

# מפרט מכר

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

## מחיר מופחת – מפרט מקובץ

שם האתר	צריפין, באר יעקב
דירה מדגם	___
מס' חדרים	___
דירה מס'	___
קומה מס'	___
בניין מס'	1
מגרש מס'	118

**מותנה  
בהיתר  
בניה**

יתכנו שינויים והתאמות  
בכפוף לדרישות הרשויות  
ואילוצי תכנון

**START**  
A NEW BEGINNING

# מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

## תוכן עניינים

### פרק א. פרטי זיהוי

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

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

- סעיף 1: תיאור הבניין, הקומות ויעודה של כל קומה (1.1-1.6).  
סעיף 2: חומרי הבניין והגמר (2.1-2.23).  
סעיף 3: תיאור הדירה, חומרי הגמר ואביזרים.  
סעיף 3.1: גובה הדירה.  
סעיף 3.2: (טבלה 2) רשימת חדרים וגימורים בדירה ושטחים הצמודים לה.  
סעיף 3.3: ארונות מטבח ורחצה (3.3.1-3.3.3).  
סעיף 3.4: מתקן לתליית כביסה.  
סעיף 3.5: (טבלה 3) רשימת דלתות, חלונות ותריסים.  
סעיף 3.6: (טבלה 4) מתקני תברואה (כלים, ברזים), ואביזרי אינסטלציה נוספים (3.6.1-3.6.8).  
סעיף 3.7: (טבלה 5) מתקני חשמל ותקשורת (3.7.1-3.7.11).  
סעיף 4: מתקני קירור/חימום בדירה (4.1-4.9).  
סעיף 5: סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במחסן (5.1-5.3).  
סעיף 6: עבודות פיתוח ושונות.  
סעיף 6.1: חניה (6.1.1-6.1.6).  
סעיף 6.2: פיתוח המגרש (6.2.1-6.2.9).  
סעיף 6.3: דירוג אנרגטי.  
סעיף 7: מערכות משותפות.  
סעיף 7.1: מערכות גז (7.1.1-7.1.3).  
סעיף 7.2: סידורים לכיבוי אש (7.2.1-7.2.5).  
סעיף 7.3: אוורור מאלץ במרתפי חניה.  
סעיף 7.4: מערכת מזוג אויר מרכזית.  
סעיף 7.5: מערכת מיזוג אויר בחדרים לשימוש הדיירים.  
סעיף 7.6: תיבות דואר.  
סעיף 7.7: מתקנים ומערכות משותפות נוספות.  
סעיף 8: חיבור המבנה למערכות תשתית (8.1-8.7).  
סעיף 9: רכוש משותף.  
סעיף 9.1: תיאור הרכוש המשותף (9.1.1-9.1.13).  
סעיף 9.2: חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף (9.2.1-9.2.12).  
סעיף 9.3: בית משותף (רישום ופרטים).  
סעיף 9.4: שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה.  
סעיף 9.5: סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית.  
סעיף 9.6: שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף, ובשירותים המחייבים בקשר אליו.  
סעיף 9.7: החלקים המוצאים מהרכוש המשותף.

### נספחים

- נספח א' מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף.  
נספח ב' הערות כלליות.  
נספח ג' טבלאות חיובים/זיכויים.  
נספח ד' הנחיות ראשוניות לתחזוקה ושימוש.

# מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

שם האתר: צריפין, באר יעקב  
דירה מדגם: \_\_\_\_\_  
מס' חדרים: \_\_\_\_\_ חדרים  
דירה מס': \_\_\_\_\_  
קומה מס': \_\_\_\_\_  
מחסן מס': \_\_\_\_\_  
חניה מס': \_\_\_\_\_  
בניין מס': 1

## מפרט מכר

לפי צו המכר דירות (טופס של מפרט) התשל"ד – 1974

(לרבות תיקונים שונים מאוחרים)

(כולל התאמות והבהרות הנכונות למבנה ולדירה)

נספח לחוזה בין: מגורי שפונדר פדלון בע"מ.  
לביין: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
(להלן "המוכרת" או "החברה")  
(להלן "הרוכשים" או "הקונה/ים") ת.ז. \_\_\_\_\_  
מתאריך: \_\_\_\_\_

### א. פרטי זיהוי

- ישוב: באר יעקב. רחוב ומס' בית: יקבע בהמשך ע"י הרשות המקומית;  
1.1 גוש מס': 4233. חלקות מס': 6,7,8. מגרשים: ו/או כל חלקה/ות אחרת/ות שתיווצר/נה עקב הליכי תכנון, פיצול, איחוד או חלוקה מחדש של החלקות הנ"ל, כולן או חלקן, ככל שתהיינה; 118,120;  
1.2 התכנית החלה במקום: תמל 1018 ו/או כל תכנית בניין עיר אחרת החלה ו/או שתחול על המקרקעין;
- בעלת הזכויות בקרקע: רשות מקרקעי ישראל (ר.מ.י.)  
הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה.  
2.1 שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל (ר.מ.י.)  
2.2 תקופת החכירה: 98 שנים. תחילת תקופת החכירה: 16.3.2021.
- דירה מס' וקומה: (להלן "הדירה")



# מותנה בהיתר בניה

## יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

4. להלן תיאור הדירות בבניין:

### דירת 3 חדרים, דירות מדגמים WB, WC:

בדירה: כניסה, חדר דוור, מטבח ופינת אוכל, חדר שינה הורים, מרחב מוגן דירתי (להלן - ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרוזדור, חדר רחצה כללי (אמבטיה), שירותי אורחים (בית שימוש נפרד), מרפסת שירות, מסתור כביסה/מערכות (גישה ממרפסת שירות), מרפסת שמש (יציאה מחדר דוור).

### דירות 4 חדרים, מדגם WA:

בדירה: כניסה, חדר דוור, מטבח, פינת אוכל, חדר שינה הורים, חדר שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן - ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרוזדור, חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר רחצה הורים (מקלחת), שירותי אורחים (בית שימוש נפרד), מרפסת שירות, מסתור כביסה (גישה ממרפסת שירות), מרפסת שמש (יציאה מחדר דוור).

### דירת 5 חדרים, דירות מדגם WD:

בדירה: כניסה, חדר דוור, מטבח ופינת אוכל, חדר שינה הורים ופינת ארונות, 2 חדרים שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן - ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרוזדור, חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר רחצה הורים (מקלחת), שירותי אורחים (בית שימוש נפרד), מרפסת שירות, מסתור כביסה/מערכות (גישה ממרפסת שירות), מרפסת שמש (יציאה מחדר דוור).

5. שטח הדירה

שטח הדירה הוא: כ- \_\_\_\_\_ מ"ר. המחושב לפי כללים אלה:

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

(1) "קיר חוץ" – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת השמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תכנית אחרת. כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;

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

- (ב) בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל המפלסים בדירה.  
(ג) שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.  
(ד) בחישוב השטח יכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל – 1970 (להלן – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).  
(ה) למניעת ספק יודגש כי רישום השטחים בטאבו יעשה על פי הוראות הדין ונוהלי לשכת רישום המקרקעין.

6. פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי<sup>(א)</sup>:

- 6.1 מרפסת/ות שמש בשטח<sup>(1)</sup>: כ- \_\_\_\_\_ מ"ר. מתוכה מרפסת/ות השמש מקורה בשטח (ככל וקיימת): כ- \_\_\_\_\_ מ"ר. הערת החברה: קירוי הכוונה למשטח מלא דמוי תקרה (לא פרגולה) הנמצא קומה אחת מעל בלבד.  
6.2 חניה מקורה מסי<sup>(2)</sup>: \_\_\_\_\_ (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מקום החניה המוצמדת);  
6.3 מחסן דירתי בשטח<sup>(2)</sup>: כ- \_\_\_\_\_ מ"ר. (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);  
6.4 מרתף דירתי בשטח<sup>(3)</sup>: אין.  
6.5 גג מוצמד לדירה בשטח: אין.  
6.6 חצר מוצמדת בשטח<sup>(4)</sup>: אין.  
6.7 אם יש שטחים/חלקים/אזורים, נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח). מסתור כביסה/מערכות: כמסומן בתוכנית המכר. (יתכן ומפלס רצפת המסתור יהיה נמוך ממפלס רצפת הדירה).

<sup>(א)</sup> ההצמדות, ככל שקיימות, יוצמדו לדירה בעת רישום הבית המשותף בהתאם להוראות חוק המקרקעין ו/או ירשמו בכל אופן חוקי אחר, לפי החלטת החברה ובהתחשב באופן רישומו של הבניין בלשכת רישום המקרקעין.  
<sup>(ב)</sup> ידוע לקונה, כי על פי תכנון החניות בבניין ו/או בפרויקט, ייתכן כי פתיחת דלתות כלי רכב עשויה לגרום לחדירה לתחום חנייה סמוכה (לרבות לתחום החנייה שתוצמד לדירת הקונה) ולקונה לא תהיה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי המוכר בקשר עם האמור.  
<sup>(ג)</sup> הפירוט מתייחס למחסן דירתי מוצמד, הממוקף מחוץ לגבולות מצולע המגדיר שטח הדירה, המשמש את הדירה באופן בלעדי.

# מותנה בהיתר בניה

## תכנון שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

### הערות לחישובי השטחים:

- "מרפסת שמש"** – מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים<sup>(1)</sup> הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת<sup>(ה)</sup>.
- הערת החברה** - 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.
- שטחו של מחסן**, הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת<sup>(1)</sup> ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרחוב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
- 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 הרחוב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
- שטח הדירה**, כולל את כל חלקי הדירה המסומנים בתוך המצולע כמפורט בסעיף 5 (א) בפרק א' למפרט זה, לרבות שטחים הנמוכים מהגדרת הגובה המינימלי, אך הם מעבר לשטח המינימלי המחויב לחלקי הדירה השונים, לפי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1970. מובהר כי שטח הדירה אינו כולל חישוב והוספת חלקה היחסי של הדירה ברכוש המשותף.
- שטחה של חצר כוללת<sup>(1)</sup>**, את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח החצר המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה<sup>(ה)</sup>.
- הערת החברה** - חניה ו/או שטחים/חלקים/אזורים, נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי, שלא נקבע לעיל, אופן חישוב השטח, יקבע הדבר לפי המקובל בנסיבות העניין ו/או הפניה למוצג בתוכנית המכר.
- חישוב השטחים** כפוף לסטיות המקובלות והסבירות בביצוע ו/או במדידה ו/או בחישוב השטח ו/או מעוגל למידה שלמה. הכללים לחישוב שטח בסעיפים 5, 6 ו-7 לחלק א' במפרט זה, הוגדרו בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד – 1974, (כפי שתוקן בק"ת 6649 מיום 24.2.2008) (להלן: **הכללים**), ככל שיש סתירה בין הכללים לבין שיטות חישוב אחרות לחישוב "שטח" (כגון: ברשויות, בתקן, בפס"ד וכו'), יגברו הכללים כהגדרתם לעיל.

### 7. סטיות קבילות:

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

- סטיה 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.
- סטיה בשיעור של עד 5% בין מידות וכמויות האבזרים במפרט ומידות וכמויות האבזרים למעשה.

### הבהרות החברה:

- **לסעיף א'**: סטיות במידות המצוינות בתוכניות המכר ובין המידות למעשה לא ייחשבו כסטייה ו/או אי התאמה מתיאור זה ובתנאי שלא יעלו על 2% משטח הדירה ושטחים אחרים (למעט שטח חצר), המפורטים בסעיפים 5 ו-6 לעיל.
- **לסעיף ב'**: סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות וכמויות האבזרים במפרט ומידות וכמויות האבזרים למעשה הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה (אבזרים קרי: אריחים, חלונות, דלתות, תריסים, קבועות שרברבות, ארונות).

### 8. שם עורך הבקשה להיתר ("להלן "האדריכל"): גל-אור פישביין אדריכלים בע"מ.

טלפון: 03-7294900 פקס: 050-8961272 כתובת: הנמל 36, תל אביב.

דוא"ל: office@gf2005.co.il

<sup>(1)</sup> "פנים החיצוניים של קיר חוץ או המעקים" בסעיף זה כמשמעותו של פניו החיצוניים של קיר חוץ בסעיף 5(א) בפרק א'.  
<sup>(ה)</sup> מובהר כי אין באמור כדי לחייב את החברה להצמיד את השטח הנ"ל לדירה ו/או לרשום אותו בכל דרך שהיא, אם בכלל. כל הצמדה ו/או רישום כאמור, ככל שתבחר החברה לבצעו, ייערך בהתאם לשיקול דעתה של החברה ועל פי הנחיות הרשויות המוסמכות.  
<sup>(1)</sup> "דירה אחרת" לרבות השטחים הצמודים אליה, למעט מחסן המהווה חלק מהרכוש המשותף של הבניין.  
<sup>(2)</sup> ככל ולדירה מוצמדת חצר, מובהר בזאת כי אין לחברה התחייבות לספק גינן לאותה חצר ו/או מערכת השקיה ו/או הכנות מיוחדות בנוגע לסוג האדמה וכו', אלא מדובר בהצמדת שטח החצר בלבד.  
<sup>(ה)</sup> שטח החצר המפורט בתוכנית המכר כפוף לשינויים על פי דרישות הרשויות ו/או יועצי החברה. מובהר, כי בשטח החצר עשויים להיכלל גם שטחים מרוצפים ו/או שבילים, לפי שיקול דעת החברה. שטח החצר מתייחס לשטח לא מוגן וללא מערכת השקיה. בשטח החצר ייתכן מעבר ומיקום של מערכות משותפות של הבניין כדוגמת קווים ושוחות ביוב וניקוז, קווי חשמל או בזק, פילרים וכדומה. הרוכש מתחייב לנגישות לטיפול ותיקונים במערכות אלה במידה שיהיה צורך בכך.

# מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

9. שם האחראי לתכנון השלד (להלן "המהנדס"): רון משולמי מהנדסים בע"מ.

טלפון: 03-5600830 פקס: 03-5669498 כתובת: הרכבת 58, תל אביב.

דוא"ל: office@ron-eng.co.il

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

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

\* כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי הרשמי והתקנות, התקפים למועד קבלת היתר הבניה. אימוץ שינוי בתקן או בתקנה לאחר קבלת היתר בניה, ו/או אי שינוי לפני היתר (באישור רשות מוסמכת), לפי החלטת המוכר.

### 1. תיאור הבניין

1.1 בניין מגורים רב משפחתי, אחד מתוך שני בניינים ("בניין 1, ו-"בניין 2") שיבנו במגרש אחד.

בניין 1 הינו בניין "רב קומות" הכולל קומת קרקע ועוד 24 קומות למגורים.

בניין 2 הינו בניין "גבוה" דו אגפי הכולל קומת קרקע (בעיקרה למגורים) ועוד 7 קומות למגורים.

הבניינים נמצאים מעל מרתף תלת מפלסי לחניה ושרות משותף לשניהם.

[הגישה לקומות מרתף 2-ו-3- מבניין 2 רק דרך חדרי המדרגות (ללא גישה מהמעליות)].

הבניינים ייבנו בשלבים או במקביל לפי החלטת החברה, ובמסגרת התוכנית "מחיר מופחת" וגם לשוק החופשי.

אופן רישום הבניינים כבית משותף, יעשה לפי הנחיות הרשויות ולפי כל דין.

1.2 **בבניין 1:** 91 דירות למגורים; בבניין, דירות<sup>(\*)</sup>, הכוונה למגורים בלבד;

**בבניין 2:** 45 דירות למגורים; בבניין, דירות<sup>(\*)</sup>, הכוונה למגורים בלבד;

(\*) לפי חוק מכר (דירות) התשל"ג - 1973 סעיף 1 "הגדרות" נאמר, "דירה" - חדר או מערכת חדרים שנועדו למגורים, לעסק, או לכל צורך אחר.

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

### קומות מרתף משותפות ל-2 הבניינים

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין <sup>(*)</sup>	כינוי או תיאור קומה
מיקומם הסופי של המתקנים והמערכות בקומות השונות יקבע לפי החלטת המתכננים.	חניות, מיסעות, מעברים, מבואות, מעליות, חדרי מדרגות, מחסנים, מאגרי מים וחדר משאבות, חדרי מפוחים, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---	-3	קומת מרתף
יתכן ומערכות שונות הממוקמות בבניין אחד ישרתו גם האחר.	חניות, מיסעות, מעברים, מבואות, מעליות, חדרי מדרגות, מחסנים, מאגר מים וחדר משאבות, חדרי מפוחים, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---	-2	קומת מרתף
הגישה לקומות מרתף 2-ו-3- מבניין 2 רק דרך חדרי המדרגות (ללא גישה מהמעליות).	חניות, מיסעות, מעברים, מבואות, מעליות, חדרי מדרגות, מחסנים, חדר שנאים (טרפו), חדר גנרטור, חדר חשמל/תקשורת (מונים), פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---	-1	קומת מרתף

נספחים א', ב', ג', ד'

# מותנה בהיתר בניה

תכנון שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

בניין 1

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין (ד')	כינוי או תיאור קומה
	מבואת כניסה (לובי), פרוזדורים, מעליות, חדרי מדרגות, חדר לרווחת הדיירים, חדר עגלות, חדרי אשפה (דחסנית), עגלות (ומחזור), חדר לדואר, חדר חשמל/תקשורת, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---	קרקע	קומת הכניסה לבניין
---	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדורים לדירות, מעליות, חדרי מדרגות, מצנחת אשפה (שוט), חדר דוודים, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	4 (בכל קומה)	1-22	קומות מגורים
---	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדורים לדירות, מעליות, חדרי מדרגות, מחסן, מצנחת אשפה (שוט), חדר דוודים, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2	23	קומת מגורים (מיני פנטהאוז)
---	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדורים מעליות, חדרי מדרגות, מצנחת אשפה (שוט), חדר דוודים, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	1	24	קומת מגורים עליונה (פנטהאוז)
---	חדרי מדרגות, מבואות, מאגר מים וחדר משאבות, חדרי טכניים, מפוחים, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---	---	גג טכני
עליה לגג זה למורשים בלבד ובאמצעות סולם מהגג הטכני.	מערכות סולאריות, מפוחים, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---	---	גג עליון
---	---	---	24	סך הכל קומות למגורים
במניין הקומות לא נכללו הגגות העליונים			28	סך הכל קומות בבניין

בניין 2 (סביב חצר פנימית כלואה)

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין (ד')	כינוי או תיאור קומה
	מגורים (גן). מבואת כניסה (לובי) – דרומי/צפוני, פרוזדורים, מעליות, חדרי מדרגות, חדר לרווחת הדיירים, חדר עגלות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	5	קרקע	קומת הכניסה לבניין
---	מגורים, מבואות (דרומית/צפונית), פרוזדורים לדירות, מעליות, חדרי מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	9 (בכל קומה)	1,2	קומות מגורים
---	מגורים, מבואות (דרומית/צפונית), פרוזדורים לדירות, מעליות, חדרי מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	8	3	קומת מגורים

נספחים א', ב', ג', ד'

# מותנה בהיתר בניה

תכנון שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין (7)	כינוי או תיאור קומה
---	מגורים, מבואות (דרומית/צפונית), פרוזדורים לדירות, מעליות, חדרי מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	6	4	קומת מגורים
---	מגורים, מבואות (דרומית/צפונית), פרוזדורים לדירות, מעליות, חדרי מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	4	5	קומת מגורים
---	מגורים, מבואות (דרומית/צפונית), פרוזדורים לדירות, מעליות, חדרי מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2	6	קומת מגורים (מיני פנטהאוז)
---	מגורים, מבואות (דרומית/צפונית), פרוזדורים לדירות, מעליות, חדרי מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2	7	קומת מגורים עליונה (פנטהאוז)
---	חדרי מדרגות, מערכות סולאריות, מפוחים, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---	---	גג עליון (ראשי)
---	---	---	8	סך הכל קומות למגורים
---	במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי) וקומות מרתף 2- ו-3-.	---	9	סך הכל קומות בבניין

## הערות והבהרות:

- (א) ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתרי הבניה.
- (ב) במקרה שיש יותר מכניסה אחת לבניין, יש לציין איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין [כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)].
- (ג) ככל ובמסמכי המכר לא נאמר אחרת, הצבת בריכות שחיה/שכשוך, ג'קוזי, בריכות עונתיות ובריכות מתנפחות (להלן "בריכה"), במרפסות הדירות, בגינות דירות הגן שהן ע"ג תקרת בטון (ככל שקיים) ובגגות בנייני המגורים, מותנת באישור מתכנן שלד הבניין. למניעת ספק, יודגש, שבכל מקרה האחריות להעמדת בריכה וכל הקשור והכרוך בכך תחול על הקונה בלבד, לרבות האחריות לקבלת האישורים הנדרשים בקשר עם כך והקונה מאשר כי הוא מסכים לכך מראש, וכי לא תהא לו כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה כלפי החברה ו/או מי מטעמה בקשר עם כך.

## 1.4 חדרי מדרגות משותפים (ראשיים):

### מספר חדרי המדרגות בכל בניין:

בבניין 1: 2 חדרי מדרגות; אפיון כל חדר מדרגות: אחד מקורה ממפלס מרתף תחתון ועד למפלס הגג טכני. אחד מקורה מקומת הקרקע ועד מפלס הגג טכני.

בבניין 2: 2 חדרי מדרגות; אפיון כל חדר מדרגות: שניהם מקורים ממפלס מרתף תחתון ועד למפלס הגג העליון. חדר מדרגות נוסף: יש, בבניין 1. כניסה לחדר שנאים (טרפו) לשימוש ח"י בלבד.

## 1.5 מעליות: יש; המעליות יתאימו לדרישות התקן הישראלי למעליות מס' 24.81 יהיו חשמליות ללא ו/או עם חדר מכונות. מספר

המעליות בכל בניין: 4; מספר התחנות לכל מעלית: בבניין 1: 28 תחנות. בבניין 2: 9 תחנות.

מספר נוסעים בכל מעלית: בבניין 1: 8,8,8,13; בבניין 2: 8,8 + 8,8; מנגנון פיקוד שבת<sup>(7)</sup>: בבניין 1: יש במעלית אחת. בבניין 2: 2- מעליות (במעלית אחת בכל צמד מעליות).

גימור כל תא: קירות התא יצופו פלב"ם בלוחות אנכיים. על הקיר באחורי 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



# מותנה בהיתר בניה

## יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה. **פיקוד המעלית/יות:** יהיה מאסף מטה מעלה (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים). בבניין הכולל ארבע מעליות או יותר, שהינן צמודות אחת לשנייה באותה שורה, יהיה הפיקוד פיקוד "עד".

**מהירות המעליות/ות נקבעת בהתאם למספר הקומות:** מהירות: בבנין 1: 2.0 / ש'. בבנין 2: 1.0 / ש'.

1.6 **עמדת שומר:** אין.

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

## 2. חומרי הבניין ועבודות גמר, בכל בניין:

- 2.1 **שלד הבניין:** לפי תכניות מהנדס השלד; **שיטת הבניה:** מתועשת ובשילוב רגילה, לפי תכנון מהנדס השלד.
- 2.2 **רצפה ותקרת קומת קרקע:** חומר: בטון מזוין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים/טרומיים. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד; **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראל מס' 1045 **בידוד אקוסטי:** לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1.
- 2.3 **רצפה ותקרה קומתית:** חומר: בטון מזוין. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד; **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045. **בשיטה:** לפי החלטת היועץ. **בידוד אקוסטי:** לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1.
- 2.4 **ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה.**
- 2.4 **גגות הבניין:** חומר: בטון מזוין, או אלמנטים מתועשים מבטון, לפי תכנון מהנדס השלד. **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:** מתועשת/מתועשת למחצה, בשילוב רגילה לפי התכנון האדריכלי והנחיות מהנדס השלד. באם מכלול מתועש/מתועש למחצה, בדופן פנימית של קיר החוץ ובצד הפונה לדירות, לוחות גבס, בלוקי גבס, או בלוק תאי (איטונג או אחר), הכול בכפוף לעמידה בתקינה הרלבנטית. **עובי:** לפי תכנון המהנדס. **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045. **צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" של מכון התקנים הישראלי.**
- 2.6 **גימור קירות חוץ:**
  - 2.6.1 **חיפוי/ציפוי, עיקרי:** אבן טבעית ו/או אבן מלאכותית בשילוב חומר קשיח כגון פח צבוע ו/או אלומיניום, הכל לפי התנאים בהיתר הבניה.
  - 2.6.2 **טיח חוץ:** יתכן, טיח (אקרילי ו/או רגיל) משולב עם חיפויים אחרים, הכל לפי התנאים בהיתר הבניה... גוון: לפי עיצוב האדריכל;
  - 2.6.3 **חיפוי אחר:** האדריכל יהיה רשאי לשנות חומר, גוון וחלוקת הציפויים בתאום עם הרשות המקומית.
- 2.7 **קירות הפרדה בין הדירות:** חומר: בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוק תאי (איטונג ו/או אחר) ו/או משולב, לפי הנחיות מהנדס השלד והיועץ האקוסטי, ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי ת"י 1004 חלק 1.
- 2.8 **קיר הפרדה בין מרפסות (ככל שיש):** חומר וגובה: בטון ו/או בלוק ו/או משולב לפי תכנון המהנדס, גובה לפי תכנון האדריכל.
- 2.8 **חדרי מדרגות (בכל בניין):**
  - 2.8.1 **קירות מעטפת:** חומר: בטון מזוין או בנוי או משולב. **עובי:** לפי חישובי המהנדס; הבידוד האקוסטי לחדרי המדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין.
  - 2.8.2 **גימור קירות פנים:** חומר: חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף + טיח וצבע אקרילי (בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי) עד לתקרה. **גימור תקרה:** חומר: טיח וסיד סינטטי (בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי).
  - 2.8.3 **מדרגות:** המדרגות יהיו מאבן נסורה או גרניט פורצלן או טראצו צמנט לבן לפי תכנון האדריכל ובהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות ומשטחי הבניים (פודסטים) ופסים מחוספסים כנגד החלקה.
  - 2.8.4 **בידוד אקוסטי:** הבידוד האקוסטי לחדרי המדרגות והמעלית/יות יבוצע על פי כל דין.
  - 2.8.5 **מעקה/ מאחד יד:** מתכת ו/או בנוי ו/או משולב (לרבות מאחד יד), בהתאם לת"י 1142.
  - 2.8.6 **עליה לגג:** באמצעות חדר המדרגות.
- 2.9 **מבואה (לובי) קומתית (בכל בניין):**

**גימור קירות פנים מבואה קומתית:** חומר: גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות לפחות, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע (בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי) עד לתקרה.

# מותנה בהיתר בניה

## יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

- גימור תקרה: חומר: טיח + סיד סינטטי (בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי). במקרה של תקרה מונמכת לא יבוצע טיח מעל תקרה זו. ריצוף: אבן נסורה או גרניט פורצלן.
- 1.10 מבואה (לובי) כניסה ראשית (בכל בניין):
- גימור קירות פנים: חומר: חיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, ולפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי (בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי).
- גימור תקרה: חומר: טיח + סיד סינטטי ("בעל תו תקן ירוק"), ו/או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.
- ריצוף: חומר: אבן נסורה (שיש) או אריחים מסוג גרניט פורצלן. שטח האריח הבודד לא יפחת מ-0.64 מ"ר, והעומדים בתקן הישראלי 2279 למניעת החלקה.
- 2.11 חניה מקורה: גימור קירות חניה: בטון טבעי ו/או טיח ו/או משולב, צבוע במלבין סינטטי. גימור תקרה: חומר: בטון טבעי צבוע במלבין סינטטי. גימור רצפת חניה: בטון סרוק במסעה משופעת בין הקומות. בטון מוחלק במסעה לא משופעת, כולל סימון חניות, מעברים, מספור ושילוט לפי הנחיות יועץ התנועה. תאורה: חסכונית דוגמת LED בחלוקה לקבוצות/אזורי הדלקה.
- פרוזדורים למחסנים, לחדרים טכניים ואחרים: קירות ותקרה: טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד או חומר דומה, לפי החלטת החברה.
- 2.12 חדרים לשימוש משותף (בכל בניין):
- חדר לרווחת הדיירים: גימור קירות: טיח צבוע בצבע סינטטי דוגמת סופרקריל, (למעט גומחות, ארונות חשמל, מים וכו').
- גימור תקרה: טיח צבוע בצבע סינטטי דוגמת פוליסיד. כל הצבעים, בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים.
- גימור רצפה: אריחי קרמיקה או טראצו או פורצלן או משולב.
- חדרים טכניים וחדר עגלות וכדומה:
- גימור קירות: טיח צבוע בצבע סינטטי דוגמת פוליסיד, (למעט גומחות, ארונות חשמל, מים וכו'). גימור תקרה: בחדרים טכניים - בטון צבוע בצבע סינטטי. כל הצבעים, בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים.
- גימור רצפה: אריחי קרמיקה או טראצו או פורצלן או משולב.
- אצירת אשפה: חדרי אשפה (דחסנית ו/או מיכלים, לרבות חדרי אשפה קומתיים (בקומות המגורים בבניין 1), גימור לפי דרישת התקנות ו/או לפי היתר הבניה.
- הערות:
1. צביעת קירות/תקרה יעשו בטיח פנים או בבטון צבוע בצבע, בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
2. דרגת מניעת ההחלקה של הריצוף בחלקי הבניין השונים (בדירות ובשטחים המשותפים) יהיה בהתאם לדרישות התקן הישראלי 2279 למניעת החלקה.
- 2.13 דלת כניסה ראשית לכל בניין: דלת הכניסה לבניין תהיה דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.
- 2.14 דלתות חדר מדרגות: דלתות אש, כולל מחזיר שמן.
- 2.15 דלתות לובי קומתי: יש בבניין 1 בלבד. דלתות אש/עשן, סגירה אוטומטית באש או סגירה ידנית, לפי החלטת יועץ הבטיחות ובאישור כיבוי אש.
- 2.16 תאורה, בכניסה לכל בניין, לובי, חדרי מדרגות, מבואות קומתיות, חניות, חדרים טכניים, חדרים וחלקים משותפים: יש בכל בניין 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.
- 2.17 ארונות חשמל, גז ומים: חומר: פח מכופף צבוע בתנור או ציפוי אחר (בחלקם החיצוני בלבד) בגוון לפי עיצוב האדריכל.
- 2.18 תאורה במחסנים דירתיים: יש. חיבור הזנות החשמל של כל המחסנים תעשה למונה המשותף של הבניין/ים. ככל שלא לכל הרכשים יוצמדו מחסנים יוצג פתרון המאפשר חיוב צריכה יחסית ו/או אחרת של בעלי המחסנים ובלבד שהפתרון המוצע יענה על דרישות חוק משק החשמל והתקנות אחרות על פי דין המתייחסות לסוג זה של מתקנים.
- 2.19 חיבור חשמל לתאורה ולמערכות אלקטרו מכניות משותפות: יש. הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף של הבניין/ים לפי תכנון מהנדס החשמל (יתכנו מערכות משותפות אשר ישרתו הבניין, אך ימוקמו בבניין הסמוך ו/או ימוקמו בבניין הסמוך וישרתו גם הבניין, בכפוף לאישור הרשויות השונות).
- 2.20 מספר בניין: בחזית כל בניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר. עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.

# מותנה בהיתר בניה

## יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

- 2.21 **טעינה חשמלית של רכבים פרטיים:** אין. תבוצע הכנה בלבד של "סולמות" בנתיבי התנועה הראשיים, להנחת כבלים. התקנת עמדת טעינה וכל התקן נלווה שיידרש בקשר לכך, תבוצע על ידי הקונה/ים, על אחריותו/ם ועל חשבונו, בתיאום עם החברה ו/או חברת הניהול (אם קיימת) ובכפוף לנהליה לעניין זה, לאפשרויות הטכניות להתקנה כאמור, ובכפוף להוראות כל דין. למניעת ספק יודגש כי החברה אינה מתחייבת שכמות השנאים הפרטים ו/או של חברת חשמל ו/או גדלי החיבורים והלוחות למערכת החשמל הציבורית/משותפת, מספיק לטעינת מכוניות חשמליות בחניון. מובהר, כי האחריות המלאה להתקנה וכן לכל הקשור והכרוך בכך (לרבות השימוש בעמדת ההטענה) יחולו על הקונה/ים בלבד, לרבות קבלת כל האישורים הרלוונטיים, ככל שנדרשים על פי דין לרבות העברת ביקורת "בודק מוסמך" (חיובית), בסיום העבודה. כמו כן, מובהר כי הוצאות ההתקנה וכן חיוב צריכת החשמל והוצאות נלוות של השימוש והתחזוקה של עמדות הטעינה יישתו על כל קונה רלוונטי שיתקין ויעשה שימוש בעמדות אלו, והחברה ו/או חברת הניהול אשר תספק שירותים לרכוש המשותף של המגורים תקבע את הנהלים לעניין זה.
- למען הסר ספק הקונה מאשר שידוע לו על הכוונה בעתיד להזמנה ולהתקנת עמדות טעינה ושכל הוצאה כספית והתקן נלווה שיידרש בקשר לכך, יבוצע על ידי הקונה/ים, על אחריותו/ם ועל חשבונו/ם (לפי העניין), והקונה נותן את הסכמתו לכך ומוותר מראש על כל התנגדות להזמנה, להקמה ו/או הצבה של מערכות ומתקנים אלו כאמור.
- 2.22 **מצלמות בטחון:** אין. תבוצע הכנה (צנרת וחוט משיכה), למצלמות טמ"ס (טלויזיה במעגל סגור), ריכוז ההכנות לארון יעודי במועדון דיירים אחד ו/או למקום/ות אחרים, לפי תכנון מהנדס החשמל של הפרויקט.
- 2.23 **שילוט (מיקום/עיצוב/גודל):** התקנת שילוט הכולל שם החברה ו/או שם אחר עליו תחליט החברה יתכן ויוצב על חזית/ות הבניין ו/או על גג הבניין ו/או בתוך הלובי, במיקומים וגודל שיקבע האדריכל. (ככל שיבוצע שילוט מואר, יוזן השילוט ממערכת החשמל המשותפת של הבניין).

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

#### 3.1 גובה הדירה:

- \*גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: לא פחות מ- 2.50 מ';
- \*גובה חדרי שרות ופרוזדור: לא פחות מ- 2.05 מ';
- \*גובה מחסן דירתי (אם נרכש): לא פחות מ- 2.05 מ';
- \*גובה חניה מקורה (אם נרכשה): לא פחות מ- 2.05 מ';

\*הערה: למעט בממ"ד, תחת קורות, מערכות, בליטות, הנמכות מקומיות ותקרות משנה. כמו כן יתכנו סטיות מהגובה הנקוב. אך בכל מקרה בתוך הדירה, הגובה בשטח המינימלי הקבוע לגבי חלקי הבניין על פי התקנות לא יפחת מן הגובה המינימלי הקבוע בדין.

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

(ראה פרוט יתר בהערות/הבהרות, שבתחתית טבלה זו).

תיאור	חומר קירות <sup>(1)</sup>	גמר קירות ותקרות <sup>(2)</sup>	ריצוף <sup>(3)</sup> וחיפוי <sup>(4)</sup> מידות אריחים (בס"מ)	ריצוף מחיר לזיכוי למ"ר/ מ"א, בשקלים חדשים	הערות
כניסה	בטון, בלוקי בטון או אחר <sup>(1)</sup>	טיח או אחר <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר דיור	בטון, בלוקי בטון או אחר <sup>(1)</sup>	טיח או אחר <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מטבח	בטון, בלוקי בטון או אחר <sup>(1)</sup>	טיח או אחר <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי מעל משטח ארון תחתון	ראה <sup>(4)</sup>	---	
פינת אוכל	בטון, בלוקי בטון או אחר <sup>(1)</sup>	טיח או אחר <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
בית שימוש נפרד (שירותי אורחים)	בטון, בלוקי בטון או אחר <sup>(1)</sup>	טיח או אחר <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי קרמיקה	ראה <sup>(4)</sup>	---	

נספחים א', ב', ג', ד'

# מותנה בהיתר בניה

תכנון שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

תיאור	חומר קירות <sup>(1)</sup>	גמר קירות ותקרות <sup>(2)</sup>	ריצוף <sup>(3)</sup> וחיפוי <sup>(4)</sup> מידות אריחים (בס"מ)	ריצוף מחיר לזיכוי למ"ר/ מ"א, בשקלים חדשים	הערות
פרוזדורים	בטון, בלוקי בטון או אחר <sup>(1)</sup>	טיח או אחר <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר שינה הורים	בטון, בלוקי בטון או אחר <sup>(1)</sup>	טיח או אחר <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה הורים (מקלחת)	בטון, בלוקי בטון או אחר <sup>(1)</sup>	טיח או אחר <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי קרמיקה	ראה <sup>(4)</sup>	---	
חדרי שינה	בטון, בלוקי בטון או אחר <sup>(1)</sup>	טיח או אחר <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
ממ"ד	בטון מזוין לפי הוראות הג"א	לפי מפרט הג"א	ראה <sup>(3)</sup>	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה כללי (אמבטיה)	בטון, בלוקי בטון או אחר <sup>(1)</sup>	טיח או אחר <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי קרמיקה	ראה <sup>(4)</sup>	---	
מרפסת שירות	בטון, בלוקי בטון או אחר <sup>(1)</sup>	טיח או אחר <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מרפסת/ות שמש	בטון, בלוקי בטון או אחר <sup>(1)</sup>	ראה סעיף 2.6	ראה <sup>(3)</sup>	אין	חיפוי/ציפוי קיר חיצוני ראה סעיף 2.6 ו-2.7. ראה גם פרוט בהערות בהמשך.
מסתור כביסה / מערכות	בטון, בלוקי בטון או אחר <sup>(1)</sup>	טיח או אחר <sup>(2)</sup>	אין	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך וסעיף 3.4.
מחסן דירתי (ככל שהוצמד)	בטון, בלוקי בטון או אחר <sup>(1)</sup>	טיח. קירות בגמר צבע אקרילי, גמר תקרה סיד סינטטי.	ראה <sup>(5)</sup>	---	עובי קירות מחסן לפי החלטת האדריכל/המהנדס.

## הערות והבהרות לטבלה:

### (1) חומר קירות:

קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים מ: בטון/בלוקי בטון/בלוקי טאי/בלוקי גבס או לוחות גבס בתנאים להלן:

- עובי דופן הפרופילים 0.6 מ"מ לפחות.
- רוחב הפרופילים 70 מ"מ לפחות.
- בידוד 2" בצפיפות של לחות 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.

**קירות חוץ:** בבניה רוויה, כאשר קירות החוץ מבוצעים בשיטה המתועשת / מתועשת למחצה, ניתן שמעטפת הפנים של קירות אלו תהיה עשויה מלוחות גבס, בלוקי גבס, בלוק בטון או בלוק טאי. הכל בכפוף לעמידה בתקינה הרלבנטית לרבות בת"י 1045: "בידוד תרמי של בניינים". בכל מקרה, בחדרי רחצה בכל מקרה יבנו הקירות בבלוקים המוגדרים ע"י היצרן "כעמידים למים" או מבלוקי בטון.

### (2) גמר קירות/תקרות:

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

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

**גמר קירות בחדרי רחצה ושירותים** (בתחום ללא חיפוי): צבע אקרילי הכולל הגנה מפני עובש ופטרייות..

# מותנה בהיתר בניה

## תכנון שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

### גמר קירות במרפסות:

גמר הקירות במרפסות יהיה כדוגמת כלל החזיתות ללא תשלום נוסף.

**עיצוב מעקות המרפסות:** (באם לא נקבע אחרת). מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית התואמת לדרישות התקנים הרלבנטיים או בנוי כדוגמת החזית.

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

### ריצוף:

(3)

- כללי:** בכל חלקי הדירה ובמרפסות יותקנו אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן), עפי" 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 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 החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים. סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי יעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 – התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן. חדר מגורים – R-9. חדרי רחצה – R-10. רצפת תא מקלחת – R-11. לכל מידת אריח, המיועד לריצוף, או לחיפוי, 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. לפחות 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.
- **ריצוף בכל הדירה** (למעט ולפי הקיים: חדר/י רחצה, שירותים, מרפסת שרות, מרפסת/ות שמש ורחבות מרוצפות חיצוניות): אריחים במידות 60/60 ס"מ. סוג א'. אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן).
  - **ריצוף בחדר/י רחצה/שירותים/מרפסת שירות:** לבחירת הדייר ממידות אריחים 30X30 ס"מ ו/או 33X33 ס"מ. סוג א'. אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן).
  - **ריצוף במרפסת/ות שמש וברחבה מרוצפת חיצונית (בחצר):** לבחירת הדייר ממידות אריחים 30X30 ס"מ, 33X33 ס"מ. סוג א'. אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן). 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 במחסן** (דירתי או ככל שהוצמד): יש. אריחים מסוג גרניט פורצלן במידות לפי בחירת המוכרת.

### חיפוי קירות:

(4)

- כללי:** 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. המוכר יציע לבחירת הקונה אריחים בשלוש מידות שונות לפחות. לדוגמה 30X60 ס"מ, אריח במידות 20X50 ס"מ, ואריח במידות 25X50 ס"מ. מידות האריחים הינם לבחירת המוכר.
- בחדר אמבטיה ובחדר מקלחת** (לפי הקיים בדירה): חיפוי קירות עד גובה קו משקוף הדלת לפחות. מעל החיפוי ועד לתקרה – טיח + צבע אקרילי הכולל הגנה מפני עובש ופטריית.
- בחדר שירותים** (באם קיים בדירה): חיפוי קירות במידות כמפורט בחדרי הרחצה, עד גובה 1.50 מ' לפחות. מעל החיפוי ועד לתקרה – טיח + צבע אקרילי.
- במטבח:** בגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (מעל ארון תחתון). 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.
- לצנרת גליה אנכית או אופקית בכל חלקי הדירה, יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי (אם נדרש) וגמר וחיפוי זהה לגמר הקירות.



# מותנה בהיתר בניה

## יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

### הערות:

- בחירת הרוכש/דייר** – למניעת טעויות בהתקנה, יודגש כי בחירת הרוכש ממוצר הכולל מס' יחידות/פריטים (כגון סוללות ברזים ו/או קבועות שרברבות ו/או ריצופים וחיפויים), תעשה אך ורק ממבחר של ספק אחד ואותם פריטים (למשל ברזים), ולא תינתן האפשרות לבחור ברזים שונים מספקים שונים, גם מאלו שנבחרו ע"י החברה.
- איטום:** הקירות, הרצפות והנקזים באזורים הרטובים יאטמו לפי הוראות הדין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין/חדרים סמוכים.
- הפרשי מפלסים** – בכניסה לדירה, חדרי רחצה, ממ"ד ומרפסת שרות, לבין חללים סמוכים, ייתכן הפרש של עד כ-2 ס"מ. ביציאה למרפסות שמש/גג, יתכן סף מוגבה/מונמך (מדרגה) עד לגובה המותר לפי דין.
- חיפוי קירות** - גובה חיפוי הקירות יעשה עד לגובה המצוין בטבלה לפחות, או עד גובה "אריחים שלמים".
- פרופיל פינות בחיפוי** – יבוצעו פינות מפרופיל אלומיניום או PVC, באם יש פינות קמורות שאורכן פחות מ-60 ס"מ.
- ליטוש/הברקה** - למניעת ספק יודגש כי החברה לא תבצע ליטוש ו/או הברקה של הריצוף בדירה.
- פרגולה, קורה/ות** – באם תותקן, מובהר כי לא בהכרח תסומן, במדויק ו/או בכלל, בתוכנית המכר, וככל שתותקן תהיה עשויה מעץ ו/או בטון ו/או פלדה ו/או אלומיניום ו/או משולב.
- שיפולים** – (פנלים) מחומר הריצוף, בגובה 7 ס"מ לפחות, למעט בשולי קירות וחזיתות מחופים, בגב ארון מטבח, ארונות למערכות ואזורים טכניים. חיפוי ושיפולים, ללא קיטום פינות (גרונג).
- מרווחים (פוגות)** – לפי דרישות התקנים לריצוף וחיפוי, נדרש ביצוע מרווח בין אריחים (פוגות) של 3 מ"מ לפחות. לריצוף טראצו נדרש מרווח של 1 מ"מ לפחות.

(מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק אם צוין כך בטבלה או בסעיף אחר במפרט מכר זה)

### 3.3 ארונות:

#### 3.3.1 ארון מטבח תחתון:

- בכל דירה יותקן ארון מטבח תחתון הצמוד בכל אורכו לקירות המטבח. הארון יבוצע בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:
- הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבת לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של הכיור, 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 בנויה (סוקל) בגובה של כ-10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון.
  - גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבד (סנדוויץ) בעובי 17-18 מ"מ לפחות.
  - גב הארון יהיה מעץ לבד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות.
  - דלתות הארון תהיינה עשויות מעץ לבד (סנדוויץ) / MDF / לוחות פוסטפורמינג.
  - הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובה ולכל עומק. המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת.
  - ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש ולא יותר. ביחידת הפינה של הארון, יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מג'יק קורנר או שווה ערך.
  - סוגי חיפוי ארונות המטבח יהיו בהתאם לרכיבים המפורטים להלן:
    - חיפוי חיפוי: פורמייקה / פוסטפורמינג. ידיות מתכת.
    - חיפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה.
  - סוגי החיפוי וגווניו יהיו לבחירת הקונה מתוך סוגים וגווניו שיציג המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר כמפורט להלן:
    - חיפוי חיפוי: על המוכר להציג בפני הקונה לפחות 5 גווניו שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון ניטרלי.
    - חיפוי פנימי: בגוון לבן.

# מותנה בהיתר בניה

## יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

- תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכו' מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה. החליט הדייר שלא להתקינם, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) לרבות ההכנות הנדרשות.
- לרוכשים המבקשים להתקין ארון מטבח במקום המיועד למדיח, ניתן שההכנה למדיח תותקן בחלל שמתחת לכיור המטבח. ההכנה תכלול את הנדרש בסעיף 3.6: ברז, חיבור עתידי של המדיח לביוב ולסיפון קערת המטבח ושקע חשמלי מוגן מים מותקן לפי תקנות החשמל (כנדרש בפרט החשמל של המפרט).

(1) מידות: ראה הערה בהמשך;

**משטח עבודה מעל ארון מטבח תחתון: תיאור:** לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ - מאבן טבעית או פולימרי (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 שאופני עיבודו יבחר ע"י המוכר (הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח. לא יינתן זיכוי בגין אי ביצוע זה).

**גוון:** משטח העבודה במטבח יהיה לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיוצגו ע"י המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר. המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי. (לוחות האבן טבעית או פולימרי/אבן קיסר יהיו בהדבקה ולא לוח בודד אחד).

### 3.3.2 ארון מטבח עליון: אין.

**הערה:** בדירות 4.5 חדרים ומעלה, בהתאמה לתכנון המטבח הספציפי, המוכר יהיה רשאי להציע לקונה להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב-2 מ"א ארון מטבח עליון. כלומר, אורך ארון המטבח התחתון יהא 5 מ"א ואורך המטבח העליון יהיה 2 מ"א. החליט הקונה לקבל את הצעת המוכר יתוכנן הארון העליון כמפורט להלן:

- הארון יהיה רציף והמשכי ללא פינות.
- גובהו של הארון העליון 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 (מגנון קלפה).
- ארון מטבח עליון יכלול לפחות מדף אחד לכל אורכו.
- מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות המפרט לגבי ארון המטבח התחתון.

**מחיר לזיכוי בעד ארונות המטבח, משטח העבודה, הכיור, הסוללה, החיפוי: ראה נספח ג'.**

### 3.3.3 ארונות אחרים (ציין): בכל אחד מחדרי רחצה בדירה (למעט בחדר השירותים), יותקן ארון תחתון עשוי מעץ לבד (סנדוויץ'),

MDF או סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן EN310. הארון יהיה תלוי או מונח לבחירת הקונה. הארון יהיה באורך מינימלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי מחרס / שיש / ניאו קוורץ משולב בכיור שמידותיו 25X45 ס"מ.

**מחיר לזיכוי בעד ארון הרחצה: אין.**

הערות:

(1) האורך המזערי של ארון המטבח התחתון יהיה כדלהלן: בדירת 3 ו-4 חדרים: 5 מטר אורך, בדירת 4.5 ומעלה: 6 מטר אורך. האורך המזערי של ארון מטבח תחתון מכל פינה לא יפחת מ-1.25 מטר אורך. המטבח יתוכנן כך שמידת רוחב הנישה (המקום המיועד למקרר), תהיה לפחות 95 ס"מ.

(2) בדירות 4.5 חדרים ומעלה, בהתאם לתכנון המטבח הספציפי, המוכר יהא רשאי להציע לדייר להמיר עד 1 מטר אורך ארון מטבח תחתון ב-2 מטר אורך ארון מטבח עליון. כלומר, אורך ארון המטבח התחתון יהא לפחות 5 מטר אורך ואורך ארון המטבח העליון יהיה לפחות 2 מטר אורך. מובהר כי לא ניתן להתקין כחלופה יחידת ארון אנכית (יחידת BULT IN).

# מותנה בהיתר בניה

## יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

(3) בדירות 4.5 חדרים ומעלה, בהתאם לתכנון המטבח הספציפי, המוכר יהא ראשי להציע לדייר להמיר עד 1 מטר אורך ארון מטבח תחתון ב-2 מטר אורך ארון מטבח שאינו צמוד לקירות המטבח ("איי" / "חצי אי"). מובהר כי לא יאושר להתקין ארון מטבח תחתון, שאינו צמוד לקירות המטבח, באורך של פחות מ-2 מטר אורך. מובהר כי לא ניתן להתקין כחלופה יחידת ארון אנכית (יחידת BULT IN). החליט הקונה לקבל את הצעת המוכר לארון תחתון כדוגמת "איי" / "חצי אי" יתוכנן ארון זה בהתאם להוראות המפרט לעיל בתוספת גמר מלא בכל היקף הארון.

(4) יחידת אורך הארון התחתון תימדד לאורך קיר המטבח. פינה מחושבת פעמיים באורך הארון. חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב (למעט מקרר) המשולבים בתוך הארונות יכללו באורך הארונות. 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.

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

(6) באחריות הקונה לדווח על בחירתו על פי הלוח זמנים שהחברה תקבע ובמועד בו תנחה החברה את הרוכש.

### 3.4 מיתקנים לתליית כביסה:

ממרפסת השירות יותקן מתקן חיצוני לתליית כביסה.

3.4.1 **מיתקן לתליית כביסה (קטנה):** 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-800 ס"מ.

3.4.2 **לדירות הגן/גג:** אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר/מרפסת שמש, 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.

- בדירת הגן הדייר יהיה רשאי, עפ"י החלטתו, להמיר מתקן זה במתקן מסתובב (קרוסלה) עם עמוד הכולל לפחות 3 זרועות מתקפלות מאלומיניום או ממתכת מגולוונת. המתקן יהיה יציב ומקובע למשטח בטון ו/או למשטח מרוצף.

3.4.3 בכל המתקנים החבלים יהיו איכותיים, עמידים לקרינת UV.

3.4.4 **מסתור כביסה:** יהיה מחומר עמיד העומד בת"י מס' 5100. עומק הנישה לתליית כביסה לא יפחת מ-60 ס"מ. בתחתית כל מסתור כביסה יותקן משטח הפרדה מבטון שיוקז למערכת איסוף מי הגשם של הבניין. מפלס עליון של המשטח יהיה נמוך ב-30 ס"מ לפחות מפני מפלס רצפת הדירה.

3.4.5 ניתן לשלב מערכות טכניות במסתורי הכביסה ובתנאי שישמר שטח פנוי של 1.7 מ"ר לתליית כביסה בגובה של 1.30 מ' לפחות.

# מותנה בהיתר בניה

תכנון שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

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

דירת 3 חדרים, דירות מדגם WB, WC:

תריסים			חלונות			דלתות			---	
סוג פתיחה (ציר/כ.ע.כ/נגרר/ כיס/חשמלי/אחר)	חומר שלבים	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידת הפתח (ר"מ) (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/ נגרר/כיס/אחר)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידת הפתח (ר"מ) (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/ נגרר/ אחר)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידת הפתח (ר"מ) (גובה/ רוחב)	חדר
---	---	---	---	---	---	---	ציר רגילה	מתכת בטחון מעוצבת	1 110/220	כניסה
גלילה חשמלי כולל גיבוי ידני	אלומי	אלומי	1 280/230	---	---	---	נגרר כ.ע.כ.	אלומי מזוגג	1 280/230	חדר דויר
---	---	---	---	נגרר כ.ע.כ.	אלומי מזוגג	1 120/125	---	---	---	מטבח
גלילה ידני	אלומי	אלומי	2 60/125	סב נטוי (דרייקיפ) + חלק תחתון קבוע	אלומי מזוגג	2 60/190	ציר רגילה	עץ	1 80/205	חדר שינה הורים 1
---	---	---	---	נגרר כ.ע.כ. + חלק קבוע תחתון	אלומי מזוגג	1 180/190	---	---	---	
נגרר לכיס או כ.ע.כ. לפי החלטת החברה	אלומי	אלומי	1 100/100	לפי הנחיות הג"א	אלומי מזוגג	1 100/100	נגררת (הזזה). פתיחה חוץ	פלדה לפי הג"א	1 80/200	ממ"ד (משמש) כחדר שינה (2)
כנף פלדה נגד גז, הדף ורסיסים, הנגררת לכיס.			---	---	---	---	ציר רגילה פתיחה פנים, (ללא משקוף עץ)	עץ	1 80/200	
---	---	---	---	סב נטוי (דריי קיפ)	אלומי מזוגג	1 60/100	ציר רגילה	עץ +צוהר/צו-אור	1 80/205	חדר רחצה כללי
---	---	---	---	---	אזור מכני	---	ציר רגילה	עץ	1 70/205	שירותי אורחים
נגרר כ.ע.כ.	אלומי	אלומי	1 160/115	---	---	---	ציר רגילה	עץ	1 80/205	מרפסת שירות
---	---	---	---	---	---	---	ציר רגילה	פח מגולוון, בגמר צבע חרושת	1 80/205	מחסן דירתי צמוד (ככל שהוצמד)

נספחים א', ב', ג', ד'

# מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

דירת 4 חדרים, דירות מדגם WA :

תריסים				חלונות			דלתות			---
סוג פתיחה / ציר/ כ.ע.כ/ נגרר/ כיס/ חשמלי/ אחר	חומר שלבים	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידת הפתח (מ"מ) (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה / ציר/ כ.ע.כ/ נגרר/ כיס/ אחר	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידת הפתח (מ"מ) (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה / ציר/ כ.ע.כ/ נגרר/ אחר	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידת הפתח (מ"מ) (גובה/ רוחב)	חדר
---	---	---	---	---	---	---	ציר רגילה	מתכת בטחון מעוצבת	1 110/220	כניסה
גלילה חשמלי כולל גיבוי ידני	אלומ'	אלומ'	1 300/230	---	---	---	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1 300/230	חדר דיוור
גלילה חשמלי כולל גיבוי ידני	אלומ'	אלומ'	1 90/190	סב נטוי (דרייקיפ)+ חלק תחתון קבוע	אלומ' מזוגג	1 90/190	---	---	---	
---	---	---	---	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1 120/125	---	---	---	מטבח
גלילה ידני	אלומ'	אלומ'	2 60/125	סב נטוי (דרייקיפ)+ חלק תחתון קבוע	אלומ' מזוגג	2 60/190	ציר רגילה	עץ	1 80/205	חדר שינה הורים 1
גלילה ידני	אלומ'	אלומ'	1 120/125	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1 120/125	ציר רגילה	עץ	1 80/205	חדר שינה 3
נגרר לכיס או כ.ע.כ, לפי החלטת החברה	אלומ'	אלומ'	1 100/100	לפי הנחיות הג"א	אלומ' מזוגג	1 100/100	ציר (רגילה). פתיחה חוץ	פלדה לפי הג"א	1 80/200	ממ"ד (משמש) כחדר שינה (2)
כנף פלדה נגד גז, הדף ורסיסים, הנגררת לכיס.				---	---	---	ציר רגילה פתיחה פנים, (ללא משקוף עץ)	עץ	1 80/200	
---	---	---	---	סב נטוי (דרייקיפ)	אלומ' מזוגג	1 60/100	ציר רגילה	עץ + צוהר/ צו-אור	1 70/205	חדר רחצה הורים
---	---	---	---	סב נטוי (דרייקיפ)	אלומ' מזוגג	1 60/100	ציר רגילה	עץ + צוהר/ צו-אור	1 80/205	חדר רחצה כללי
---	---	---	---	---	אורור מכני	---	ציר רגילה	עץ	1 70/205	שירותי אורחים
נגרר כ.ע.כ	אלומ'	אלומ'	1 160/115	---	---	---	ציר רגילה	עץ	1 80/205	מרפסת שירות
---	---	---	---	---	---	---	ציר רגילה	פח מגולוון, בגמר צבע חרושתי	1 80/205	מחסן דירתי צמוד (ככל שהוצמד)

נספחים א', ב', ג', ד'



# מותנה בהיתר בניה

יטכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

דירת 5 חדרים, דירות מדגם WD:

תריסים				חלונות			דלתות			---
סוג פתיחה / ציר/ כ.ע.כ/ נגרר/ כיס/ חשמלי/ אחר	חומר שלבים	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידת הפתח (ר"י) (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה / ציר/ כ.ע.כ/ נגרר/ כיס/ אחר	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידת הפתח (ר"י) (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה / ציר/ כ.ע.כ/ נגרר/ אחר	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידת הפתח (ר"י) (גובה/ רוחב)	חדר
---	---	---	---	---	---	---	ציר רגילה	מתכת בטחון מעוצבת	1 110/220	כניסה
גלילה חשמלי כולל גיבוי ידני	אלומ'	אלומ'	1 300/230	---	---	---	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1 300/230	חדר דויר
גלילה חשמלי כולל גיבוי ידני	אלומ'	אלומ'	1 90/190	סב נטוי (דרייקיפ)+ חלק תחתון קבוע	אלומ' מזוגג	1 90/190	---	---	---	
---	---	---	---	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1 120/125	---	---	---	מטבח
גלילה ידני	אלומ'	אלומ'	1 180/125	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1 180/125	---	---	---	פינת אוכל
גלילה ידני	אלומ'	אלומ'	1 120/125	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1 120/125	ציר רגילה	עץ	1 80/205	חדר שינה הורים 1
גלילה ידני	אלומ'	אלומ'	1 110/190	סב נטוי (דרייקיפ)+ חלק תחתון קבוע	אלומ' מזוגג	1 110/190	ציר רגילה	עץ	1 80/205	חדר שינה 3
גלילה ידני	אלומ'	אלומ'	1 110/190	סב נטוי (דרייקיפ)+ חלק תחתון קבוע	אלומ' מזוגג	1 110/190	ציר רגילה	עץ	1 80/205	חדר שינה 4
נגרר לכיס או כ.ע.כ, לפי החלטת החברה	אלומ'	אלומ'	1 100/100	לפי הנחיות הג"א	אלומ' מזוגג	1 100/100	ציר (רגילה). פתיחה חוץ	פלדה לפי הג"א	1 80/200	ממ"ד (משמש כחדר שינה 2)
כנף פלדה נגד גז, הדף ורסיסים, הנגררת לכיס.				---	---	---	---	---	---	
---	---	---	---	---	אורור מכני	---	ציר רגילה	עץ + צוהר/ צו-אור	1 70/205	חדר רחצה הורים
---	---	---	---	---	אורור מכני	---	ציר רגילה	עץ + צוהר/ צו-אור	1 80/205	חדר רחצה כללי
---	---	---	---	---	אורור מכני	---	ציר רגילה	עץ	1 70/205	שירותי אורחים
נגרר כ.ע.כ	אלומ'	אלומ'	1 155/115	---	---	---	ציר רגילה	עץ	1 80/205	מרפסת שירות

נספחים א', ב', ג', ד'

# מותנה בהיתר בניה

תכנון שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

תריסים				חלונות			דלתות			---
סוג פתיחה	חומר שלבים	חומר (עץ/אלומיניום/מתכת/אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב)	סוג פתיחה	חומר (עץ/אלומיניום/מתכת/אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב)	סוג פתיחה	חומר (עץ/אלומיניום/מתכת/אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב)	חדר
---	---	---	---	---	---	---	ציר רגילה	פח מגולוון, בגמר צבע חרושתי	1	מחסן דירתי צמוד (ככל שהוצמד)
---	---	---	---	---	---	---	---	---	כ- 80/205	---

## הערות לטבלה ואחרות:

- ביאורי מילים:** אלומ' = אלומיניום, ציר רגילה = סוג פתיחה, קיפ = פתיחה משתפלת (נטוי), סב נטוי (דרייקיפ) = פתיחה רגילה + משתפלת, ניגר כ.ע.כ = כנף נגררת על כנף ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר, גילויטינה = כנף אחת בתנועה אנכית על כנף קבועה, גלילה = תריס נגלל כלפי מעלה, באמצעות רצועה (ידני) ו/או חשמלי.
- דלתות/חלונות:** משותפים לשני חדרים יכולות להופיע בתיאור של אחד מחדרים בטבלה ובלבד שהכמות הכללית בדירה תתאים לסה"כ הדלתות/חלונות המצוינות בטבלה.
- דלת הכניסה לדירת המגורים -** תהיה בהתאם למפורט להלן: דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים ומופעלים על ידי מנגנון גלילי התואמת לתקן ישראלי מס' 5044 לרבות רכיבים כמפורט להלן: סגר בטחון פנימי נוסף, עינית הצצה (פנורמית/טלסקופית), מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר דירה. משקוף בניה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות. כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור. **גמר וגוון:** דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון לפי בחירת המוכר.  
**דלת יציאה לגינה:** (באם קיימת בדירה), תהיה בעלת אמצעי נעילה כנגד פריצה בעלת דרגת עמידות בתנאי סביבה 2 הכול כמפורט בת"י 5044. "אמצעי נעילה כנגד פריצה" בדלת יציאה לגינה יהיה אחד מאלה, לבחירת המוכר:  
(1). סורג לפתיחה שמתקיימת בו דרישות ת"י 1635 – סורגים לפתחים בבניינים.  
(2). מנעול תחתון חבוי לדלת סובבת ומנעול עליון עם בריח המוזז באמצעות מנגנון גלילי העונים לכל הדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 (אמצעי – 1).  
(3). מנעול בטחון בעל 4 בריחים המופעלים על ידי מנגנון גלילי העונה לדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 (אמצעי – 2).  
(4). תריס גלילה חשמלי.
- דלתות הפנים בדירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:** דלתות הכניסה לחדרים, למרפסת השירות ולחדרי הרחצה (לפי הקיים בדירה), תהיינה דלתות לבודות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 על חלקיו ובפתיחת ציר רגילה. כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיצוניים עמידים למים ולא סופגים כדוגמת CPL / HPL (פורמייקה), מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר שווה ערך בכל היבט תיפקודי – חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר. החלק התחתון של מסגרת הכנף יהיה מחומר פולימרי עמיד למים בגובה 7 ס"מ לפחות. צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף. היקף כנף הדלת – (קנט) מצופה ב-3 צדדים לפחות. כנף הדלת לרבות לוחות והדבקים יהיו עמידים למים ועמדו בכל דרישות התקינה הישראלית, ככל שישנה. **גמר הדלתות:** יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש. **מנעול וידיות:** הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וידיות מתכת משני הצדדים. **משקוף הדלת:** יהיה בהתאם לתקן ישראלי 23, בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה. המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים. בחדרי האמבטיה, המקלחת, מנעול סיבובי דמוי "תפוס-פנוי" וצורה/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.
- חלונות (למעט ממ"ד):** חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג שקוף כפול (Double Glazing) רגיל/בטיחותי לפי דרישות התקן, המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות משני הצדדים, עם מרווח אוויר של 6 מ"מ). החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה. החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן. **חלון חדר הדיור:** יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף. **חלון בממ"ד:** יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר, בהתאם להוראות פקוד העורף העדכניות.
- רשתות:** אין. בכל חלונות ההזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.
- תריסים:** פתחי הדירה, למעט חדרי רחצה חדרי מקלחת, מטבח ומרפסת שרות, (הכל לפי הקיים בתיאור הדירה) יהיו בעלי תריסים. בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת (ככל שנדרש עפ"י הוראות היצרן). עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן. בכל הפתחים בחדר הדיור ובכל הפתחים ברוחב 2.50 מ' ומעלה יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידני.

נספחים א', ב', ג', ד'

# מותנה בהיתר בניה

## תכנון שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

- ח. **אזורר לאוויר החוץ** - בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אזורר ישיר לאוויר החוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות, יבוצע צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר החוץ לרבות רפפת כיסוי.
- ט. **מסגרות החלונות והתריסים** עשויים אלומיניום. דגם הפרופיל, גוון, עפ"י תכנון האדריכל ו/או יועץ האלומיניום. יתכן פתחים המשולבים בזיגוג קבוע המשמש כמעקה/מחסום, ו/או קירות מסך.
- י. **בחדרי רחצה ושירותים (באם יש חלונות)**, תותקן זכוכית בטיחותית, שקופה או עמומה ("חלב").
- יא. **דלת כניסה לדירה/ות בקומת היציאה מהבניין**: לפי הנחיות רשות הכבאות, בכניסה לדירות בקומת קרקע יתכן ויותקנו דלתות בטחון/אש.
- יב. **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 וכיון הפתיחה.
- יג. **לפי דרישות פיקוד העורף**: דלת כניסה למרחב מוגן הינה דלת פלדה אטומה, הנפתחת/נגררת, חיצונית. סף הדלת וריצוף הממ"ד גבוהים כ- 2 ס"מ מעל מפלס הדירה. חלון פלדה כנף אחת או שתיים, הנגררות לכיס ו/או 2 כנפיים לפתיחה. חלון אלומיניום + זיגוג וכן פתחי אוורור מעוגלים בקוטרים שונים, חסומים בדיסקאות פלדה (פלנצ'), וניתנים לפרוק. התקנת מערכת סינון אויר (לפי הנחיות פיקוד העורף), ע"ג הקיר וליד פתח האזורר תיצור הפרעה מקומית. מידות המערכת לפי מידות היצרן. (תקנות הג"א מאי 2010). יודגש שבאם סופק ע"י החברה מתקן הסינון, הרי שתקינתו והתקנתו נבדקו ואושרו ע"י פיקוד העורף, לכן פירוקו ע"י הרוכש, יחייב בדיקת תקינות ואטימות נוספת ע"י הגורמים שהוסמכו לכך ע"י פיקוד העורף. למניעת ספק יודגש כי בכל מקרה של סתירה בין המצוין בתוכניות המכר ו/או במפרט המכר לבין הביצוע בפועל יגבר הביצוע בפועל התואם הנחיות מעודכנות של פיקוד העורף.
- יד. **מידות** - המידות המפורטות בטבלה מס' 3, הינן מידות בניה משוערות בס"מ, ואינן מבטאות מידות פתחים "נטו", עקב הצורך בהתקנת אביזרים משלימים כגון: מלבנים סמויים ו/או מסגרות סמויות וכן משקופים ופרופילים היקפיים למיניהם, של מלבני דלתות/ חלונות/ויטרינות/קירות מסך (לפי הענין). בכל מקרה גודל הפתחים המתקבלים לא יפחת ממידות/שטח, לפתחים אלו כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

3.6 טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטריים בדירה

(ראה גם הערות לאחר טבלה זו)

### להלן רשימה כוללת של חדרים/חללים/אזורים אופציונליים. הקיים בפועל בדירה לפי תיאור הדירה בסעיף 4 פרק א' ולפי המוצג בתוכניות המכר.

מיתקן	מיקום	מטבח	שירותי אורחים	חדר רחצה הורים (מקלחת)	חדר רחצה כללי (אמבטיה)	מרפסת שרות	אחר
כיור מטבח (יחיד) <sup>(*)</sup>	מידות (בס"מ)	ראה הערה (א)	---	---	---	---	---
	סוג	א'	---	---	---	---	---
	זיכוי	ראה נספח ג'	---	---	---	---	---
כיור רחצה <sup>(*)</sup>	מידות (בס"מ)	---	---	משולב בארון	משולב בארון	---	---
	סוג	---	---	ראה סעיף 3.3.3	ראה סעיף 3.3.3	---	---
	זיכוי	---	---	אין	אין	---	---
כיור לנטילת ידיים <sup>(*)</sup>	מידות (בס"מ)	ראה הערה (ב)	---	---	---	---	---
	סוג	א'	---	---	---	---	---
	זיכוי	אין	---	---	---	---	---
אסלה וארגז שטיפה <sup>(*)</sup>	מידות (בס"מ)	ראה הערה (ב)	ראה הערה (ב)	ראה הערה (ב)	ראה הערה (ב)	---	---
	סוג	א'	א'	א'	א'	---	---
	זיכוי	אין	אין	אין	אין	---	---

נספחים א', ב', ג', ד'

# מותנה בהיתר בניה

תכנון שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

מיקום	מיתקן	מטבח	שירותי אורחים	חדר רחצה הורים (מקלחת)	חדר רחצה כללי (אמבטיה)	מרכסת שרות	אחר
אמבט/ מקלחת (ב)	מידות (בס"מ)	---	---	מקלחת ראה הערה (ב)	אמבטיה ראה הערה (ב)	---	---
	סוג	---	---	ריצוף משופע (מקלחת)	א' (אמבטיה אקרילית)	---	---
	זיכוי שטח	---	---	---	אין	---	---
סוללה למים קרים/ חמים לכיור, מהקיר או מהמשטח (ד) (ג)	דגם	ראה הערה (ג)	ראה הערה (ג)	ראה הערה (ג)	ראה הערה (ג)	---	---
	סוג	א'	א'	א'	א'	---	---
	זיכוי שטח	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	---	---
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים (ה)	דגם	---	---	---	ראה הערה (ג)	---	---
	סוג	---	---	---	א'	---	---
	זיכוי שטח	---	---	---	ראה נספח ג'	---	---
סוללה למקלחת למים קרים וחמים (ה)	דגם	---	---	ראה הערה (ג)	---	---	---
	סוג	---	---	א'	---	---	---
	זיכוי שטח	---	---	ראה נספח ג'	---	---	---
חיבור מים מכונת כביסה ולניקוז (ה)							
פתח 4" בדופן חיצונית לשרוול פליטת אדים ממיבש כביסה <sup>(ז)</sup> , כולל הזנת חשמל, תריס הגנה ומשקולת סגירה.							
הכנה חיבור למים וניקוז, לחיבור מדיח כלים <sup>(ח)</sup> (ההכנה משולבת בניקוז כיור המטבח).							
נק' מים למקרר (ברז ניל)							
נקודת גז לבישול <sup>(ט)</sup> (הכנה)							
נקודת גז לחימום מים <sup>(י)</sup> (הכנה)							

הערות לטבלה ואחרות:

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

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

- (א) **כיור/מי מטבח:** במטבח תותקן קערת מטבח בהתקנה שטוחה (למעט כיור חרס כפול שניתן שיהיה בהתקנה תחתונה). המוכר יציג לבחירת הקונה:
- דגמים של קערת מטבח בודדת במידות 40/60 ס"מ מהחומרים הבאים: חרס, אקרילי ונירוסטה. (לפחות דגם אחד מכל חומר).
  - דגמים של קערה כפולה במידות 80/46 ס"מ. מהחומרים הבאים: חרס, אקרילי ונירוסטה. (לפחות דגם אחד מכל חומר).
  - סה"כ יוצגו לבחירת הקונה 6 דגמים לפחות.

(ב) **אסלה/וט:** אסלת שירותים תהיה מחרס מזוגג עם מיכל הדחה צמוד (מונז-בלוק). לבחירת המוכר באם האסלה תהיה תלויה או מונחת. **מיכל הדחה:** חרס דו כמותי (בעל קיבולת הדחה קצרה של 3 ליטר וארוכה של 6 ליטר). האסלה לרבות מיכל ההדחה תעמוד בכל מידותיה, חלקיה ורכיביה בדרישות ת"י 1385. **מושב האסלה:** כבד, בעל צירי נירוסטה העומד בדרישות התקן הישראלי הרלבנטי. **גובה הפנים העליונים של**

נספחים א', ב', ג', ד'

# מותנה בהיתר בניה

## תכנון שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

**האסלה יהיה:** 39 ס"מ בסטייה מכסימלית של 1 ס"מ (38,40 ס"מ בהתאמה). **דגם:** על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות 3 דגמים של אסלות העומדות בדרישות המפורטות, לפחות אחת מהן תוצרת הארץ, ככל שישנה.

**אמבטיה:** האמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה, הכול בהתאם לכל דין. במידות 70/170 ס"מ.

**מקלחת:** שטח הרצפה של תא המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין. מידות הקצרה ביותר תהיה לפחות 80 ס"מ ושטח 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 המידותיה ובשטחה להוראות לעיל ובתנאי שתהיה בהתקנה שטוחה במישור רצפת החדר (ללא סף).

**כיור/י רחצה:** משטח עבודה אינטגרלי מחרס / שיש / ניאו קוורץ משולב בכיור שמידותיו 25X45 ס"מ.  
**כיור נטילת ידיים:** חרס, במידות לפי בחירת המוכרת.

(ג) **כל הסוללות למים קרים וחמים** יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבל / מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים חמים/קרים בעזרת ידית אחת) ויכלולו "סכמים". על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות 3 סדרות העומדות בדרישות ת"י 1347.

- **בכיורי הרחצה ובכיור המטבח** יותקנו ברזים מדגמים מיקס-פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור. ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות הלהן. עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ. מידות ברז כיור רחצה תהיינה: גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ.
- **ברז נטילת ידיים (באם נדרש בהנחיות משהב"ש):** דגם: מערבל מיקסר, בציפוי כרום ניקל.
- **בתא המקלחת:** תותקן סוללה למים חמים וקרים, רב-דרך (אינטרפוף 3 דרך), מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף. או לחילופין ולפי בחירת הידיר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 מ"מ.
- **באמבטיה:** תותקן סוללה למים חמים וקרים, מיקס מהקיר, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור שרשורי, מתלה מתכוונן מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.

(ד) **התקנת כיורים וארגזי שטיפת אסלה כוללת:** חיבור לביוב, וברזי ניל (ככל שידרש).

(ה) **גוון הקבועות:** לבן.

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

(ז) **הכנה למדיח כלים במטבח כוללת:** ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.

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

(ט) **חיבורי מים קרים וחמים:** (כללי). יעשה לכל הכלים הסנטריים, לרבות כיור רחצה וכיור נטילת ידיים. באסלות מים קרים בלבד.

(י) **מים קרים:** קרי מים בטמפרטורה המסופקת מהרשת העירונית.

(יא) **נשלף = ראש ברז הנשלף מתוך שרול קבוע. פרח = קרי ברז הממוקם על מישור משטח העבודה או הכיור.**

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

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

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

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

ארון למחלקי מים (אם נדרש) במיקום, לפי תכנון מהנדס האינסטלציה. ניקוז למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל וצנרת להעברת גז וכבלי פיקוד בין המיקום המיועד למעבה, עד המיקום המיועד למאייד. מיקום מיועד למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל, במרפסת שרות ו/או בפרוזדור ו/או אחר, כמו כן, מיקום מיועד למעבה בגג עליון ו/או במסתור כביסה, ו/או אחר, עפ"י תכנון מהנדס מיזוג האוויר. בידוד קולטני ביוב בכפוף לת"י 1004 חלק 4 והנחיות יועץ האקוסטיקה.

**הערה:**

**הצורך במעבר צנרת מים/ביוב/מתזי כיבוי, (ככל שידרש), יתכן ויחייבו התקנת כיסוי מבודד ויצרו בליטות דמוי**

**"עמודים או קורות" או "ספסלים", בסמוך לקירות ותקרה ו/או בסמוך לקירות ורצפה, שלא בהכרח יסומנו בתכנית המכר, או שסומנו ועקב שינוי תכנון יותקנו במיקום שונה מהתכנית.**

**בנוסף, יש לקחת בחשבון כי לפי הת"י, והנחיות מהנדס האינסטלציה בקולטנים העוברים לגובה הבניין יתכן וידרשו פתחי ביקורת, ולכן בדירות בהם יותקנו פתחי ביקורת אלו, אין לחסום אותם ויש לאפשר גישה לצרכי תחזוקה.**

נספחים א', ב', ג', ד'



# מותנה בהיתר בניה

## תכנון שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

- 3.6.2 **חימום מים:** מערכת הספקת מים חמים לכל דירות המגורים בבניין תהיה בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבניה (תכנ בנייה) (תברואה), תש"ף – 2019, ולהוראות כל דין.
- 3.6.2.1 במערכת אספקת מים חמים יותקנו מכלי לחץ לאגירת מים חמים שנפחם יהיה לפחות בהתאם לקבוע בתקנות (בדירה בת חדר אחד – 60 ליטר. בדירת בת 2-3 חדרים- 120 ליטרים, בדירות 4 חדרים ויותר - 150 ליטרים); במכלי הלחץ יותקן חימום עם אלמנו עזר חשמלי והתקן קוצה זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה ("שעון שבת").
- 3.6.2.2 מיכל הלחץ לאגירת מים יותקן במקום מוסתר אך נגיש כדוגמת חלל מסתור הכביסה או בארון שירות במבואה הקומתית או על גג המבנה.
- 3.6.3 **חיבור מים חמים לכלים:** (לפי הקיים בדירה), קערות מטבח ורחצה, אמבטיה, מקלחת. כיור נטילת ידיים.
- 3.6.4 **ברז "דלי":** יש. (ביציאה למרפסת שמש – ברז אחד לדירה).
- 3.6.5 **הכנה למונה מים לדירה:** יש (מיקום לפי החלטת החברה).
- 3.6.6 **חומר הצינורות: מים חמים וקרים:** פלדה מגולוונת, פקסגול, PPR, S.P, ו/או אחר, לפי תכנון מהנדס האינסטלציה.
- דלוחין:** פלסטי או אחר, שפכים: פלסטי או אחר.
- 3.6.7 **צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח:** יש, מחיר הדירה יכלול צנרת גז בדירה ממקור הספקת הגז ועד נקודת הגז הראשית במטבח וכן הכנה למונה גז דירת.
- 3.6.8 **הכנה למונה גז לדירה:** יש.

### הערה:

סידור באמצעות צובר/ים תת קרקעיים/ים מרכזיים/ים בתיאום עם חברת הגז ובמיקום הקיים במגרש והמתואר בתכנית המגרש, או במיקום אחר שיקבע ע"י החברה. במידת הצורך תינתן במגרש זיקת הנאה מתאימה לחברת הגז, לעניין הנחת צנרת הגז ותחזוקתה. מיקום ההכנה בדירה הינו לפי החלטת החברה. ככל שיחליט הקונה לחבר דירתו למערכת הגז אזי יחולו עליו התשלומים הנדרשים לצורך חיבור הדירה לרשת הגז אותם ישלם, ישירות לחברת הגז המורשית ע"י החברה לפעול בבניין.

מובהר בזאת כי בהתאם לס' 59 (ב) לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, מיתקנים או צנרת של מערכת גז מרכזית שנועדו לשמש את כל בעלי הדירות או חלקם, למעט מיכל, מונה או וסת הניתנים לפירוק, יהוו חלק מהרכוש המשותף.

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

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

#### להלן רשימה כוללת של חדרים/חללים/אזורים אופציונליים. הקיים בפועל בדירה לפי תיאור הדירה בסעיף 4 פרק א' ולפי המוצג בתוכנית המכר.

מיקום וכמות מתקני החשמל והתקשורת יהיו לפחות בהתאם לטבלה המפורטת להלן ובהתאם לתכנון העמדת הריהוט של הדירה. בדירה הכוללת 2 קומות ומעלה יותקן בקומה הראשית, לוח חשמל ראשי עם ממסר פחת ובנוסף יותקן בכל קומה לוח חשמל משני עם ממסר פחת יעודי לקומה.

מיקום	נקודת מאור, קיר/ תקרה, כולל מפסק	בית תקע מאור משותף	בית תקע כוח במעגל משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נק' טלוויזיה; נק' תקשורת; נק' טלפון. סה"כ 3 נקודות (ראה גם סעיף 3.7.11)	אחר/ הערות
כניסה לדירה או מבואה	1	1	-	-	-	- פעמון+ לחצן - אינטרקום - מפסק תאורה לחדר מדרגות. - לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) - ארון תקשורת/ טלפוניה/טלוויזיה, כולל בית תקע בתוכו.

#### נספחים א', ב', ג', ד'

# מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה, כולל מפסק	בית תקע מעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נק' טלוויזיה; נק' תקשורת; נק' טלפון. סה"כ 3 נקודות (ראה גם סעיף 3.7.11)	אחר/ הערות
חדר דיור ופינת אוכל	2	3	-	1	יש	תוכנן תריס חשמלי - תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס (תריס זה נרשם גם במרפסת שמש בהמשך הטבלה)
פרוזדורים	1	1	-	-	-	בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר", 2 נקודות מאור לפחות + מחליף.
מטבח	1	2 (בדרגת הגנה IP44)	4 (בדרגת הגנה IP44) מחולקים לשני מעגלים המוזנים מהלוח נדירתי ע"י מוליכים 2.5 ממ"ר בצנרת	4 כ"א במעגל נפרד, עבור: מדיח, תנור, מקרר +1 תלת פאזי עבור כיריים חשמליות, עשוי מוליכים 2.5 ממ"ר בצנרת	-	מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח העבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי התקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה.
חדר שינה עיקרי (הורים)	1 (כולל מפסק מחליף למנורה)	4 (שניים ליד המיטה)	-	1	יש	-
ממ"ד	מנורה לפי העורף	3	-	1	יש	לפי תקנות פקע"ר.
חדר/י שינה משני (ילדים)	1	3	-	1	יש	-
חדר/י רחצה (אמבטיה או מקלחת)	1 (מנורה מוגנת מים)	1 (בדרגת הגנה IP44)	-	1 (בית תקע לתנור חימום)	-	- בית תקע לתנור חימום ימוגן עם מפסק דו קוטבי לחדר הרחצה. - דוד חשמלי - ימוגן עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן - מחוץ לחדר הרחצה.
שירותים	1	-	-	-	-	בהעדר חלון, הכנה לנק' אורור מכני + מפסק - היכן שנידרש.
מרפסת שרות	1 (מנורה מוגנת מים)	-	-	2 בדרגת הגנה IP44 למכונת כביסה ולמייבש	-	-
מרפסת שמש	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 (לדוגמא במרפסת ששטחה בחזית 16 מ"ר ידרשו 2 נקודות מאור מוגנות מים וכו'). מיקום נקודות המאור יהיה בהתאם לתכנון שייצור אפשרות לפיזור תאורה בכל חלקי המרפסת.

נספחים א', ב', ג', ד'

# מותנה בהיתר בניה

תכנון שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה, כולל מפסק	בית תקע מעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נק' טלויזיה; נק' תקשורת; נק' טלפון. סה"כ 3 נקודות (ראה גם סעיף 3.7.11)	אחר/ הערות
מחסן (באם קיים, וככל שהוצמד)	1	1	-	-	-	במקרים בהם לא לכל הדירות הוצמדו מחסנים האספקה תהייה מהמתקן המשותף. באחריות יועץ החשמל להציג פתרון/ פתרונות, לחיוב הדיירים על פי הצריכה היחסית או אחרת ובלבד שהפתרון המוצע יענה על דרישות חוק משק החשמל, חוק החשמל ותקנות אחרות על פי דין המתייחסות לסוג זה של מתקנים.
מסתר כביסה (באם קיים)	-	-	-	1 (פקט הכנה למזגן)	-	-

## הערות לטבלה ואחרות

- מיקום וכמות מתקני החשמל והתקשורת יהיו לפחות בהתאם לטבלה המפורטת להלן ובהתאם לתכנון העמדת הריהוט של הדירה. בדירה הכוללת 2 קומות ומעלה יותקן בקומה הראשית, לוח חשמל ראשי עם ממסר פחת ובנוסף יותקן בכל קומה לוח חשמל משני עם ממסר פחת יעודי לקומה.
- (א) "בית תקע כח במעגל משותף" = הינו בית תקע המחובר ללא יותר מבית תקע נוסף (לכל היותר שני בתי תקע), עשוי במוליכים 2.5 מ"מ<sup>2</sup>, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים. ההגנה בלוח החשמל הדירתי/קומתי באמצעות מא"ז 16 אמפר עם אופיין מכשירים.
- (ב) "בית תקע כח במעגל נפרד" = הינו בית תקע המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5 מ"מ<sup>2</sup>, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים. ההגנה בלוח החשמל באמצעות מע"ז 16 אמפר בעל אופיין מכשירים.
- (ג) בית תקע לתנור חימום באמבטיה = בית תקע ממעגל נפרד, עשוי במוליכים 2.5 מ"מ<sup>2</sup> בתוספת מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה בסמוך לכניסה.
- (ד) בית תקע כוח תלת פאזי במעגל נפרד - הינו בית תקע תלת פאזי המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5 מ"מ<sup>2</sup>, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים. ההגנה בלוח החשמל באמצעות מא"ז 16X3 אמפר בעל אופיין מכשירים.
- (ה) בית תקע במעגל מאור משותף: הינו בית תקע המחובר למעגל מאור, מעורב – נקודות מאור ובתי תקע, עשוי במוליכים 1.5 מ"מ<sup>2</sup>, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, בהתקנה תחת הטיח. ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 10 אמפר.
- (ו) תוספת לבית תקע בגין אטימה מוגנת מים: הינה תוספת בגין אביזר בדרגת אטימות IP44 והיא נדרשת בכל מקום בו קיימת רטיבות, או סכנת התזת מים ישירות או לא ישירות.
- (ז) נקודת טלויזיה תקשורת וטלפון = 3 נקודות, כוללות כבילה ייעודית על פי תקנות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול נדרש על פי כל דין. אין זה מההכרח שהנקודות/מוצאים יסתיימו בריכוז אחד. ראה גם סעיף 3.7.11 (ללא כפילות).
- (ח) נקודת מאור = נקודה לתאורה על תקרה או קיר (ללא כיסוי, אהיל/ ארמטורה), הכוללת מפסק הפעלה, פנדל בתקרה, בלדח (אביזר דמוי קונוס להסתרת החיבור לתקרה), בית נורה ונורה.
- (ט) נקודת דוד חשמלי = תכלול קו חשמל ישיר מלוח החשמל הדירתי ועד לדוד במקום התקנתו, מוליכים 2.5 מ"מ<sup>2</sup> בצינור בקוטר מתאים, בהתקנה סמויה, לרבות מפסיק בטחון לעמידה חיצונית ליד הדוד והמעמד, מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון, כולל קוצב זמן כאמור לעיל.

3.7.1 חדר מדרגות/ מבואה קומתית: בכל קומה: נקודות מאור: יש.

גופי מאור: יש. לחצני הדלקת אור: יש. לחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה קומתית או חדר המדרגות (באם אין מבואה): יש. שעון שבת (משותף): יש, לתאורת לילה קבועה בחדר/ מדרגות.

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

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

3.7.4 אביזרי הדלקה/שקע: כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלבנטית. כל אביזרי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת הטיח.

נספחים א', ב', ג', ד'

# מותנה בהיתר בניה

## תכנון שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

- 3.7.5 **לוח חשמל דירתי** (כולל השארת מקום פנוי ל-6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד) **ולוח תקשורת דירתי** (כולל שקע רגיל), **בתוך הדירה: יש. מיקום:** לפי תכנון מהנדס החשמל. **מפסקי פחת:** יש. **שעון שבת דירתי:** אין.
- 3.7.6 **נקודת חשמל לדוד מים, שמש/חשמלי:** יש. כולל קוצב זמן.
- 3.7.7 **גודל חיבור דירתי:** בדירה עד 2 חדרים חד פאזי 40X1 אמפר. מעל 2 חדרים תלת פאזי: 25 x 3 אמפר.
- 3.7.8 **מערכת אינטרקום:** יש. מערכת אינטרקום הכוללת פעמון, מסך דירתי ותשתית פנימית וחיבור למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין. **מיקום:** יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.
- 3.7.9 **מערכת טלוויזיה נוספת במעגל סגור (נפרדת):** אין.
- 3.7.10 **הכנה לקליטת שידורי טלוויזיה:** הכנה לחיבור לכבלים לקליטת טלוויזיה רב ערוצית (ללא ממיר וללא חיבור בפועל אשר ישולם ע"י הקונה ישירות לחברת הטלוויזיה הרב- ערוצית אשר תספק שרות זה). לחילופין אנטנת צלחת מרכזית לבניין או למספר בנינים לקליטת שידורי חובה ל-TV ורדיו (ללא ממיר דירתי אשר ירכש ע"י הקונה מספק שרות זה).
- 3.7.11 **מיתקנים אחרים** (ללא כפילות מהנחיות אלו):
- בארון התקשורת הדירתי יותקנו 2 בתי תקע לחשמל, לכל הפחות.
  - בארון התקשורת ובחדר הדיור יותקנו בתי תקע אופטיים עם מחבר מסוג LC/APD לפי דרישות ת"י 11801-1.
  - בכל חדר מגורים בדירה יותקנו 2 תיבות להתקנת אבזרי תקשורת שיוותקנו בהן:
    - א. בית תקע המכיל שני שקעי תקשורת: לשרות פס רחב, ושקע לשירות טלפוניה.
    - ב. בית תקע בהתאם לת"י 1149 לאותות רדיו, טלוויזיה ולוויין.
  - בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אורור ישיר לקיר חוץ לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות, יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.
  - מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי. המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים.
- המערכת תכלול: יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מתבססת כל 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 עברית 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 הלוקוחות המסוגל למדוד מרחוק את צריכת החשמל בכל רגע נתון, לטפל בתקלות ברמת הבניין או הדירה, ולספק ללקוחות שירותים אונליין (דרך מחשב או אפליקציה) אילו מכשירים צורכים אצלם חשמל בכל רגע נתון.
- תריסים חשמלי כולל נקודת חשמל להפעלת התריסים, לרבות באם מנגנון פתיחה ידני ראה גם בטבלת פתחים סעיף 3.5.

#### 4. מתקני קירור / חימום, בדירה:

##### 4.1 מיזוג אוויר דירתי מיני מרכזי: אין.

בדירה 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).

1. מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה;
2. 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 25X3 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.
3. התקנת שריון ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסיומת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה.
4. מיקום חיבורי ארץ 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 השרות או בחלקי הדירה האחרים.

נספחים א', ב', ג', ד'

# מותנה בהיתר בניה

## תכנון שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

5. בנוסף להכנה למערכת מזוג מיני-מרכזית אחת תבוצענה הכנות נוספות להלן:

א. בדירות הכוללות שתי קומות ויותר כדוגמת דירת דופלקס תבוצענה הכנות למערכת מיזוג מיני מרכזית כאמור, מערכת 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 הרבות:

- "צמה" של צנרת נחושת (מבודדת כמו בסעיף 2 לעיל) ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה.
- שקע כוח מעגל נפרד בקער קירבת מוצא ה"צמה" (16X1 אמפר).
- 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.

4.2 **מזגן מפוצל:** אין. ככל שעל פי קביעת מהנדס מיזוג האוויר תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזגן/נים מפוצלים/ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.

**למרחב המוגן הדירתי** תבוצענה הכנות להתקנת מזגן עילי/מפוצל בהתאם להנחיות ומפרטי פיקוד העורף ולתן ישראלי 994 חלק 5, לרבות צנרת ניקוז כמפורט לעיל, אביזרי אטימה תקינים, ברז לסגירת מוצא היחידה כלפי חוץ וברז שני המאפשר ניקוז היחידה כלפי המרחב המוגן.

לחילופין ולבחירת המוכר ניתן להתקין מערכת מודולארית, העונה לדרישות תקן ישראלי 994 חלק 5 ומאשרת ע"י פיקוד העורף, המשלבת במכלול אחד את כל הרכיבים הדרושים כהכנות להתקנה.

**\*הערה:** ככל שקיימת מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים) בדירה, והרוכש ירצה להתקין מערכת מיזוג אוויר לרבות הנמכת תקרה (מסתור), מחויב הרוכש להתאים את גובה הספרינקלרים (ראשי/ המתזים) להנמכת תקרה זו.

4.3 מיזוג אוויר דירתי הניזון ממערכת מרכזית בבניין: אין.

4.4 מערכת הסקה: אין.

4.5 תנור חימום הפועל בחשמל: אין. בחדרי המקלחת ואמבטיה תבוצע נקודה לתנור חימום הכוללת שקע מוגן.

4.6 קונבקטורים חשמליים: אין.

4.7 מערכת חימום תת רצפתי: אין.

4.8 מיתקנים אחרים: אין.

5. \*סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה<sup>(5)</sup>, במחסן:

5.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים): בדירה: ככל שידרש ע"י רשות הכבאות. במחסן (אם נרכש): ככל שידרש ע"י רשות הכבאות.

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

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

\* התקנת סידורי גילוי, כיבוי ובטיחות אלו, לרבות חיפוי/ציפוי עליהם, ככל שידרש ע"י רשות הכבאות,

לא בהכרח יוצגו בתוכנית המכר, וככל שיסומנו בתוכנית המכר יתכן שיותקנו במיקום אחר עקב דרישות תכנוניות.

6. עבודות פיתוח ושונות:

6.1 חניה

6.1.1 סך הכל מקומות חניה לכל הבניינים<sup>(6)</sup> (בקומת מרתף וקומת הקרקע): לפי היתר הבניה. כולם: בתחום המגרשים;

חניות במקום אחר (לפרט): אין.

6.1.2 חניה לנכים (פרטית/משותפת): יש, מספר חניות: לפי היתר הבניה מיקום: כמצוין בתוכנית המכר.

<sup>(5)</sup> הצורך במעבר צנרת מים/ביוב/מתזי כיבוי (באם ידרשו) יתכן ויחייב בליטות דמוי עמודים או קורות או "ספסלים", בסמוך לקירות ו/או לתקרה ו/או בסמוך לרצפה, שלא בהכרח יסומנו בתוכנית המכר ויכוסו בסגירת גבס.

<sup>(6)</sup> מובהר כי חניות הנכים נכללות בסכום החניות הדרוש לפרויקט והן נמכרות כחניות פרטיות.



# מותנה בהיתר בניה

## תכנון שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

בכפוף להנחיות הרשויות, חנית הנכים תימכר לרוכש דירה נכה (עם הצגת תו נכה רשמי, מטעם משרד התחבורה).  
בהעדר רוכש נכה, יתכן ותימכר בין כלל דירי הבית וגם לדייר שאינו נכה.  
ככל שחל איסור למכירת חניית נכה, לא תימכר חניה זו גם לנכה, ורוכש נכה יוכל לרכוש חניה רגילה וכן יהיה זכאי לזכות שימוש בחנית נכים, כל עוד הוא בעל דירה ומתגורר בעצמו בבניין.

6.1.3 חניה לא מקורה: אין.

6.1.4 גישה לחניה מהכביש: יש.

6.1.5 מספר חניות לדירה: לפי הסכם. מיקום (ככל שנרכשה): לפי סימון בתכנית המכר.

6.1.6 מחסום חשמלי בכניסה לחניה: יש. פתיחה: בשיטה, לפי החלטת החברה.

## 6.2 פיתוח המגרש

6.2.1 רחבת כניסה חיצונית: בתחום המגרש/ים תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לכל בניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף [לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין], ומואר בעל גיבון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות. לחילופין, יוקצה במקום אחר במגרש שטח חלופי ורוצף של לפחות 20 מ"ר, משותף מפותח ומואר לשימוש הדיירים.

6.2.2 שבילים/מדרגות: חומר גמר: בטון/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית/אחר לפי תוכנית האדריכל.

6.2.3 משטחים מרוצפים/מדרגות: יש. חומר גמר: אבנים משתלבות/ אבן טבעית/ אחר לפי תוכנית האדריכל.

6.2.4 חצר משותפת: יש. (על פי סימון בתכנית מצורפת). צמחיה: יש. (על פי תוכנית אדריכל הפיתוח) גיבון חסכוני במים בהתאם להנחיות משרד החקלאות. חצר, מעל תקרות בטון. (כולה/חלקה). מובהר כי מעל תקרת בטון מותרת שתילת צמחיה בעלת שורשים רדודים בלבד (לא עצים ולא צמחיה עמוקות שורשים) - על דיירי הבניין להיעזר בייעוץ מקצועי לשם כך.

6.2.5 מערכת השקיה במגרש כולל ראש מערכת ממוחשב: יש.

6.2.6 חצר, צמודה לדירות הגן (בבניין 2): יש; יציאה לחצר מחדר: לפי תוכנית המכר (חצר, מעל תקרה כולה/חלקה) הכוונה לשטח לא מגובן וללא מערכת השקיה. יציאה ראשית לחצר לא תעשה מחדר/אזור שרות, חדר רחצה, ח. ארונות, מרפסת שרות וכו'. בנוסף לאמור לעיל, בחצר המתוכננת מעל חלל בנוי כדוגמת חניון, גג מסחרי, או מרתף, יותקן גיבון במשטחי מצע מנותק. עומק המצע המנותק יהיה בהתאם לתכנון האדריכל הנוף ויתאים לסוג השתילה המתוכננת (שיחים, עצים וכו'). בכל מקרה עומק המצע לא יפחת מ-40 ס"מ.

## הערה: סידור שיפועי ניקוז פני הקרקע בחצרות פרטיות וקביעה סופית של מפלס הקרקע לאחר ספיגת משקעים (להרחקת

מים משולי הבניין) יעשה ע"י הרוכש בעת סידור הגינה הפרטית.

6.2.7 פירוט מערכות משותפות, בחצר הצמודה לדירות גן (בבניין 2): יתכן גישה/ות, גז, ביוב ומים, חלחול (מרזב/ים, צנרת, שוחות וכו'), חשמל, תקשורת, כיבוי (הכל לפי העניין ושלא בהכרח יוצג בתוכנית המכר).

6.2.8 משטח מרוצף בחצר הצמודה לדירות גן (בבניין 2): יש. בכל יציאה ראשית לחצר יותקן משטח מרוצף בשטח לא פחות מ-7 מ"ר. מידת המינימום של המשטח לא תפחת מ-2.5 מ'. ככל שיש יציאה נוספת לחצר הפרטית יהיה משטח מרוצף בעומק מינימלי של 1.2 מ' ולפחות ברוחב פתח היציאה בתוספת 30 ס"מ מכל צד.

6.2.9 גדר בחזית/ות של המגרש: חומר: לפי היתר הבניה ודרישת הרשויות.

בגובה ממוצע לפי תוכנית הפיתוח המאושרת ולפי קביעת החברה.

6.2.10 קומת עמודים מפולשת (קומה פתוחה בחלקה): אין.

## 6.3 דירוג אנרגטי

6.3.1 האם בוצע דירוג אנרגטי לדירה בהתאם לתקנות מקורות אנרגיה (הצגת דירוג אנרגטי ליחידת דיור (להלן) – תקנות דירוג אנרגטי).

לא – לדירה לא נדרש ולא בוצע דירוג אנרגטי. ככל יבוצע בהמשך, התווית תימסר לרוכש.

## 7. מערכות משותפות (לבניינים לפי העניין)

### 7.1 מערכת גז:

7.1.1 הכנה לאספקת גז: סידור מרכזי באמצעות צובר/י גז תת-קרקעי (לכל בניין), בתאום עם חברת הגז, ובמיקום המתואר בתכנית 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.

# מותנה בהיתר בניה

## תכנון שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

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

7.1.2 צנרת גז ממקור מרכזי לדירה: יש;

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

7.2 סידורים לכיבוי אש:

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

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

7.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים): ככל שידרש ע"י דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

7.2.4 עמדות כיבוי לרבות ארגזי כיבוי ותכולתן: יש. לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

7.2.5 גלאי עשן: ככל שידרש ע"י רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

הערה: כל סידורי הכבאות, לרבות מערכות גילוי וכיבוי אש, ברזי כיבוי (הידרנטים) וארונות כיבוי בשטחים משותפים או פרטיים, מיקום וכמות לפי דרישות רשות הכבאות.

7.3 אזור מאלץ בחניונים: ככל שידרש ע"י רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

7.4 מערכת מיזוג אוויר מרכזית (להזנת הדירות): אין.

7.5 מערכת מיזוג אוויר בחדרים לשימוש הדיירים: אין.

7.6 תיבות דואר: יש. לכל דירה, 1 לועד הבית, 1 לדואר שגוי, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816.

מיקום: בכל בניין בנפרד ו/או בריכוז אחד לשני הבניינים, ו/או לפי הנחיות הרשות המקומית. באם לכל בניין - תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד באזור דלת הכניסה לבניין.

7.7 מיתקנים אחרים:

בגג בניין 1 - תתוכנן מערכת הגנה מפני ברקים, כולל תאורת אזהרה למטוסים. בגג בניין 1 – תותקן מערכת להתראה על רעידות אדמה וחילוץ למערכת כריזה. מערכות סניקה ומשאבות מים, מאגרי מים, מערכות תאורה (בחלקים משותפים), חדרים לשימוש כלל הדיירים בבניין ולטובת בניינים סמוכים, או בבניינים סמוכים לטובת הבניין וכו'. מיקום וכמות: לפי תוכנית המתכננים והיועצים.

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

8.1 חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ראשי לבניינים: יש; מונה מים נפרד לחצר: לפי הנחיות הרשות המקומית.

8.2 חיבור לביוב מרכזי: יש.

8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל, בהתאם להוראות חברת החשמל: יש. לא כולל התקנת מונה.

8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים: בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר): לא כולל חיבור הדירה לחב' הטלפונים.

8.5 חיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה/אינטרנט): אין. הכנה בלבד (ראה גם סעיף 3.7.10).

8.6 פיתוח כללי הגובל במגרשים: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה, כלולים במחיר הרכישה. עבודות שביצועם בפועל יעשה ע"י הרשות המקומית אינם באחריות החברה.

8.7 מתקנים לאצירת אשפה: יש. חדר דחסנית וחדר עגלות אשפה. מיקום: לשני הבניינים - בבניין 1

מצנחת אשפה קומתית (שוט): יש. בקומות המגורים בבניין 1.

פינוי אשפה: ע"י הרשות המקומית.

9. רכוש משותף (לבניינים לפי העניין)

9.1 תיאור הרכוש המשותף:

9.1.1 מקומות חניה משותפים: באם סומנו כמשותפים בתוכנית המכר.

9.1.2 קומה מפולשת חלקית (קומת כניסה ועמודים, פתוחה חלקית): אין.

9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: לפי החלטת בחברה.

9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש. בשטח: 41.6 מ"ר, לפחות.

9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש.

9.1.6 חדרי מדרגות (מספר): 1 (בכל בניין).

# מותנה בהיתר בניה

## יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

- 9.1.7 פיר מעלית: יש; מעליות: יש; מספר מעליות: 2 (בכל בניין).
- 9.1.8 גג משותף: לפחות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג: יש.
- 9.1.9 ממ"ק/מקלט: אין. יש מרחבים מוגנים דירתיים- ממ"דים.
- 9.1.10 חדר דודים משותף: אין.
- 9.1.11 מיתקנים על הגג: יש מערכות טכניות (פרטיות ו/או משותפות) כגון: מערכות סולאריות, מפוחים, מערכות מיזוג אוויר, וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.
- 9.1.12 חצר ושטח פתוח בתחומי המגרש: יש. שטח ללא גיבון: יש.
- 9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף: חדרי מערכות לרבות תקשורת וחדרים טכניים, מתקנים לעצירת אשפה וכמפורט בפרקים אחרים במפרט זה, המסומנים כרכוש משותף בתוכניות המכר.

### 9.2 חלקים (באם קיימים) שאין להוציאם מהרכוש המשותף:

- 9.2.1 חדרי מדרגות, (מילוט).
- 9.2.2 קומה טכנית.
- 9.2.3 גישה לחניה משותפת.
- 9.2.4 לובי בקומת כניסה.
- 9.2.5 לובי קומתי.
- 9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים (המשותפים) על הגג.
- 9.2.7 גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות.
- 9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדרים טכניים (משותפים).
- 9.2.9 חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים משותפים על הגג.
- 9.2.10 מעליות.
- 9.2.11 ממ"ק/מקלט. (אין- יש מרחבים מוגנים בדירות).
- 9.2.12 חלק אחר: קומות חניון למעט חניות פרטיות, חדרים טכניים וחלקים ככל שיוגדרו ע"י החברה כרכוש משותף.
- 9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף: כמפורט בהסכם המכר ובפרקים אחרים במפרט זה, המסומנים כרכוש משותף בתוכניות המכר. כל מיתקן/ים וחלקים ו/או מערכות לרבות (אך לא רק), לובי כניסה, לובאים קומתיים, פיתוח שטח, צובר/י גז, מיסעות גישה לחניות, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי משאבות ותכולתו, מאגרי מים, מתקני אשפה, חדרים לשימוש הדיירים ותכולתם (ככל שיהיו), וכל החללים והמערכות המשותפות המשרתות את כלל דיירי הבניינים ו/או חלקם, ושלא הוצאו מהרכוש המשותף או שהוחזרו לרכוש המשותף, והכל עפ"י הוראות הסכם המכר והוראות מפרט זה.

### 9.3 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:
- הוצאת חלק מהרכוש המשותף;
  - שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;
  - שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;
  - סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;
  - 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:

בהתאם לחוק המקרקעין ובכפוף לשינויים בהתאם לדרישת הרשויות.

# מותנה בהיתר בניה

## יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:

יהיה על פי הקבוע בחוק המקרקעין התשכ"ט-1969<sup>(א)</sup> ובכפוף להוראות הסכם המכר והסכם הניהול.

9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו:

בהתאם לחוק המקרקעין, בכפוף לשינויים בהתאם לדרישת הרשויות ובכפוף להוראות הסכם המכר. הרוכש מאשר כי ידוע לו, כי הדירות שטרם נמכרו על ידי החברה לא תחויבנה בחלק מהוצאות עבור צריכה בפועל, אותו תוכל החברה להוכיח שלא צרכה.

9.7 החלקים המוצאים מהרכוש המשותף (ואו שיוחזרו לרוכש המשותף):

מבלי לגרוע מהאמור בעניין זה בהסכם, יוצאו מהרכוש המשותף השטחים הבאים אשר מסומנים בתוכניות המצ"ב ו/או מצוינים במפרט המכר ו/או בהסכם המכר.

א. עמדות החניה שבתחום המגרש מוצאים מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות בבית המשותף לפי קביעתה הבלעדית של החברה, למעט שטחים שעל פי קביעת החברה ישמשו כמעבר.

ב. המחסנים יוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות שבבית המשותף לפי קביעתה הבלעדית של החברה.

ג. כל השטחים שהוצאו מהרכוש המשותף ואשר לא נמכרו עד מועד רישום הבית המשותף.

ד. מרפסות וגגות (למעט החלק כאמור בסעיף 9.2.9 לעיל) לרבות גגות של דירות בבניין, חדרים ו/או מרפסות על הגג.

ה. חדר השנאים (ככל שיש במגרש) מוצא מהרכוש המשותף.

ו. שטחי חצרות.

ז. זכויות ו/או אחוזי בניה, בין הקיימים במועד חתימת הסכם זה ובין שיינתנו לאחר מועד חתימת הסכם זה (ולעניין זכויות ו/או אחוזי בניה נוספים בין הקיימים במועד חתימת הסכם זה ובין שיינתנו עד למועד סיום מכירת כל היחידות בפרויקט ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל היחידות בפרויקט), ושטחים אחרים אשר ניתן עפ"י דין להוציאם מהרכוש המשותף.

ח. שטחים שסומנו בתוכניות המכר כרכוש משותף.

ט. חלקים בלתי בנויים של חצר הבניין, קירות חימום שתקבע החברה, כניסות נפרדות, מתקנים, מערכות, אמצעים ושטחים מבונים ובלתי מבונים שמטבעם ו/או מיקומם עשויים לשמש בלעדית ו/או במידה רבה ו/או באופן משמעותי דירה או דירות מסוימות בבניין ו/או בפרויקט, ושטחים אחרים אשר ניתן על פי דין להוציאם מהרכוש המשותף, בין אם סומנו בתוכניות המכר כרכוש משותף ובין אם לאו.

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

נספח א' מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף.

נספח ב' הערות כלליות.

נספח ג' טבלאות חיובים/ זיכויים.

נספח ד' הנחיות ראשוניות לתחזוקה ושימוש.

<sup>(א)</sup> החברה תהיה רשאית להחיל את התקנון אף קודם לרישומו.

נספחים א', ב', ג', ד'

# מותנה בהיתר בניה

## יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

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

10.1 (1) תוכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:

- 10.1.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות (חיצוניות) של הדירה.  
10.1.2 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.  
10.1.3 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.  
10.1.4 תוכניות קומת כניסה/ קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תוכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200.  
10.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1:100.  
10.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון חצר משותפת וגינות צמודות.

10.2 (1) בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה ושימוש 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 (1) (2) המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין<sup>(א)</sup> 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 פקסימיליה.  
(ו) תוכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרומכניות במבנה ובפיתוח. המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.

#### הערות:

- (1) יתכן והתוכניות ו/או המסמכים האמורים יועברו לקונה/ים במדיה מגנטית כדוגמת דיסק און קי.  
(2) סרב הרוכש הראשון לקבל לידי התוכניות והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור כמפורט בסעיף 10.3 לעיל, יראו את החברה כמי שמלאה את חובתה לעשות כן. החברה תהא רשאית למסור בכל זמן לרוכש/ים אחרים לרבות נציגות הבית ו/או חב' ניהול (אם תפעל בבניין).

(2) סירב הרוכש הראשון לקבל לידי התוכניות והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור כמפורט בסעיף 10.3 לעיל, יראו החברה כעמדה בחובתה לעשות כן, החברה תהא רשאית למסור בכל זמן לרוכש/ים אחרים לרבות נציגות הבית ו/או חברה ניהול (באם תפעל בבניין).

# מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

## לפי הנחיות משהב"ש, להלן תוכניות נוספות שיש למסורם לרוכש

בעת החתימה על ההסכם המכר ולא יאוחר ממועד ביצוע עבודות הגמר במבנה המוכר ימסור לרוכש תוכניות כמפורט להלן. תוכניות אלו הינן בנוסף למסמכים הנדרשים למסירה לרוכש לפי כל דין.

א. **חשמל ותקשורת:** החברה תמסור לקונה את תכנית החשמל הדירתיית הכוללת חלוקת מעגלים, סוג המעגלים, הכנות למיניהן לרבות למערכת אוורור / מזוג אוויר, מיקום אביזרי קצה, לוחות ומקרא לסימונים.

ב. **אינסטלציה סניטרית:** החברה תמסור לקונה תכנית של מערכת האינסטלציה הדירתיית הכוללת מעבר עקרוני של קווי המים (חמים/קרים) לרבות מיקום אביזרי קצה ומערכת הדלוחין והשופכין לרבות פתחי הביקורת ומקרא לסימונים.

ג. **מיזוג אוויר:** החברה תמסור לקונה תכנית של מערכת מיזוג האוויר המתוכננת לדירה בדירה, הכוללת את מיקום מתוכנן למאייד, למעבה, למזגנים מפוצלים (באם מתוכנן), הכנות להתקנה, מהלך תעלוח פיזור האוויר, מיקום אביזרי קצה ומקרא לסימונים.

# מותנה בהיתר בניה

## תכנון שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

### נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות

#### הערות כלליות למבנה ולדירה

1. בטופס המפרט הבסיסי (כלשוננו בצו מכר דירות), בוצעו שינויים, התאמות ותוספות הנכונים למבנה ולדירה ו/או לפרויקט.
2. המידות בתכניות הינן מידות בנייה (בין קירות או של קירות) לפני טיח, ציפוי, חיפוי, בידוד וכד'.
3. ככל ולדירה מוצמדת חצר כאמור בסעיף 6.6 בפרק א' למפרט המכר, אין לחברה התחייבות לספק גיבון לאותה חצר, אלא המדובר בהצמדת שטח גינה בלבד.
4. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו').
5. לפי דרישת פיקוד העורף והנחיות הג"א יתכן ויידרשו קירות להגנה על פתחי המ"ד. לאחר קבלת הדירה, הדייר אינו מורשה לבצע שינויים בקירות אלה ללא קבלת אישור המהנדס ופיקוד העורף, לרבות קבלת היתר בניה כדין.
6. באחד מחלונות הדירה יתכן ויותקן מנגנון לפתיחת החלון באופן ידני (מנאלה) בהתאם לדרישת רשויות כיבוי אש והחלטת המתכננים.
7. יתכן ובאחת מהדירות בכל קומה בבניין (לפי המסומן בתכנית), ימוקם חלון/דלת חילוץ חיצוני אשר ישמש את כלל הדיירים בקומה בעיתות חרום לצורך מעבר ומילוט. הקונה, אשר בדירה אותה רכש ממוקם חלון/דלת החילוץ, מתחייב כי לא ייקבע סורג קבוע בפתח זה, וכי בעת חירום יאפשר את המעבר בדירה אל חלון/דלת החילוץ.
8. פילרים (גומחות) עירוניים ו/או שוחות של מערכות השונות (חשמל, בזק, טל"כ, גז, ביוב וכד') ימוקמו במגרש ועל חשבון שטח המגרש, בהתאם לתכניות הפיתוח שיאושרו ע"י הרשויות.
9. גבולות המגרש, פרטי הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום ו/או איחוד ו/או חלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
10. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
11. מיתקן לאנטנת תק' (מס' 3) תש"ע-2010.
12. בבניין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799: מיתקני אנטנות לקליטה משותפת (אק"מ) ומיתקני אנטנות לקליטה אינדיבידואלית (אק"א).
13. 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.
14. החברה תהא פטורה מחובת התקנת מתקן לאנטנה (לא סלולרית) בבניין ו/או אנטנה מרכזית אם התקינה בבניין מתקן הכנה לטלוויזיה בכבלים ו/או צלחת לוויין, בכפוף להוראות כל דין.
15. מערכת שלד הבנין (עמודים, קירות נושאים, קירות בטחון וכו'), אינם בהכרח מסומנים בתוכניות המכר. כמו כן ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי לאחר קבלת החזקה, (כגון: הריסה, פתיחה, וכו'), מחייב בדיקה מקצועית מוקדמת.
16. הקונה מתחייב לפעול בעצמו ו/או באמצעות וועד הבית, ולנקוט בכל פעולה הנדרשת ו/או המתחייבת לשמירה על איטום המרתף, ו/או להימנע מכל פעולה שיש בה כדי סיכון לאיטום המרתף, כפי שפורט לעיל, לרבות אך לא רק, אי שתילת צמחיה בעלת שורשים חודרניים וביצוע ריסוס תקופתי למניעת קיבוע חרקים.
17. במקומות בהן עוברות מערכות כגון מים, ניקוז, חשמל/תקשורת, מיזוג אוויר וכו', הן עלולות לשנות את צורת ו/או גובה החלל בהן הן עוברות.
18. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי ובכפוף לתקנים, יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה. הכל בכפוף לדרישות התקינה וכללי המקצוע.
19. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
20. 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 פטורים מתשלום מסי ועד בית בגין שטחים אלו.
21. חל איסור חמור לאחסן במחסנים דירתיים חומרים הפולטים ריחות חריפים או רעילים, באריזות פתוחות או סגורות.
22. 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.



# מותנה בהיתר בניה

## תכנון שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

23. לא יבוצעו עבודות בדירה ע"י הקונה או מי מטעמו בטרם נמסרה הדירה לקונה.
24. החלפת כלים סניטריים ע"י הקונה לאחר קבלת החזקה, עלולה לפגוע במידות הנדרשות ובמרווחי הגישה המינימליים לכלים אלו כאמור בהל"ת (הוראות למתקני תברואה) ובת"י 1205 חלק 3. למניעת ספק יודגש כי, החברה לא תהיה אחראית לחריגה ממידות אלו.
25. מיקום צובר/י גז לאספקת גז מרכזי יהיה על פי התכנון ובאישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הועדה המקומית לתכנון ובניה ומשרד העבודה.
26. במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים תעשה מהרכוש המשותף ונפרד למחסנים בלבד ובאופן שלא יפגע בשימוש ובתפקוד.
27. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה אך שטחם לא יפחת מן הקבוע במפרט.
28. באם יוספקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על 60dB (A) במרחק של 1.5 מ' ממפוח פליטת אויר חם במקום בו היחידה ממוקמת, וכן בולמי רעידות תחת רגלי המתקן/ים והן עומדות בדרישות התקנות לרעשים ומפגעים.
29. מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.
30. אסורה הכניסה לרכבים המונעים בגז פחמימני (גפ"מ), למרתפי חניה תת קרקעיים.
31. בנוסף חל איסור חמור להתקין ו/או לאחסן כל מתקן המופעל בגז פחמימני (גפ"מ), בשטחים פרטיים או משותפים במרתף/ים.
32. המוכר לא יהיה אחראי אחריות כלשהי לאובדן, מחסור או נזק כלשהו שיגרמו לחומרי הבניין, פריטים או אביזרים כלשהם שיובאו ע"י הקונה לדירה או לבניין, וזאת בין לפני התקנתם בדירה ובין לאחר מכן, כל האחריות בגין אלה כולל לטיב החומרים ו/או ביצוע העבודה, הפריטים והאביזרים והתוספות הנ"ל תחול על הקונה בלבד.
33. ידוע לקונה, כי על פי תכנון החניות בבניין ו/או בפרויקט, ייתכן כי פתיחת דלתות כלי רכב עשויה לגרום לחדירה לתחום חנייה סמוכה (לרבות לתחום החנייה שתוצמד לדירת הקונה) ולקונה לא תהיה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי המוכר בקשר עם האמור.
34. למען הסר ספק, במידה וטרם חתימת החוזה עם הרוכש התקדמה הבניה כך שבסעיף מסעיפי המפרט המאפשר בחירה כבר הושלם, לא תתאפשר בחירה. הקבלן יבחר מתוך אחת האפשרויות בהתאם לשיקול דעתו. לרוכש לא תהיה כל טענה בעקבות בחירת הקבלן.
35. חשוב להדגיש כי יש לאוורר המרחב המוגן, באופן תכוף לפחות בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להימצא באגרגטים (חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
36. 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 ע"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט.
37. ברצפה, קירות ובסמוך לתקרת הדירה, או המחסן או החניה, יתכן ועוברות צנרות (מים, ביוב, ניקוז וכד') וכן פתחי ביקורת, השייכים לכלל הבניין, ומהווים חלקים משותפים.
38. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
39. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור ו/או דרישת הרשויות. ובכל מקרה זכויות הרוכש לא תיפגענה.
40. במקרה של סתירה בין הוראות מפרט המכר להוראות המכר בשיטת מחיר מופחת מהדורה 1, 20.10.25, תגברנה הוראות המכר, בכפוף לכל דין.
41. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכר (להלן: "ההוראות") לבין מפרט המכר לעיל- תגברנה ההוראות הדין.
42. הקונה מצהיר שהוסבר לו וידוע לו שבאם יחליט לאחר קבלת החזקה, להתקין אמבט ג'קוזי, עליו לנקוט בכל האמצעים המקצועיים הנדרשים ע"מ למנוע מטרדי רעש ורעידות לשכנים ולהבטיח עמידה ברמות הרעש המותרות בתקנות. למוכר לא תהיה אחריות כלשהי לנזקים ולתלונות ככל שיהיו בגין שינויים אלו.
43. בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב), באריחים זרביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.

# מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

## נספח ג' – טבלת זיכויים

### הערות מיוחדות

- ריכוז זיכויים אלו הינם אך ורק הנדרשים בהוראות המרכז בשיטת מחיר מופחת מהדורה 1, 25.10.20, של משרד הבינוי והשיכון.
- המחירים הנקובים לעיל כוללים מע"מ.
- רוכש הדירה יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכוללים בהנחיות משהב"ש ללא תמורה/זיכוי כספי אלא עם נאמר אחרת. בגין פריטים אלו בלבד הרשומים בטבלה שלעיל יהא הרוכש זכאי לוותר על התקנתם כנגד קבלת זיכוי כספי. (משהב"ש יהא רשאי לעדכן הערך הכספי לזיכוי בנוסח המכרזים הספציפיים).
- כל המחירים כאמור הינם לפני ביצוע.
- המועד האחרון שעל רוכש הדירה להודיע לחברה/קבלן, על רצונו לנצל זכותו לזיכויים אלו ימסר לרוכש הדירה ע"י החברה/ הקבלן בהמשך.
- אי הודעת רוכש הדירה עד המועד האמור תתקבל כוויתור לזכותו זו על פי כל דין.
- 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.
- יתור על פריט ייעשה ע"י רוכש הדירה, ביוזמתו בלבד, מראש ובכתב.
- המוכר יהא רשאי להציע לכלל הדיירים, ללא תשלום, תוספת ושיפורים למפרט המינימום. תוספת ושיפורים אלו יהיו חלק מהסכום המכר. משהב"ש לא יהיה מעורב בתלונות הנוגעות לתוספות ולשיפורים אלו ככל שהוסכם עליהם בין המוכר לרוכשים.
- למניעת ספק יודגש כי לא יאושרו שינויים שאינם עומדים בדרישת הרשויות, בחוק ובתקנים ו/או פוגעים בבטיחות ו/או גורמים לעיכוב בהתקדמות העבודה או השלמת הבניין וקבלת אישורי אכלוס.
- למניעת ספק יודגש כי צנרות לחשמל/תקשורת/מים/ביוב, הנמצאים באלמנטים יצוקים או בנויים והסתיימה התקנתם, יחשבו כסיום "התקנת הפריט" כמשמעותו בתיקון 6 לחוק המכר לענין הודעת רוכש על מימוש זכותו לזיכוי מהאמור במפרט המכר.
- במקרה של ציון פריט מתומחר לזיכוי בנספח זה ושאינו מצוין במפרט המכר, לא ינתן כל זיכוי בגינו.
- מימש הקונה בפועל את זכותו לזיכויים, מהפריטים המתומחרים והמפורטים בטבלה לעיל, או נתן הסכמתו לתוספת ושיפורים (ללא תמורה), בחתימת המוכר והקונה על נספח זה, יראו הדברים כאמור כשינויים מוסכמים במפרט המכר.

# מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

מקרא:

יח' - יחידה.

מ"א - מטר אורך.

## זיכויים ושינויים בהסכמה ללא תוספת מחיר

נושא	תכולה	ערך כללי לזיכוי כולל מע"מ
ארון מטבח	ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך המשטח, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכול כמוגדר במפרט זה	1,600 ₪ לכל מטר אורך
סוללות למים	סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה, ומקלחת (לפי הקיים בפועל הדירה). מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב-דרך (אינטרפוז), 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

רשימת תוספת/שיפורים - ללא תמורה (שאושרו ע"י משהב"ש בלבד) (ימולא ע"י החברה/המוכר בלבד)

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג', ד'

# מותנה בהיתר בניה

תכנון שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

## נספח ד' – הוראות ראשוניות לתחזוקה ושימוש, למבנה ולדירה

1. הנחיות לתחזוקה ושימוש – חוברת מקיפה בדבר הנחיות תחזוקה ושימוש, תימסר לקונה בעת קבלת החזקה בדירה.
2. מגבר אנטנה ל-T.V - יחובר למערכת החשמל המשותפת של הבית, וזו שתשרת את דירות הפרויקט או חלק מהן. עלות השימוש בחשמל של המגבר תהיה חלק מהוצאות הבית המשותף.
3. איטום מרתף - הקונה מתחייב לפעול בעצמו ו/או באמצעות וועד הבית, ולנקוט בכל פעולה הנדרשת ו/או המתחייבת לשמירה על איטום המרתף, ו/או להימנע מכל פעולה שיש בה כדי סיכון לאיטום המרתף, כפי שפורט לעיל, לרבות אך לא רק, אי שתילת צמחיה בעלת שורשים חודרניים וביצוע ריסוס תקופתי למניעת קינון חרקים.
4. הבדלים בין אריחים - באבן טבעית, בריצוף וחיפוי ובכפוף לתקנים, יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים" וכן התחממות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה.
5. שינוי בחלקי בניין - מערכת שלד הבניין (עמודים, קירות נושאים, קירות בטחון וכו'), אינם בהכרח מסומנים בתוכנית המכר. כמו כן לא מסומנים בתוכניות נתיבי מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי הנעשה ע"י הקונה לאחר קבלת החזקה(הריסה, פתיחה, קדיחה וכו'), מחייב בדיקה מקצועית מוקדמת.
6. הגישה לתחזוקה וניקוי - של פתחי בניה החסומים בזיגוג קבוע, קירות מסך, חלונות בחלל גבוה (פנים וחוצץ), ו/או למערכות אלקטרומכניות, ביוב ומים ו/או גגות/עליונים, יעשה רק ע"י בעלי מקצוע ובאם נדרש רק מורשים לעבודות גובה וביצוע מתאים והעומד בת"י 1139, (פיגום מתרומם/תלוי, סנפלינג וכו').
7. ביצוע עבודות תחזוקת שבר ותחזוקה מונעת - הקונה יבצע פעולות התחזוקה והתיקונים של מערכות ומתקני הבניין (ברכוש הפרטי ו/או המשותף) המחייבים ידע מקצועי, אר ורק באמצעות בעלי מקצוע מתאימים ומוסמכים בנושא עיסוקם.
8. מעבר בשטח פרטי - לצורך תחזוקה וניקיון גגות, וקירות בחזיתות הבניין, הקונה יאפשר מעבר בשטחים פרטיים (חדרים ומרפסות), לרבות קשירת פיגומים, סנפלינג, הנחת ציוד מכני וכלים, הכל כמקובל בנסיבות העניין.
9. הדרכה לטיפול שוטף במערכות - במבנה ובחלקיו השונים הותקנו מערכות אלקטרומכניות ואחרות המחייבות תחזוקה מקצועית ושוטפת, על נציגות הבית חלה החובה לזמן בסמוך לקבלת החזקה במבנה, את נציגי היצרנים ו/או החברות ספקיות הציוד או המתקינות הציוד, לצורך קבלת הדרכה לאופן השימוש והתחזוקה.
10. התשלום בגין תחזוקה ואחריות של מערכות טכניות ומערכות אלקטרומכניות - ככול שיהיו כגון: חשמל, תקשורת, גנרטור, מעליות, משאבות, מפוחים, מזגנים וכו' יעשה ע"י נציגות הבית ו/או הקונה, ישירות לחברה שתספק שירותים אלו הכל כמקובל בנסיבות העניין.
11. שינויים בתקופת הבדק והאחריות - בתקופת הבדק והאחריות הקבועות בחוק מכר (דירות), אין הקונה רשאי לבצע פעולות ושינויים העלולים להשפיע על תקינות ותפקוד המרכיבים השונים בדירה/בניין שלא בהסכמת המוכר.
12. ביטוח המעלית/יות - במהלך תקופת הבדק והאחריות, מחויב הרוכש באמצעות הנציגות, במסגרת ביטוח המעלית/יות בבניין, לבטח גם את חלקי המעלית השונים, כגון חלקים נעים וחלקים המושפעים מבלאי כלשהוא.
13. אחסון חומרים רעילים - חל איסור חמור לאחסן במחסנים דירתיים חומרים הפולטים ריחות חריפים או רעילים, באריזות פתוחות או סגורות.

## הערות כלליות לדירה

14. נקיון הדירה – יש להימנע משמוש מופרז במים בעת נקיון הדירה לרבות השארת שלוליות מים עומדים מעבר למס' שניות. נהג פסול המקובל על חב' נקיון הוא לשטוף הדירה בעזרת צינור ו/או שפיכת כמות מים מרובה, דבר הגורם להרטבת התשתית שתחת הריצוף ולהופעת כתמי רטיבות באריחים, עובש וקילופים מעל פנלים ועוד.
15. נקיון זיגוג – אין לבצע ניקוי הזיגוג באמצעים העלולים לגרום לשריטות ו/או לפגיעה בזיגוג (מברשות קשות, כלי חד, מטליות לא נקיות מגופים זרים וכו').
16. חומרים פעילים - אין להשתמש לניקוי הדירה בחומרים פעילים כגון חומצות שלא מיועדים לפי הנחיות היצרנים לחלקי הדירה השונים (עץ, מתכת, קרימקה, פלסטיק וכו').
17. גרירת חפצים - למניעת פגיעה בחלקי הדירה השונים ובמיוחד שריטות בריצוף, משקופים וקירות, יש להימנע מגרירת חפצים ושינוע לא מבוקר של חפצים בדירה, במיוחד בעת אכלוס.
18. דירות גן - סידור שיפועי ניקוז פני הקרקע בחצרות פרטיות (להרחקת מים משולי הבניין) יעשה ע"י הרוכש בעת סידור הגינה הפרטית.
19. כלים סניטריים - החלפת כלים סניטריים ע"י הקונה (לאחר קבלת החזקה), עלולה לפגוע במידות הנדרשות ובמרווחי הגישה המינימליים לכלים אלו כאמור בהל"ת (הוראות למתקני תברואה) ובת"י 1205 חלק 3.

נספחים א', ב', ג', ד'

# מותנה בהיתר בניה

## יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

20. **התקנת מערכות מזוג אוויר** - באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על 55dB (A), במרחק של 1.5 מ' ממפוח פליטת אוויר חם במקום בו היחידה ממוקמת, וכן בולמי רעידות תחת רגלי המתקן/ים.
21. **התקנת תעלות למיזוג אוויר** - לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות [חגורות, עמודים, תאורה, מתזים (לרבות התאמתם למצב החדש) וכו'].
22. **איסור ביצוע פעולות** - הקונה מצהיר שהוסבר שחל עליו איסור מוחלט לבצע כל שינוי הנוגע לצד חיצוני של הדירה ו/או הפוגעים בחזיתו או במראהו או ברכוש המשותף או בשלד הבניין, ביעוד חדרים ו/או במהלכי צנרת ו/או הריסה ו/או שינויים בשכבות הריצוף ו/או הבניה ו/או התקנת מערכות, לרבות התקנת רמקולים, מסכי T.V פלזמה וכד', שקועים בתוך קירות הפרדה בין דירות ו/או פעולות כגון אלה, שיש בהם בכדי לגרום למטרדי רעש ורעידות לדירות שכנות, באופן שתהיה חריגה מעל רמות הרעש המותרות בתקנים ובתקנות.
23. **מערכות כיבוי והתרעה** - מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש. בכל מקרה של צורך בשינוי מיקומם או בעקבות חסימתם, יש להיעזר ביעוץ מקצועי.
24. **אריחים רזרביים** - בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב), באריחים רזרביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.
25. **העמסת משקל על חלקי בניין שונים** - הקונה מצהיר שהובא לידיעתו שכל תליה והעמסת משקל על הקירות ו/או מחיצות ו/או תקרה בדירה, כגון מסכי טלוויזיה ו/או מדפים ו/או ארונות ו/או וילונות כבדים ו/או גופי תאורה כבדים, ו/או על רצפות כגון אמבט ג'קוזי במרפסות, מחייבת חקירה מוקדמת באשר ליכולת הקירות/מחיצות/תקרה לשאת משקל זה, לרבות האביזרים המתאימים לביצוע זה. מומלץ להיעזר ביעוץ מקצועי לשם כך.
26. **אוורור המרחב המוגן (ממ"ד/ממ"ק)** - יש לאוורר המרחב המוגן, באופן תכופות לפחות בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להימצא באגרגטים (חצץ), המופק מבטון האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
27. **חלון חילוף** - יתכן ובאחת מהדירות בכל קומה בבניין, ימוקם חלון/דלת חילוף חיצוני אשר ישמש את כלל הדיירים בקומה בעת 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.

## הערות כלליות אחרות

28. **השפעות ססמיות על חומרי גמר** (מיסעות, מעברים, שבילים וכו') - יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט ו/או גרנוליט, מושפעות באופן טבעי מתזוזות ססמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. למניעת ספק יודגש כי אין כל מפגע בטיחותי ו/או תפקודי בתופעה טבעית זו, האופיינית לחומרים אלו. יש לבצע תחזוקה שוטפת בהתאם לשייחוח התופעה.
29. **נסיעה ברכבים כבדים** - על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
30. **גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים**, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
31. **מובהר בזה כי ההערות הנ"ל הן בנוסף ומבלי לגרוע מההערות האמורות בתכנית, וכי הוראות המפרט כולן הן בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בהסכם.**