו/או בלוק שחור ו/או איטונינג	קירות: טיח וצבע אקרילי תקרה : תקרה : טיח+סיד סינתטי	גרניט פורצלן סוג א' העומד בדרישות התקנים והחקיקה הרלבנטיות	
ממ"ד	בטון	קירות : בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי תקרה : טיח+סיד סינתטי	גרניט פורצלן סוג א' העומד בדרישות התקנים והחקיקה הרלבנטיות	
פרוזדור	בטון ו/או בלוק שחור ו/או איטונינג	קירות: טיח וצבע אקרילי תקרה : טיח+סיד סינתטי	גרניט פורצלן סוג א' העומד בדרישות התקנים והחקיקה הרלבנטיות	
מטבח	בטון ו/או בלוק שחור ו/או איטונינג	טיח וצבע אקרילי חיפוי קירות בקרמיקה תקרה : טיח+סיד סינתטי	גרניט פורצלן סוג א' העומד בדרישות התקנים והחקיקה הרלבנטיות	חיפוי קירות בקרמיקה בגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה כאשר התנור אינו BI – חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו- בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף).
חדרי אמבטיה	בלוקים המוגדרים כ"עמידים במים" או בלוק שחור ו/או בטון	קרמיקה 30/60 מעל טיח וצבע אקרילי תקרה : טיח+סיד סינתטי	גרניט פורצלן 33/33 סוג א' העומד בדרישות התקנים והחקיקה הרלבנטיות	חיפוי עד גובה משקוף הדלת

## מותנה בהיתר בניה

**המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון**



מקלחת הורים	בלוקים המוגדרים כ"עמידים במים" או בלוק שחור ו/או בטון	קרמיקה 30/60, מעל טיח וצבע אקרילי תקרה: טיח+סיד סינתטי	גרניט פורצלן/33/33 סוג א' העומד בדרישות התקנים והחקיקה הרלבנטיות	חיפוי עד גובה משקוף הדלת
מרפסת שירות	בטון ו/או בלוק שחור ו/או איטונג	טיח וצבע אקרילי	גרניט פורצלן סוג א' העומד בדרישות התקנים והחקיקה הרלבנטיות	אם המרפסת שרות צמודה לח.רחצה-הריצוף יהיה כמו ח.רחצה. אם מרפסת השרות יוצאת ממטבח הריצוף יהיה כמו המטבח
חדר שירותים (במידה ויש)	בטון ו/או בלוק שחור ו/או איטונג	קרמיקה 30/60 תקרה: טיח+סיד סינתטי וצבע	גרניט פורצלן/33/33 סוג א' העומד בדרישות התקנים והחקיקה הרלבנטיות	חיפוי עד גובה 1.50 מ'
מחסן	טיח + צבע אקרילי	טיח וצבע אקרילי	גרניט פורצלן/33/33	

\* לפי דרישה של יועץ טרמי יתכן שקיר החלון בממ"ד יצופה לוחות גבס.

כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.

### סוג הריצוף

- א. בכל חלקי הדירה ובמפסות יותקנו אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן) עפ"י הגדרתם בת"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 בהאתם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.
- ב. הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף ואותה סדרת ייצור בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צויין בגמר הקירות חיפוי קשיח. במקומות בהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.
- ג. סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 – התנגדות להחלקה ולא יפתחו מהמפורט להלן:

1. חדרי מגורים – R-9

2. חדרי רחצה – R-10

3. רצפת תא מקלחת – R-11

### מידות אריחים לריצוף

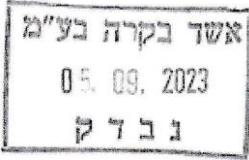
- א. ריצוף לכל הדירה: אריחים המידות 60X60 ס"מ,
- ב. ריצוף בחדרי הרחצה ובמרפסות שמש: אריחים במידות 30X30, 33X33, במרפסות ששטחן 15 מ"ר ומעלה על המוכר להציע בנוסף למידות האמורות לעיל אריחים שלפחות מידת צלע אחת בהם היא 60 ס"מ לפחות. ריצוף במחסנים: אריחים מסוג פורצלן במידות עפ"י בחירת המוכר. חיפוי קירות:

חיפוי קירות יהיה מאריחי קרמיקה או פורצלן (גרניט פורצלן) סוג א' העומד בדרישות החקיקה והתקינה הרלבנטיות. (בחירת סוג האריח הינה להחלטת המוכר) בכל מידת אריח יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה. מידות אריחים לחיפוי:

המכור יציע לבחירת הקונה אריחים בשלוש מידות שונות לפחות: אחת מהן תהיה 30X60 ס"מ והמידות האחרות תוצענה מבין אלה: 20X50 ס"מ, 25X50 ס"מ, 20X60 ס"מ, 15X60 ס"מ. המוכר יהא רשאי להציע. בהסכמת הקונה, אריחים במידות דומות למפרט וכן במידות נוספות ללא כל שינוי במחיר הדירה.

## מותנה בהיתר בניה

### המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון



ג. סוגי ריצוף וחיפוי:

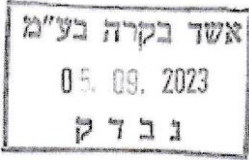
- לכל מידת אריח, היועד לריצוף או חיפוי, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/ גוונים התואמים מכל סדרה התואמים לדוגמאות / גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוונים המוצעים יהיה בהיר ניטרלי. לפחות אחת מבין הסדרות תהיה בגימור "מבריק חלקית" (LAPPATO) המוכר יציג לקונה בין שתי 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 המפרסות, 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, מהם דמוי פרקט ואחד מהם בגוון/דוגמא תואמת לגוון/דוגמא שנבחר ע"י הקונה בדירה.
- ד. לצנרת גלויה, אנכית או אופקית בכל חללי הדירה, יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי (אם נדרש) וגמר וחיפוי זהה לגמר הקירות.
- ה. בחדר אמבטיה וחדרים מקלחת: חיפוי קירות במידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד גובה קו משקוף הדלת לפחות. מעל החיפוי ועד לתקרה-טיח+צבע אקרילי.
- ו. במטבח: בגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה כאשר התנור אינו ביחדת BI-חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו -בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.5 מ' מעל הריצוף). מעל החיפוי ובקירות: טיח+ צבע אקרילי.

### **3.3 ארונות: ארון מטבח תחתון:**

- 3.3.1 בכל דירה יותקן ארון מטבח תחתון הצמוד בכל אורכו לקירות המטבח הארון יבוצע בהתאם לרכיבים המפורטים להלן:
- 3.3.2 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.
- 3.3.3 עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ.
- 3.3.4 גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף.
- 3.3.5 בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של כ-10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון.
- 3.3.6 לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ – מאבן טבעית או פולימרית (כדוגמת אבן קיסר או שווה ערך), העונה לדרישות התקנים הרלוונטיים ת"י 4440 (חלקים 1, 2 לפי העניין), עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם. המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיור. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו ייבחר על ידי המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח.
- 3.3.7 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.
- 3.4 מבנה ארון המטבח התחתון יהיה בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:
- 3.4.1 גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבד (סנדוויץ) בעובי 17-18 מ"מ.
- 3.4.2 גב הארון מעץ לבד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות.
- 3.4.3 דלתות הארון תהיינה עשויות עץ לבד (סנדוויץ) /MDF/לוחות פוסטפורמינג

## מותנה בהיתר בניה

### המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

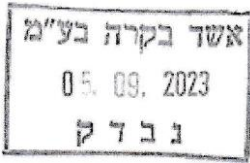


- 3.4.4 הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות לכל גובהו וכל עומקו: המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת.
- 3.4.5 ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש ולא יותר. ביחידת הפינה של ארון, יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מגייק קורנר או ש"ע.
- 3.5 אורך מזערי של ארון מטבח
- 3.5.1 האורך המזערי של ארון המטבח התחתון לא יפתח מהמצויין:
- דירת 2-5 חדרים: 3.5 מ"א
- דירת 3 חדרים ו-4 חדרים – 5 מ"א
- דירת 4.5 חדרים ומעלה – 6 מ"א
- 3.5.2 אורך מזערי של ארון מטבח מכל פינה לא יפחת מ-1.25 מ"א.
- 3.5.3 המטבח יתוכנן כך שמידת רוחב הנישה/המקום המיועד למקרר תהיה לפחות 95 ס"מ.
- 3.5.4 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 יהא לפחות 5 מ"א ואורך המטבח העליון יהיה לפחות 2 מ"א.
- 3.5.5 החליט הקונה לקבל את הצעת המוכר יתוכנן הארון העליון כמפורט להלן:
1. הארון יהיה רציף והמשכי ללא פינות.
  2. גובה של ארון עליון יהיה 75 ס"מ לפחות ועומקו 30 ס"מ לפחות. ניתן שגובה ארון 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 הפרט לגבי ארון המטבח התחתון.
- 3.5.6 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").
- 3.5.7 החליט הקונה לקבל את הצעת המוכר לארון תחתון כדוגמת "איי"/"חצי אי" יתוכנן ארון זה בהתאם להוראות המפרט בתוספת גמר מלא בכל היקף הארון.
- 3.5.8 מידת אורך הארון התחתון תימדד לאורך קיר המטבח: פינה מחושבת פעמיים באורך הארון.
- 3.5.9 חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות ייכללו באורך הארונות.
- 3.5.10 תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכי' מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה. החליט הדייר שלא להתקנם, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמתו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות הכנות הנדרשות.
- לרוכשים המבקשים להתקין ארון מטבח במקום המיועד למדיח, ניתן שההכנה למדיח תותקן בחלל שמתחת לכיור המטבח. ההכנה תכלול את הנדרש בסעיף **טבלה 4** ברז, חיבור עתידי של המדיח לביוב ולסיפון קערת המטבח ושקע חשמלי מוגן מים מותקן לפי תקנות החשמל (כנדרש בפרק החשמל של המפרט).
- 3.6 סוגי ציפוי ארונות המטבח יהיו בתאם לרכיבים והנחיות המפורטים להלן:
- 3.6.1 ציפוי חיצוני: פורמייקה / פוסטפורמינג. ידיות מתכת.
- 3.6.2 ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה.
- 3.6.3 סוגי הגוונים יהיו לבחירת הקונה מתוך מגוון סוגים וגוונים שיציג המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר כמפורט להלן:



## מותנה בהיתר בניה

### המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון



3.6.4 **ציפוי חיצוני:** חמישה גוונים שונים לבחירה הדייר, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר ניטרלי.

3.6.5 **ציפוי פנימי:** גוון לבן.

3.7 **ארון מטבח עליון:** אין.

4 **ארונות חדרי רחצה:**

בכל אחד מחדרי הרחצה בדירה (למעט בחדר השירותים) יותקן ארון תחתון עשוי מעץ לבד (סנדוויץ'), MDF או סיבית עמידה במים ברמה 5P לפי תקן EN310. הארון יהיה תלוי או מונח לבחירת הקונה. הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי מחרס/שיש/ניאו קוורץ משולב בכיור שמידותיו לפחות 25X45 ס"מ.

**מידות:** 80 ס"מ (מדידה לאורך הקיר).

5 ארונות אחרים: אין.

6 **מתקנים לתליית כביסה:** יש

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 פחות מ-120 ס"מ ואורך המטבר של

חבלי הכביסה לא יפחת מ-800 ס"מ חבלים היו איכותיים, עמידים לקינת UV

7 **מסתור כביסה:** במידה וקיים בתוכנית מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100. 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 מפלס רצפה הדירה. עומק הנישה לתליית כביסה לא יפחת מ-60 ס"מ

## מותנה בהיתר בניה

**המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון**

אשד בקרה בע"מ  
05.09.2008 תריסום  
נ ב ד ק

				חלונות			דלתות			
סוג פתיחה	חומר שלבים	חומר מסגרת	כמות ומידה	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה	חדר
							ציר רגילה	פלדה בטחון	1 כ- 100/210	כניסה
חשמלית עם מנגנון פתיחה ידנית	אלומיניום	אלומיניום	לפי דלת				כע"כ	אלומיניום	240/210	חדר מגורים
גלילה גלילה	אלומיניום	אלומיניום	לפי חלון	כע"כ ציר	אלומיניום	140/119 80/119	ציר רגילה	עץ	80/210	חדר שינה הורים 1
גלילה	אלומיניום	אלומיניום	לפי חלון	כע"כ	אלומיניום	140/119	ציר רגילה	עץ	80/210	חדר שינה 2
גלילה	אלומיניום	אלומיניום	לפי חלון	כע"כ	אלומיניום	140/119	ציר רגילה	עץ	80/210	חדר שינה 3
גלילה	אלומיניום	אלומיניום	לפי דלת					אלומיניום	90/210	
					אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף	100/100	ציר רגילה	מתכת	70/200	ממ"ד
				כע"כ	אלומיניום	140/119				מטבח
				קיפ	אלומיניום ז.חלבית	60/93	ציר רגילה	עץ	70/210	רחצה הורים
				אזורר מאולץ			ציר רגילה	עץ	80/210	אמבטיה
				כע"כ	אלומיניום	160/119	ציר	עץ	80/210	מרפסת שירות
				אזורר מאולץ			ציר	עץ	70/210	שרותי אורחים

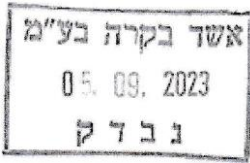
טבלה מס' 3 – רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה 3,4 8

• ביציאה למרפסות יבנה סף מוגבה.

\*חלון הממ"ד הינו מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף.

## מותנה בהיתר בניה

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



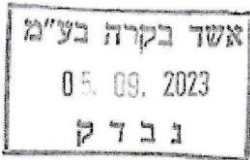
### מקרא לטבלה

### הערות לטבלה מס' 3

- ייתכן ויחולו שינויים במידות בכפוף להוראות הדין והתקן.
  - מידות המצוינות הינן מידות פתח בנייה.
  - **דלת הכניסה לדירת המגורים** תהיה בהתאם למפורט להלן:
  - א. דלת מגן מפלדה (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים ומופעלים על ידי מנגנון גליל 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 הדירה.
  - ב. משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות.
  - ג. כנף הדלת והמשקוף יהיו בחיפוי ויניל או צביעה בתנור.
  - ד. דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר.
  - **דלתות הפנים:** דלתות הכניסה לחדרים, למרפסת השירות וחדרי רחצה תהיינה דלתות לבדות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 על חלקיו ובפתיחת ציר רגילה.
  - כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיזוניים עמידים למים ולא סופגים כדוגמת HPL/CPL (פורמייקה) מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי – חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר. 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. כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים יהיו עמידים למים ויעמדו בכל דרישות התקינה הישראלית, כל שישנה.
  - גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיזוני מתועש. הדלתות תהיינה עם מנעול סיבוי "תפוס- פנוי" וידיות מתכת משני הצדדים.
  - משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23. בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה. המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים.
  - בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבוי דמוי "תפוס-פנוי" וצוהר / צו-אור בכנף הדלת.
  - דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף.
  - דלת יציאה לגינה תהיה בעלת אמצעי נעילה כנגד פריצה, בעלת דרגת עמידות בתנאי סביבה 2, הכול כמפורט בת"י 5044
  - יתכן ושולי כנפי דלתות הפנים יוגבהו מעל הרצפה עד 3 ס"מ כהכנה לתפקוד מערכת מיזוג אויר.
  - גוון דלתות הפנים יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו גוון דלתות הפנים המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר. על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחת מהן היא בגוון לבן.
- חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (Double glazing), המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות משני הצדדים עם מרווח אויר לפחות 6 מ"מ). החלונות והרכיבים יהיו בעלי תו תקן

## מותנה בהיתר בניה

### המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון



ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגל זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה, החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן.

בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת (ככל שנדרש עפ"י הוראות היצרן). עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן.

בחדר הדיור, ובפתחים ברוחב מעל 2.5 מ' יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית.

במסילות לכל החלונות ההזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.

#### טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטרים 9

מתקן/מיקום	מידות	מטבח	חדר אמבטיה	חדר מקלחת הורים (אם יש)	בית שימוש אורחים (אם יש)	אזור שירות	אחר
קערת מטבח	מידות	1 בודדת 40/60 או כפולה 46/80 לבחירת הקונה					
	סוג	חרס/סילי קוורץ/קוורץ גרניט/נירוסטה בהתקנה שטוחה לבחירת הקונה.					
כיור רחצה	מידות		כיור אינטגרלי במשטח כגודל הארון	כיור אינטגרלי במשטח כגודל הארון			
	סוג		חרס	חרס			
כיור נטילת ידיים (אם קיים בתשריט)	מידות					1 20*40	
	סוג					חרס	
אסלה	מידות						
	סוג		חרס מונובלוק מושב פלסטי קשיח ומיכל הדחה חרס דו כמותי	חרס מונובלוק מושב פלסטי קשיח ומיכל הדחה חרס דו כמותי	חרס מונובלוק מושב פלסטי קשיח ומיכל הדחה חרס דו כמותי		
אמבט/אגנית	מידות		1 70*170	1 בשטח מיני 0.65 מ"ר ורוחב מיני 70 ס"מ			
	סוג		אמבט אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי, שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר. מילוי עץ בפינות ומיטת תמיכה מפרופיל ברזל מגלוון	שיפועים בריצוף בגמר העומד בת"י 2279 עם שיפועים לניקוז			

## מותנה בהיתר בניה

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

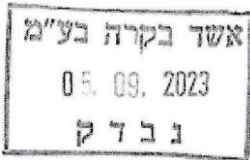
אשד בקרה בע"מ
05.09.2023
נ ב ד ק

		1 ברז מים קרים בלבד	1 סוללה למים קרים/חמים סוג מיקס (ידית אחת) פרח במידות להלן: גובה 15 ס"מ, עומק 15 ס"מ.	1 סוללה למים קרים/חמים סוג מיקס (ידית אחת) פרח במידות להלן: גובה 15 ס"מ, עומק 15 ס"מ.	1 סוללה למים קרים/חמים סוג מיקס (ידית אחת) פרח ברז נשלף במידות להלן: עומק 20 ס"מ גובה 25 ס"מ.	תוצרת ודגם	סוללה למים קרים וחמים או למים קרים בלבד לקערה מהמשטח
--	--	---------------------	---	---	---	------------	--

אחר	אזור שירות	בית שימוש אורחים (אם יש)	חדר מקלחת הורים (אם יש)	חדר אמבטיה	מטבח	מתקן/מיקום	
				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.		סוג	סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים
			יש אפשרות בחירה זרוע מהקיר 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ במקום ראש מקלחת נייד על מוט.			סוג	מקלחת ראש קבועה
			1 סוללה למים קרים/חמים סוג אינטרפוף 3 דרך מיקס – מהקיר/ידית אחת בציפוי ניקל עם צינור שרשורי וראש מקלחת כולל חסכם (טלפון) נייד על מוט כ-60 ס"מ			סוג	סוללה למקלחת
	V						הכנה לחיבור מכונת כביסה
	V						הכנה לחיבור מייבש כביסה
					צמוד לכיור		הכנה לחיבור מדיח כלים
					V		נקודת גז לבישול
אין							נקודת גז לחימום

## מותנה בהיתר בניה

### המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון



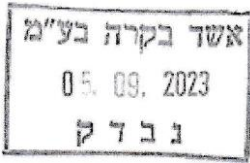
- א. מתקני התברואה והכלים הסניטריים ייבנו וינתקו בהתאם להוראות כל דין, לתקינה הישראלית ולתקן הישראלי, ת"י 1205 על כל חלקיו ובכללו נספחים מומלצים ונספחים למידע כדוגמת חלק 3 נספח א'- מידות התקנה לקבועות שרברבות ונספחיהן, למעט חלק 5 ת"י 1205 בהתאם להנחיות המפורטות להלן: **אסלות, סוללות למים חמים וקרים וכיורים.**
- ב. חיבור מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה ולמעט כיור לנטילת ידיים ואסלות.
- ג. אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי, להבטחת יציבותה, הכול בהתאם לכל דין.
- ד. אסלת שירותים תהיה מחרס מזוגג עם מיכל הדחה צמוד (מונו בלוק). לבחירת המוכר האם האסלה תהיה תלויה או מונחת. מיכל הדחה יהיה מחרס דו-כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו-3 ליטר. האסלה לרבות מיכל ההדחה תעמוד בכל מידותיה, חליקה ורכיביה בדרישות ת"י 1385. האסלה תסופק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה העומד בדרישות התקן הישראלי הרלבנטי.
- ה. על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלושה דגמים של אסלות העמדות בדרישות המפורטות לפחות אחת מהן תוצרת הארץ, כל שישנה.
- ו. כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערב 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. לפחות שתיים מהן תוצרת הארץ, כל שישנה.
- ז. בכיורי הרחצה ובכיור המטבח יותקנו ברזים מדגמים מיקס-פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור. ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות להלן עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ מידות ברז כיור רחצה תהיינה: גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ.
- ח. במטבח תותקן בהתקנה שטוחה (למעט כיור חרס כפול שניתן שיהיה בהתקנה תחתונה). המוכר יציג לבחירת הקונה: קערת מטבח בודדת במידות 40/60 ס"מ / קערת מטבח כפולה במידות 80/46 ס"מ, חומר: מחרס/אקרילי/סילי קוורץ/נירוסטה.
- ט. במטבח תבוצע הכנה למדיח כלים, הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.
- י. 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: בגמר הרצפה יעמוד בדרישות העומד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח. בהיקף רצפת המקלחת יש לבצע דירוג, תחום או סף: לא תותר התקנה אגנית כחלופה למשטח משופע במקלחת. בתא המקלחת תותקן סוללה למים חמים וקרים רב-דרך (אינטרפוך 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.
- יב. בחדר אמבטיה תותקן סוללה למים חמים וקרים, מיקס מהקיר, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.
- יג. ביציאה לחצר וביציאה למרפסת יותקן ברז "דלי", ברז אחד לדירה.

#### הערות לטבלה מס' 4

הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת: מים קרים, מים חמים וחיבור לקו דולחין או שפכים ונק' חשמל הכנה למייבש כביסה כוללת: נק' חשמל + שרוול בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה.

## מותנה בהיתר בניה

### המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון



הכנה למדיח כלים כוללת: נקי' חשמל מתחת לכיור+ברז ניל משולב עם ברז מים קרים לסוללת כיור וחיבור דלוחין לסיפון הכיור.  
 נקי' חשמל לעיל כלולות בטבלה 5 להלן.  
 התקנת קבועות סיטריות כוללת: חיבור לאספקת מים ולביוב.  
 כל המידות – מידות חוץ (ברוטו).

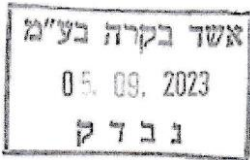
- 9.1 **אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה:**  
 יתכן מחלקי מים במיקום לפי החלטת מהנדס האינסטלציה.
- נקי' ניקוז הכנה למזגן מיני מרכזי לפי סעיף 11.10 סעיף קטן 2 להלן.
- 9.2 **מערכת מים חמים: תרמוסיפנית:** יש. (דוד שמש)  
 דוד בקיבולת 150 ליטר ממוקם בגג עבור הדירות שבקומות העליונות ואילו לדירות התחתונות בהתאם להחלטת המהנדס תותקן משאבה לסחרור מים בין הדירה והדוד עם שעון שבת.  
**מיקום הדוד: מסתור כביסה. קולטי שמש: על הגג.**  
**קולטי שמש משותפים: על הגג.**
- 9.3 חיבור מים חמים לכלים: קערת מטבח, כיורי רחצה למעט כיור בשרותי אורחים (אם יש) בחדר אמבטיה ומקלחת, אמבטיה, מקלחת והכנה למכונת כביסה.
- 9.4 **ברז גינה:** יש.
- 9.5 **הכנה למונה מים לדירה:** יש.
- 9.6 **חומר הצינורות: מים חמים וקרים** פלסטי (כגון SP, פולירול, מולטיגול, פקסגול או שווה ערך לפי החלטת החברה) **דלוחין פלסטי שפכים פלסטי.**
- 9.7 **צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח:** יש.
- 9.8 **הכנה למונה גז בדירה:** יש.

#### 10 טבלה מס' 5 – מיתקני חשמל

מיקום	נקודת מאור קיר / תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל משותף	בית תקע כוח מעגל נפרד	טלויזיה, נקודת תקשורת, נקודת טלפון סה"כ 3 נקודות	אחר
כניסה לדירה או מבואה	1	1	-	-	-	1. פעמון + לחצן 2. אינטרקום 3. מפסק תאורה לחדר מדרגות 4. לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) 5. ארון תקשורת כולל שקע 6. ארון טלפון/טלויזיה
חדר דיור ופינת אוכל	2	3	-	1	1	תוכנן תריס חשמלי תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
פרוזדורים	1	1	-	-	-	בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות + מחליף

## מותנה בהיתר בניה

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



מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי תקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה.	-	4 כ"א במעגל נפרד, עבור: מדיח, תנור, מקרר + 1 תלת פאזי עבור כיריים חשמליות ע"י מוליכים 2.5 ממ"ר בצנרת	4 (בדרגת הגנה IP44 מחולקים לשנימעגלים המוזנים מהלוח הדירתי ע"י מוליכים 2.5 ממ"ר בצנרת	2 (בדרגת הגנה IP44)	1	מטבח
	1	1	-	4 (שניים ליד המיטה)	1 כולל מפסק מחלף למנורה	חדר שינה עיקרי (הורים)
לפי תקנות פקע"ר	1	1	-	3	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	ממ"ד
	1	1	-	3	1	חדר שינה משני (ילדים) (במידה ויש)
1. בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר האבטיה. 2. דוד חשמלי-ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן-מחוץ לחדר האבטיה.	-	1 בית תקע לתנור חימום		1 בדרגת הגנה IP44	1 מנורה מוגת מים	חדר רחצה / חדר אמבטיה
הכנה לנקודה לאורורר מכני + מפסק היכן שנידרש	-	-	-	-	1	שירותים (במידה ויש)
	-	2 בדרגת הגנה IP44 למכונת כביסה ולמייבש	-	-	1 מנורה מוגת מים	מרפסת שירות
תריס חשמלי+מפסק+מנגנון פתיחה ידני במרפסת הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית.עלה שטח של המרפסת על 15 מ"ר בכל אחת מהחזיתות, תתוקן בה הקודת מאור נוספת לכל חלק העולה על 15 מ"ר (לדוגמא במרפסת ששטחה בחזית אחד 16 מ"ר ידרש 2 נקודות מאור מוגנות מים וכו') מיקום נקודות המאור יהיה בהתאם לתכנון שייצור אפשרות לפיזור תאורה בכל חלקי המרפסת	-	-		1 בדרגת הגנה IP44	1 מנורה מוגת מים מעל דלת היציאה למרפסת/גינה	מרפסת שמש
במקרים בהם לא לכל הדירות הוצמדו מחסנים האספקה תהייה מהתקן הציבורי. באחריות ייועץ	-	-	-	1	1	מחסן



## מותנה בהיתר בניה

**המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון**



החשמל להציג פתרון לחיוב הדיירים על פי הצריכה היחסית או אחרת ובלבד שהפתרון המוצע יענה על דירות חוק משק החשמל, חוק החשמל ותקנות אחרות על פי דין המתייחסות לסוג של מתקנים						
		1 (פקט) הכנה למזגן	-	-	-	מסתור כביסה
בגינה הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודות ובית תקע כאמור לכל חזית בגבול השטח המרוצף יש לבצע (כבל וצינור) עבור תאורה גינה ההזנה ללוח הדירתי	-		-	1 בדרגת הגנה IP44	1 מנורה מוגת מים מעל דלת היציאה למרפסת/גינה	גינה דירתית

### 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 המעגל נפרד"** הינו בית תקע המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי 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 לתנור חימום באמבטיה"** בית תקע ממעגל נפרד עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר בתוספת מפסיק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה בסמוך לכניסה.
- "בית תקע כוח תלת פאזי במעל נפרד"** הינו בית תקע תלת פאזי המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, בהתקנה תחת הטיח. ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 16X3 אמפר בעל אופיין מכשירים.
- "בית תקע מאור משותף"** הינו בית תקע המחובר למעגל מאור, מעורב- נדודות מאור ובית תקע עשוי במוליכים 1.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, בהתקנה תחת הטיח. ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 10 אמפר.
- "תוספת לבית תקע בגין אטימה מוגנת מים"** הינו תוספת בגין אביזר בדרגת אטימות IP44 והיא נדרשת בכל מקום בו קיימת רטיבות, או סכנת מים ישרות או לא ישרות.
- "נקודת טלוויזיה תקשורת וטלפון"** 3 נקודות, כוללות כבילה ייעודית על- פי תקנות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלוויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול כנדרש על פי כל דין. אין זה מההכרח שהנקודות/מוצאים יסתיימו בריכוז אחד.
- "נקודת מאור"** נקודה לתאורה על תקרה או קיר כוללת מפסק הפעלה, פנדל בתקרה, בלדח, בית נורה ונורה.
- "נקודת דוד חשמלי"** תכלול קו חשמל ישיר מלוח החשמל הדירתי ועד לדוד במקום התקנתו, לרבות מפסיק בטחון לעמידה חיצונית/לדוד והמעמד, מפסיק דו קוטבי עם נורת סימון, כולל קוצב זמן כאמור לעיל.
- א. מתקני החשמל והתקשורת יתוכננו ויבצעו על פי חוק החשמל ותקנותיו, התקנות הרלבנטיות (תקשורת), התקנים הישראליים וכל המסמכים האחרים על פי דין המחייבים את המתקן/המערכת המפורטים לעיל ולהלן.
- ב. כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלבנטית. כלאביזרי הגמר יתאמו לקופסאות הלבניות לבד בהתקנה תחת הטיח.
- ג. בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.
- ד. גודל החיבור הדירתי יהיה תלת-פאזי 3X25 אמפר. בדירה הכוללת עד שני חדרים יהיה גודל החיבור הדירתי חד-פאזי 1X40 אמפר.
- ה. 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 ותחווס בכבל 5 \* 2.5 : הנקודה תכלול את כל החיווט לרבות בית השקע והמפסק בלוח החשמל הדירתי.

## מותנה בהיתר בניה

### המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון



1. מערכת אינטרקום הכוללת פעמון מסך דירתי 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.
2. בכל דירה תותקן מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירית: 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 בשפה העברית בצורה ברורה: הצג יותקן הפנים הדירה, בסמוך לדלת/במבואה 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 הלוקחות המסוגל למדוד מרחוק את צריכת החשמל בכל רגע נתון, ולטפל בתקלות ברמת הבניין או הדירה, ולספק ללקחות שירותים אונליין(דרך מחשב או אפליקציה) אילו מכשרים צורכים אצלם חשמל בכל רגע נתון.

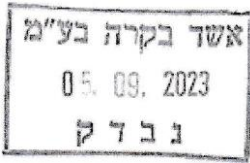
- 10.1 חדר מדרגות: בכל קומה. 1 נקודות מאור, 1 גופי מאור, / לחצני הדלקת אור, 1 לחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות, יש
- 10.2 טלפון חוץ: הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).
- 10.3 פעמון: סוג מתח נמוך 24V צליל.
- 10.4 מפסיקי זרם: סוג ספיך תוצרת ניסקו או ש"ע.
- 10.5 לוח חשמל דירתי בתוך הדירה: יש מיקום בכניסה.
- 10.6 נקודת חשמל לדוד שמש/חשמלי: כן. עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה.
- 10.7 גודל חיבור דירתי: תלת פאזי - אמפר.
- 10.8 מערכת אינטרקום: כן. מיקום: בכניסה ופומית בחד' הורים.
- 10.9 מערכת טלוויזיה במעגל סגור: אין. מיקום: אין.
- 10.10 מיתקנים אחרים (פרט).

### 11 מתקני קירור / חימום בדירה:

- 11.1 מיזוג אויר מרכזי: הכנות בלבד ראה פרוט סעיף 11.10
- 11.2 מזגן מפוצל: אין. מיקום: אין. הספק: אין.
- 11.3 מזגן דירתי: אין.
- 11.4 **תנור חימום הפועל בגז: יש.** מערכת הסקה הפועלת על ידי תנור גז דירתי עם רדיאטורים למים, בעלת אפשרות להפרדת חימום מים וחימום הדירה

## מותנה בהיתר בניה

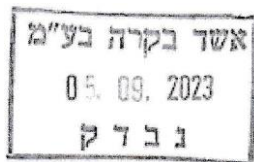
### המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון



- 11.5 תנור חימום הפועל בחשמל: אין.
- 11.6 **רדיאטורים: יש.**
- 11.7 קונבקטורים חשמליים: אין.
- 11.8 חימום תת ריצפתי: אין.
- 11.9 מיתקנים אחרים לפרט: אין.
- 11.10 הכנה בלבד למערכת מיני-מרכזית אחת סטנדרטית תלת-פאזי, אשר תכלול:
1. מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה.
  2. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 3X25, ניקוז המאייד יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" למאייד יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל. בכל חלופה, הצנרת תהיה מוסתרת לכל אורכה, בין אם במהלך אנכי ובין אם במהלך אופקי.
  3. התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסיומת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה.
  4. מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר.
  5. מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה / המעבים. יובהר כי אין למקם את המעבה בתוך מרפסת השירות או בחלקי הדירה האחרים.
  6. ככל שעל פי קביעת מהנדס מיזוג האוויר תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזגן/נים מפוצל /ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.
  7. בנוסף להכנה למערכת מיזוג מיני מרכזית אחת, בכל אחד מחדרי הדירה (למעט בחדרי הרחצה והמטבח) תבוצע גם צנרת כהכנה להתקנה מזגנים עיליים/מפוצלים. צנרת הניקוז תוסתר בקיר ובמילוי הרצפה ומוצאה יהיה עד מחסום הרצפה או לחלופין לסיפון מתחת לכיור, הכול בהתאם לתכנון מהנדס האינסטלציה. מקום מוצא הצנרת בקירות יוסתר עם אביזר חרושתי מתאים עם פק. למרחב המוגן הדירתי תבוצעה הכנות להתקנת מזגן עילי/מפוצל בהתאם להנחיות ומפרטי פיקוד העורף ולתקן ישראלי 994 חלק 5 לרבות ניקוז כמפורט לעיל, אבזרי 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 העורף, משולבת במכלול אחד את כל הרכיבים הדרושים להתקנה.
  8. בבניין חדש שלא יותקנו בו מזגנים בעת הקמתו, יתוכנן וייבנה מקום להתקנת יחידות העיבוי והמערכות המשרתות אותם, בעבור דירות המגורים בבניין.
12. **סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה:**
- 12.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית: אין.
  - 12.2 מערכת גלאי עשן: יש. גלאי עצמאי.
  - 12.3 מטף כיבוי ידני: לפי דרישות רשות כיבוי.
13. **עבודות פיתוח ושונות:**

## מותנה בהיתר בניה

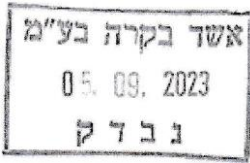
המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון



- 13.1 חניה
- 13.2 **סך הכול מקומות חניה:** לבניין: \_\_ במגרש \_\_: חניות  
כולן חניות בתחום המגרש, כולן חניות פתוחות.  
אין חניות מחוץ למגרש.
- 13.3 חניה לנכים: יש, לפי תוכנית מאושרת.
- 13.4 גמר פני החניה: \_\_\_\_ ו/או \_\_\_\_.
- 13.5 גישה לחניה מהכביש: יש.
- 13.6 מספר חניות לדירה: 1 או 2 צמודות לדירה, מיקום: התחום המגרש (על פי סימון בתוכנית המצ"ב).
14. חדרי אשפה: אין.
15. פיתוח המגרש
- 15.1 שבילים: חומר גמר: אבנים משתלבות.
- 15.2 משטחים מרוצפים: יש, חומר גמר: אבנים משתלבות לפי תוכנית.
- 15.3 גינה משותפת: בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף [לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין] ומואר בעל גינון מלווה לציידו בשטח של 20 מ"ר לפחות. כפוף להיתרים ולתוכנית מאושרת. גינון חסכוני במים בהתאם להנחיית משרד החקלאות.
- 15.4 רשת השקיה לגינון המשותף: יש בעלת ראש מערכת ממוחשבת. (ברכוש משותף בלבד).
- 15.5 חצר צמודה לדירה: ע"פ תכנית.
- 15.6 פירוט מערכות בחצר הצמודה: אין.
- 15.7 משטח מרוצף בגינה הדירתית: אין.
- בכל יציאה נוספת יש לתכנן ולבצע משטח מרוצף ברוחב מינימאלי של 1.20 מטר ולפחות ברוחב פתח היציאה.
- 15.8 גדר בחזיתות של המגרש: חומר מתכת ו/או בנוי בגובה לפי תוכנית.
- 15.9 ריצוף קומת עמודים מפולשת, חומר אין.
16. **מערכות משותפות**
- 16.1 מערכת גז:
- 16.1.1 גז מרכזי: צובר גז לאספקת גז מרכזי על פי דרישת הרשויות.
- 16.1.2 צנרת גז ממכל גז מרכזי מצובר גז עד לדירה: יש.
- 16.1.3 צנרת אספקת גז בתוך הבית: יש.
17. **סידורים לכיבוי אש:**
- 17.1 מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות: אין.
- 17.2 מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות: אין.
- 17.3 מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים במחסנים לפי דרישת כיבוי אש.
- 17.4 גלאי עשן: לפי דרישת כיבוי אש.
- 17.4 אוורור מאולץ במרתפי חניה: אין.
- 17.5 מערכת מיזוג אוויר מרכזית: אין.
- 17.6 תיבות דואר: יש, בצמוד לדלת הכניסה לבנין.  
התיבות בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובניה ות"י 816.

## מותנה בהיתר בניה

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



17.7 **מיתקנים אחרים: מאגר מים, חדר משאבות וחדר עגלות.**

בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר. עיצוב המס' יהיה לפי

דרישת הרשות המקומית

**18. חיבור המבנה למערכות תשתית**

18.1 חיבור לקו מים מרכזי: יש, מונה מים ציבורי לבית: יש, מונה מים לגינה: אין.

18.2 חיבור לביוב מרכזי: יש.

18.3 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר) לא כולל קו טלפון.

18.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים) יש.

לא כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת.

18.5 פיתוח כללי הגובל במגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כלולים.

18.6 פינוי אשפה: לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר בניה.

**19. רכוש משותף**

**19.1 תיאור הרכוש המשותף:**

19.1.1 סך הכול מקומות חניה משותפים: **כל החניות מוצמדות**

19.1.2 מחסנים שאינם צמודים לדירות: אין.

19.1.3 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש.

19.1.4 מבואה (לובי) קומתית: יש.

19.1.5 חדרי מדרגות: יש.

19.1.6 פיר מעלית: יש.

19.1.7 גג – לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.

19.1.8 ממ"ק / מקלט: כמות: אין מיקום: אין שטח: אין.

19.1.9 חדר דוודים משותף: אין.

19.1.10 מתקנים על הגג: מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) קולטי שמש, משאבות סחרור וכל מתקן אחר שתדרש רשות מוסמכת על פי כל הדין.

19.1.11 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש: יש.

19.1.12 מתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף: **יש. חדר עגלות.**

**19.2 חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף:**

19.2.1 חדרי מדרגות.

19.2.2 קומה טכנית.

19.2.3 גישה לחניה משותפת.

19.2.4 לובי בקומות כניסה.

19.2.5 לובי קומתי.

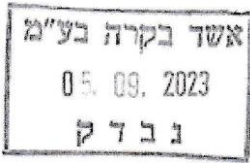
19.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המתקנים השונים על הגג.

19.2.7 גישה מחדר מדרגות אל חדר מכוונות.

19.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדר/ים טכניים.

## מותנה בהיתר בניה

### המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון



19.2.9 חלק הגג – התפוס על ידי מתקנים על הגג: (כגון קולטים, דודי

למעלות)

שמש, חדר מכוונות

19.2.10 מעליות.

19.2.11 ממ"ק / מקלט. אין

19.2.12 חלק אחר: אין.

### 19.3 בית משותף:

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

(1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף.

(2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה.

(3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים 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.

19.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה (לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ובמפרט)

19.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית (לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ובמפרט)

19.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו (לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ובמפרט).

### החלקים המוצאים מהרכוש המשותף:

פירוט ביטול או שינוי לתקנון המצוי בעניינים המנויים לעיל:

מבלי לגרוע מהאמור בענין זה בהסכם, יוצאו מהרכוש המשותף השטחים הבאים:

19.7 כל שטחי החניה אשר בתחום המגרש, מוצאים מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות לפי קביעתה של החברה.

19.8 כל השטחים המיועדים על ידי החברה לשימוש כמחסנים בתחום המגרש, מוצאים מהרכוש המשותף

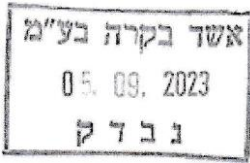
ויוצמדו לדירות, לפי קביעתה של החברה. בכפוף להוראות ההסכם.

19.9 כל זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות בגין הקרקע ו/או הבנין.

בנוסף ומבלי לגרוע מכל יתר הוראות ההסכם, מצהיר הקונה כי ידוע לו כדלקמן:

## מותנה בהיתר בניה

### המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון



א. הבניין מתוכנן להירשם כבית משותף אחד, הכל לפי קביעת החברה ובכפוף לאפשרויות הטכניות והחוקיות לביצוע הרישום הנ"ל.

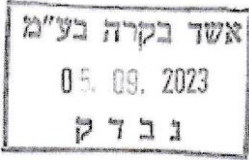
ב. הקונה מצהיר ומאשר כי ידוע לו כי במגרש יוצבו צוברי גז תת קרקעיים, במיקום המצוין בתכנית המגרש או במיקום אחר לפי דרישת הרשויות ו/או חברת הגז. במידת הצורך תינתנה זיקות הנאה מתאימות, לענין הנחת צנרת הגז ותחזוקתה. מובהר בזאת כי צובר הגז וצנרת הגז הינם בבעלות חברת הגז.

### 20. הערות כלליות:

- 20.1 פריט שתואר על דרך החליפין (או, ו/או) הקביעה עפ"י החלטת מהנדס החברה, אלא אם כן צוין אחרת. 20.2 מערכות תשתיות משותפות, לרבות תאי הביקורת והקופסאות שלהם (חשמל, מים, תקשורת, ביוב, ניקוז, גז וכ"ו), עשויות להיות ממוקמות ולעבור בתוך שטחים פרטים כגון חצרות צמודות, מחסנים, מקומות חניה וכיו"ב וכן בשטחים משותפים הקונה מוותר על כל טענה בדבר הימצאותם של הנ"ל בתחום שטחים שנרכשו על ידו ו/או בתחום שטחים משותפים והוא מתחייב למנוע כל פגיעה במערכות אלה ולאפשר גישה לנציגות הבניין ו/או למי מטעמה ו/או לכל גורם על מנת לתחזק ולטפל במערכות הנ"ל.
- 20.5 למען הסר ספק מודגש בזה כי אין החברה אחראית לגוונים ולצבעים של הפריטים ולהתאמתם ההדדית, הדבר אמור הן לגבי הפריטים המסופקים ע"י החברה והן לגבי פריטים המסופקים ע"י הקונה. כמו כן, מודגש כי אין החברה אחראית לאספקה של הפריטים, מוצרים או חומרים אשר נבחרים על-ידי הקונה ואשר אזלו ממלאי הספק. במקרה כאמור יוצע פריט, מוצר או חומר חלופי העומד בדרישות ובתקנים הרלבנטים למפרט זה.
- 20.6 פרטי הפיתוח והחלקים הצמודים אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
- 20.7 פילרים עירוניים של מערכות השונות ( חשמל, בזק טל"כ, גז וכד' ) ימוקמו בגבול המגרש ועל חשבון שטח המגרש בהתאם לתוכניות הפיתוח שיאושרו ע"י הרשויות.
- ייתכנו שינויים במיקום החניות בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות. 20.9 ביציאה למרפסות חוץ, מפלס המרפסות עלול להיות שונה ממפלס הדירה כדין.
- 20.10 המיתקן לאנטנות תק' (מס' 3) תש"ע-2010 בבניין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799: מיתקני אנטנות לקליטה משותפת (אק"מ) ומיתקני אנטנות לקליטה אינדיווידואלית (אק"א).

## מותנה בהיתר בניה

### המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון



20.11 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.

20.12 ביציאה למרפסות חוץ, מפלס המרפסות עלול להיות שונה ממפלס הדירה עד כמדרגה אחת וזאת ע"פ האיטום והתכנון הנדרש ועל פי החלטת החברה.

20.13 הצורך במעבר צנרת מיס/ביוב/מתזי כיבוי, (באם יידרש), יתכן ויחובו בליטות צמודי עמודים או קירות או "ספסלים" בסמוך לקירות ותקרה ובסמוך לקורות ורצפה, שלא בהכרח יוסמנו בתכנית מכר.

20.14 השטחים שיועזו למיקום מערכות מרכזיות ו/או טכניות ו/או משותפות ומידותיהם, ימוקמו וייקבעו סופית לפי דרישות התכנון והרשויות המוסמכות. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 12 - 11.12.2017], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין.

20.15 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

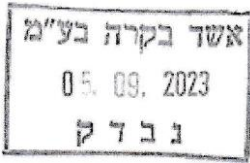
.....

חתימת הקונה



## מותנה בהיתר בניה

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

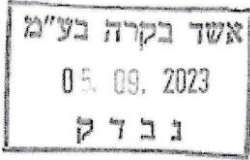


### נספח א'

1. תכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט
  - 1.2 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ-1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות של הדירה
  - 1.3 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ-1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה
  - 1.4 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ-1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה
  - 1.5 תכניות קומת כניסה/קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ-1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200 . המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין בתנאי שלא ישנו את חזית הבית או שטחים ברכוש המשותף.
  - 1.6 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ-1:100.
  - 1.7 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון גינה משותפת וגינות צמודות .
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 .

## מותנה בהיתר בניה

### המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון



3. המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין :

- א. פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.
- ב. תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות 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 (MADE AS) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרומכניות במבנה ובפיתוח. המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה".

### הערות מיוחדות

1. ריכוז זיכויים אלו הינם אך ורק הנדרשים במפרט המחייב של משרד הבינוי והשיכון, מחיר למשתכן מהדורה 14 - 28.11.2018
2. "המועד האחרון שעל רוכש הדירה להודיע לחברה על רצונו לנצל זכותו לזיכויים אלו, יהיה בתוך 30 ימים מיום קבלת הודעה בכתב מהחברה, בכפוף לכל דין. לא הודיע הרוכש עד המועד האמור על רצונו בזיכויים, בכתב, יחשב הדבר כוויתורו על זכות זו על פי כל דין. "
3. במקרה של ניצול זיכוי בגין ארונות המטבח המתוכננים, ובחירת הרוכש (הדייר) להתקשר עם ספק מטבחים אחר שאינו ספק החברה, התקנת המטבח תתאפשר לרוכש רק לאחר מסירת הדירה, ובאחריות הרוכש ועל חשבונו. במקרה כאמור, תתאפשר לאיש מקצוע מטעם הרוכש לבצע מדידות של שטח המטבח בדירה, בכפוף לתיאום מראש עם החברה, ובסמוך לפני מסירת החזקה בדירה לרוכש.

נושא	תכולה	ערך כספי לזיכוי כולל מע"מ
ארון מטבח	ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, יחפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכול כמוגדר במפרט זה	1,000 ₪ למ"א
סוללות למים	סוללות למים בחדרי רחצה : כיור, אמבטיה ומקלחת מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינטרפוך) לא ניתן לקבל זיכוי.	200 ₪ ליחידה

## מותנה בהיתר בניה

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



75 ש' ליחידה		נקודת טלפון
125 ש' ליחידה	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא במעגל נפרד/כח	בית תקע
750 ש' ליחידה	זיכוי בגין כנף הדלת בלבד	דלת כניסה חדרים

ק81\240\7