

דירת 5 חדרים | מספר דירה 8 | מספר הקומה 2 | מחסן מספר \_\_ | חניה מספר \_\_\_\_\_

## "מפרט מכר"

לפי חוק המכר (דירות), התשל"ד - 1974  
תיקונים התשס"ח - 2008 והתשע"ה - 2015.  
בעניין חיובים וזיכויים שונים כולל התאמות והבהרות למבנה ולדירה.

נספח לחוזה בין:

פרעם בע"מ ח.פ. 510135916  
ושלוש אס 4 בע"מ ח.פ. 515747558 (להלן "המוכרת" ו/או "החברה")



לבין: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ (להלן "הקונה").

מתאריך: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

### א. פרטי זיהוי:

- יישוב: קריית מוצקין.
- 1.1 גוש מספר: 10423. חלקה מספר: 300. מגרש מספר: 208.
- 1.2 במקרקעין חלה תכנית מפורטת מספר: 352-0296673.
2. בעל הקרקע: רשות מקרקעי ישראל (ר.מ.י.) | הזכות הנרכשת בדירה: חכירה.
  - 2.1 המחכיר: רשות מקרקעי ישראל.
  - 2.2 תקופת החכירה: 98 שנים. תחילת תקופת החכירה: 10/12/2019 ועד 09/12/2117.
3. דירה מספר 8 בקומה 2. (להלן: "הדירה")
4. בדירה: חדר מגורים (סלון), מטבח, פינת אוכל, חדר שינה הורים הכולל מקלחת, שירותים ופינת ארונות, חדר שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן - הממ"ד המשמש כחדר שינה), פרוזדור, חדר רחצה (אמבטיה) ושירותים, מרפסת שירות ומרפסת שמש.
5. שטח הדירה:

שטח הדירה הינו \_\_\_\_\_ מ"ר. שטח הדירה מצוין בתוכניות המכר ומחושב לפי הכללים הבאים:

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

לעניין זה:

- (1) "קיר חוץ" הינו 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) בחישוב השטח ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970 (להלן - תקנות התכנון והבניה - בקשה להיתר).

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

- 6.1 מרפסת השמש(א) בשטח \_\_\_\_\_ מ"ר המפורט בתוכנית המכר. מתוכה מרפסת שמש מקורה (קירוי הכוונה למשטח מלא דמוי תקרה ולא פרגולה הנמצא קומה אחת מעל בלבד) בשטח המפורט בתוכנית המכר.
- 6.2 חניה לא מקורה מספר \_\_\_\_\_ ובשטח \_\_\_\_\_ מ"ר כמפורט בתוכנית המכר (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמד).
- 6.3 מחסן בשטח(ב) המפורט בתוכנית המכר (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד).
- 6.4 מרתף דירתי(ג): אין.
- 6.5 גג מוצמד לדירה: אין.
- 6.6 גינה מוצמדת(ד) לדירה: אין.
- 6.7 אם יש שטחים/חלקים/אזורים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח): מסתור כביסה כמסומן בתוכנית המכר. יתכן ומפלס רצפת המסתור תהיה נמוכה ממפלס רצפת הדירה.

### הערות לחישובי השטחים:

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

### 7. סטיות קבילות:

- הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה:
- (א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה, אולם לעניין שטחה של חצר תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה ד' לעיל.
  - (ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפרט ומידות האבזרים למעשה הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה (אבזורים קרי אריחים, חלונות, דלתות, תריסים, קבועות שרברבות, ארונות).

8. שם עורך הבקשה להיתר (להלן האדריכל):  
אדריכלית קלרה הולצר.  
טלפון : 077-4246892  
דואר אלקטרוני: clara-h@013.net

9. שם האחראי לתכנון השלד (להלן המהנדס):  
מזאוי רוני הנדסה אזרחית בע"מ.  
טלפון : 04-6012191 פקס: 077-4250688  
כתובת : ת.ד. 2793, נצרת 3030/5.  
דואר אלקטרוני [mrcons@netvision.net.il](mailto:mrcons@netvision.net.il)

#### ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, הציוד והאביזרים

- המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות וחלקים בבניין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף.
- כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.

#### 1. תיאור הבניין

- 1.1 בניין מגורים "גבוה" הידוע בשם "משכנות OPAL" הכולל קומת קרקע ומעליה 10 קומות מגורים,
- 1.2 בבניין 38 דירות(\*) למגורים.  
(\*) לפי חוק מכר (דירות) התשל"ד - 1974 סעיף 1 "הגדרות" נאמר, "דירה" - חדר או מערכת חדרים שנועדו למגורים, לעסק, או לכל צורך אחר.

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

<u>הערות</u>	<u>סוג השימוש</u>	<u>מספר דירות</u> <u>בכל קומה</u>	<u>קומת מתחת /</u> <u>מעל למפלס</u> <u>כניסה הקובעת</u> <u>לבניין</u>	<u>כינוי או</u> <u>תיאור</u> <u>קומה</u>
מיקומם הסופי את המתקנים והמערכות בקומות השונות יקבע לפי החלטת המתכננים.	חניה, לובי כניסה, פרוזדור/ים, מעליות, חדר מדרגות, מחסנים, חדר חשמל, צובר גז וחדר אשפה (בפיתוח), חדר שנאים (טרמו), מתקנים, ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.		קרקע	קומת הכניסה לבניין
	מגורים, מבואה קומתי, פרוזדור/ים, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים, ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	4	1-9	קומות מגורים
	מגורים, מבואה קומתי, פרוזדור/ים, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים, ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2	10	קומות מגורים אחרות
	חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות.			קומת גג
			10	סך הכל קומות למגורים
			11	סך הכל קומות

				בבניין
--	--	--	--	--------

**הערות והבהרות:**

ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר הבניה  
 (א) במקרה שיש שתי קומות כניסה לבניין, יש לציין איזו מהכניסות היא כניסה הקובעת לבניין [כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)].

(ב) כינוי מס' הקומות במפרט הינו נומינלי. כינוי הקומות בפועל עשוי להשתנות כגון: קרקע, ביניים, א', ב' וכו ו/או בשיטה המקובלת בחב' המעליות כגון 0,1,2 וכו.

**1.4 חדרי מדרגות משותפים (ראשי):**

בבניין חדר מדרגות 1 משותף (ראשי) סגור ומוגן המגיע למפלס הגג ממפלס קומת הקרקע.

**1.5 מעליות - יש.**

בבניין 2 מעליות נוסעים. בכל מעלית 11 תחנות עצירה. מספר הנוסעים במעלית 8 ו-13. מהירות המעליות תהיה 1.6 מ/ש'. המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות. פיקוד המעליות יהיה מאסוף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסוף לשני הכיוונים). פתח האור הנקי של דלתות המעלית לא יקטן מ 900 מ"מ. באחת המעליות יותקן מנגנון פיקוח שבת(\*).  
 (\*) "מעלית שבת" - מובהר כי הכוונה במעלית מנגנון פיקוח שבת, שהפעלתו תקבע ע"י נציגות דיירי הבניין ו/או חב' הניהול בהתאם לסעיף 59 ז' בחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969. קירות התא יצופו פלב"ם בלוחות אנכיים. בקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת המעלית לכל רוחב התא. רצפת תא המעלית בחיפוי גרניט או שיש בעובי 27 מ"מ לפחות. תקרת התא צבועה בתנור או תקרה מונמכת ובה תאורה ישירה או עקיפה. הבידוד האקוסטי למעלית יבוצע על פי הוראות כל דין.

**1.6 עמדת שומר - אין.**

**חומרי הבניין ועבודות גמר:**

1.7 **שלד הבניין** לפי תוכניות מהנדס השלד. שיטת הבניה תהיה רגילה/מתועשת/משולבת על פי החלטת מהנדס השלד.

1.8 **רצפה ותקרה קומת קרקע** מבטון מזוין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים/טרומיים. עובי הרצפה - לפי חישוב מהנדס השלד.

בידוד תרמי - לפי תקן ישראלי מס' 1045, בשיטה לפי הנחיות / אישור מהנדס השלד/ היועץ. בידוד אקוסטי - לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1.

1.9 **רצפה ותקרה קומתי** מבטון מזוין בעובי שייקבע על פי חישובי מהנדס השלד. בידוד תרמי - לפי תקן ישראלי מס' 1045.

בידוד אקוסטי - לפי תקן מס' 1004 חלק 1.

1.10 **גג הבניין** מבטון מזוין או אלמנטים מתועשים מבטון לפי החלטת מהנדס השלד. עובי - לפי חישוב מהנדס השלד.

שיפועי ניקוז ואיטום - לפי הנחיות היועץ. בידוד תרמי - לפי תקן ישראלי מספר 1045

1.11 **קירות חוץ** – מכלול מתועש, ו/או בטון יצוק באתר מחופה מבחוץ באבן טבעית, ו/או קירות בנויים (יתכן שילוב מס' שיטות) לפי התכנון האדריכלי והנחיות מהנדס השלד. באם מכלול מתועש, בדופן פנימית של קיר החוץ ובצד הפונה לדירות, בלוקי בטון, או לוחות גבס, או בלוק תאי (איטונג או גבס) הכל לפי הנחיות מהנדס השלד. עובי הקירות לפי החלטת המהנדס. בידוד תרמי לפי תקן ישראלי מס' 1045.

1.12 **גימור קירות חוץ:**

1.12.1 חיפוי או ציפוי עיקרי באבן טבעית או אבן מלכותית ו/או חיפוי בשליכט צבעוני.

1.12.2 טיח חוץ ב-2 שכבות (בעיקר במרפסות, בגגות, קורות, שטחים מקורים, עמודים, וכ"ו).

1.12.3 חיפוי אחר – האדריכלית תהיה רשאית לשנות סוג, גוון וחלוקת הציפויים בתאום עם הרשות המקומית.

1.13 **קירות הפרדה בדירות ובין הדירות** מבטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוק תאי ו/או איטונג ו/או בלוקי בטון תאי על פי הנחיות מהנדס השלד והיועץ ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי ת"י 1004 חלק 1 ובשיטה שעל פי הנחיות היועץ.

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 לפחות 12 ק"ג למ"ק (צמר סלעים/זכוכית/מינרלי).

מכל צד של מחיצות הגבס יהיו אחד מאלה: 2 לוחות בעובי 12.5 מ"מ לפחות (מחיצה דו קרומית) או לחילופין לוח בעובי 15.9 מ"מ לפחות מחזק ומשופר לנגיפה בעל צפיפות גבוהה (1000 ק"ג/מ"ק לפחות). פרטי הביצוע יהיו לפי הוראות ומפרט היצרן/ספק הלוחות.

יצרן/ספק הלוחות יבצע פיקוח צמוד אחר התקנת הלוחות ויאשר בכתב את התאמתם למפרט.

גמר קירות במרפסת, כולל קיר הפרדה בין דירות יהיה כדוגמת כל החזיתות בחיפוי קשיח או שליכט צבעוני. עיצוב מעקות המרפסות (באם לא נקבע אחרת) מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית התואמת לדרישות התקנים הרלוונטיים או בנוי כדוגמת החזית. בחדר רחצה הקירות ייבנו מבלוקים המוגדרים "עמידים למים" ע"י היצרן או מבלוק הבטון.

1.14 **חדר מדרגות ראשי:**

1.14.1 קירות מעטפת מבטון מזוין או בנוי או משולב ובעובי שעל פי חישובי המהנדס.

1.14.2 גימור קירות פנים: חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף + טיח וצבע אקרילי עד לגובה התקרה. גימור תקרה בטיח וסיד סינתטי.

1.14.3 מדרגות בניין המגורים יהיו מאבן נסורה/טראצו צמנט לבן/גרניט פורצלן בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים כולל שיפולים תואמים לאורך

המדרגות והפודסטים וכן פסים מחוספסים כנגד החלקה.

ריצוף משטחים בטראצו ו/או גרניט ולא בהכרח מחומר דוגמת המדרגות. הבידוד האקוסטי יבוצע על פי הוראות כל דין.

1.14.4 מעקה/מאחז יד מתכת ו/או בנוי ו/או משולב (לרבות מאחז יד) לפי הנחיות הרשויות.

1.14.5 עליה לגג דרך חדר מדרגות (גג ראשי).

1.15 **מבואה (לובי) קומתית ופרוזדורים לדירות:**

גימור קירות פנים – במבואה קומתית חיפוי באבן נסורה(שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן ו/או משולב עד לגובה למשקופי הדלתות וצבע אקרילי עד לתקרה ו/או תקרת משנה.

גימור תקרה – סיד סינתטי ו/או תקרת משנה מונמכת מגשים ו/או גבס ו/או משולב.

ריצוף - באבן נסורה או גרניט פורצלן.  
 ארונות למערכות בפח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד).

**1.16 מבואה (לובי) כניסה:**

גימור קירות פנים - חיפוי קשיח דוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן עד לגובה משקוף דלת כניסה לפחות ומעל לחיפוי הקשיח טיח וצבע אקרילי עד לתקרה ו/או עד תקרת משנה.  
גימור תקרה - סיד סינתטי או תקרת משנה מונמכת (במקרה של תקרה מונמכת לא בהכרח יבוצע טיח מעל תקרה זו).

ריצוף - אבן נסורה או גרניט פורצלן. שטח אריח בודד לא יפחת מ - 0.64 מ"ר.  
 ארונות למערכות בפח צבוע בתנור ( צד חיצוני בלבד).

**1.17 מחסנים ומבואות המחסנים:**

1.17.1 גימור קירות פנים - טיח וצבע אקרילי עד גובה תקרה. גימור התקרה בטיח וסיד סינטטי.

1.17.2 ריצוף - במחסנים קרמיקה או טראצו או גרניט פורצלן.  
 במבואות/פרוזדורים למחסנים קרמיקה או גרניט פורצלן.

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

דלתות כניסה/ יציאה נוספות לבניין - ביציאה/כניסה לחצר/חניה/מחסנים פח או מתכת או אלומיניום והכל במידה וקיים בתוכניות והתקנתן תאושר על ידי הרשויות המוסמכות.

**1.19 עבודת גמר חניה עילית לא מקורה:**

גימור ריצפת החניה על פי דרישות הרשות המקומית.

**1.20 חדרים לשימוש משותף:**

גימור קירות - בטיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד או חיפוי קשיח (למעט גומחות, ארונות חשמל, מים וכו').

גימור תקרה - בבטון טבעי צבוע במלבין סינטטי ו/או טיח צבוע במלבין סינטטי ו/או תקרת משנה ו/או משולב.

גימור רצפה - בבטון מוחלק או אריחי קרמיקה או טראצו או משולב.

בחדר אשפה גימור הקירות בחיפוי קשיח (קרמיקה/גרניט פורצלן) עד לגובה לפי דרישת התקנות לפחות וטיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד.

גימור תקרה - בטיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד.

ריצוף - באריחי קרמיקה או טראצו או משולב.

**הערות:**

א. במחסנים ובאזורים טכניים וכן מעל תקרות משנה, יתכן בטון טבעי לפי הקבוע בתוכניות.

ב. צביעת קירות/תקרה תהיה בגוון לבן או קרם או שמנת או בשילוב צבעים.

1.21 דלתות חדרי מדרגות - דלתות אש/עשן, סגירה אוטומטית באש או סגירה ידנית, לפי החלטת יועץ הבטיחות ובאישור כיבוי אש.

דלתות חדרים טכניים - דלתות פח.

דלתות וחלונות חדרים לשימוש משותף - אם קיים, כמצוין בתוכניות עבודה.

1.22 דלתות לובי קומתי - דלתות אש כולל מחזיר שמן.

- 1.23 מתקני החשמל בבניין יהיו בהתאם למפורט להלן:
- א. בבניין המגורים יהיה לחצן הדלקת אור בכל קומה ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות.
- ב. בדירות המגורים יותקן לחצן להדלקת תאורה במבואה הקומתית.
- ג. במבואה הראשית ובכל מבואה קומתית יותקן לחצן להדלקת תאורה בחדר המדרגות והכל בכפוף לעמידה בהוראות כל דין.
- 1.24 ארונות חשמל, גז ומים בפח מכופף צבוע בתנור או ציפוי אחר ובחלקם החיצוני בלבד, בגוון בהיר או כהה.
- 1.25 תאורה במחסנים דירתיים - הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף.
- 1.26 חיבור חשמל לתאורה ולמערכות אלקטרומכניות משותפות: יש. הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף של הבניין לפי החלטת החברה (יתכנו מערכות משותפות אשר ישרתו הבניין, אך ימוקמו בבניין/ים סמוכים ו/או ימוקמו בבניין וישרתו גם בניין/ים סמוכים בכפוף לאישור ברשויות השונות).

## 2. תיאור הדירה (בנוסף לאמור בפרק א - 'פרטי זיהוי)

- 2.1 הגדרות רכיבי הדירה :
- 2.1.1 "חדר מקלחת" - חדר הכולל מקלחת, אסלה וכיור רחצה.
- 2.1.2 "חדר אמבטיה" - חדר הכולל אמבטיה במידות 70/170, אסלה וכיור רחצה.
- 2.1.3 "
- 2.1.4 "חדר שירותים" - חדר בית שימוש הכולל אסלה וכיור שטיפת ידיים.
- 2.1.6<sup>2.1.5</sup> "שטח" - השטח הנמדד בגובה של 1.20 מטר מעל הרצפה בין הציפויים של הקירות/אלמנטים בנויים התוחמים את השטח.
- 2.2 דירת מגורים תכולול - לכל הפחות את מערכת החדרים כמפורט להלן: מטבח, פינת אוכל/חדר אוכל, חדר דוור, חדר/י שינה, חדר/י
- רחצה/שירותים, ממ"ד, מעברים/פרוזדורים, מרפסת שירות או מקום מוצנע לתליה חיצונית של כביסה. (חלל תליה חיצוני אינו נכלל בחישוב שטח הדירה).

## 2.3 גובה הדירה(\*): 2.60 מ'

- גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: כ- 2.55 מ'.  
גובה חדרי שרות ופרוזדור: לא פחות מ- 2.05 מ'.

## הערה:

- (\*) למעט תחת קורות, מערכות, בליטות, הנמכות מקומיות ותקרות משנה, בכל מקרה גובה הדירה בשטח המינימלי הקבוע לגבי חלקי דירה על פי התקנות לא יפחת מן הגובה המינימלי הקבוע על פי דין.



2.4 טבלה מס' 2 - רשימת חדרים וגימורם בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה

תיאור	חומר (קירות(1)	גמר קירות (2) ותקרות מידות אריחי חיפוי(4) (בס"מ)	ריצוף (3) חיפוי (4) מידות אריחים (בס"מ)	ריצוף מחיר לזיכוי למ"ר/מ"א בשקלים חדשים	הערות
כניסה (מתחם לא נפרד)	בטון/בלוקי בטון/בלוקי גבס (1)	(2)	ריצוף 60X60 ס"מ	אין	ראה פרוט הערות בהמשך
מטבח (מתחם נפרד)	בטון/בלוקי בטון/בלוקי גבס (1)	(2)	ריצוף 60X60 ס"מ	אין	חיפוי קרמיקה בגובה של כ - 60 ס"מ מעל משטח ארון תחתון. למעט אזור חלון (באם קיים). ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי מעל משטח ארון תחתון			
פינת אוכל (מתחם לא נפרד)	בטון/בלוקי בטון/בלוקי גבס (1)	(2)	ריצוף 60X60 ס"מ	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך
חדר דיור (מתחם לא נפרד)	בטון/בלוקי בטון/בלוקי גבס (1)	(2)	ריצוף 60X60 ס"מ	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך
פרוודור/ים	בטון/בלוקי בטון/בלוקי גבס (1)	(2)	ריצוף 60X60 ס"מ	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך
חדרי שינה	בטון/בלוקי בטון/בלוקי גבס (1)	(2)	ריצוף 60X60 ס"מ	אין	3 חדרי שינה לא כולל הממ"ד.
ממ"ד	לפי הנחיות פיקוד העורף	לפי הנחיות פיקוד העורף	ריצוף 60X60 ס"מ	אין	מיועד לחדר שינה
חדר מקלחת הורים	בטון/בלוקי בטון/	(2)	ריצוף 30X30 / 33X33 ס"מ	אין	חיפוי קירות לגובה המשקוף לפחות. ראה פרוט בהערות בהמשך.
		(4)	חיפוי 60X30 50X25 / 50X20 / 60X20 / 60X15		
חדר אמבטיה כללי	בטון/בלוקי בטון/	(2)	ריצוף 30X30 / 33X33 ס"מ	אין	חיפוי קירות לגובה המשקוף לפחות. ראה פרוט בהערות בהמשך.
		(4)	חיפוי 60X30 50X25 / 50X20		

		/ 60X20 / 60X15			
ראה פרוט בהערות בהמשך	אין	ריצוף 60X60 ס"מ	(2)	בטון/בלוקי בטון/בלוקי גבס (1)	<b>פינת ארונות</b>
ראה הערות בהמשך	אין	ריצוף 60X60 / חיפוי 60X30 50X25 / 50X20 / 60X20 / 60X15	(2) (4)	בטון/בלוקי / בטון	<b>חדר שרותים</b>
מעקה: ראה הערה בהמשך	אין	ריצוף 30X30 / 33X33 ס"מ	(2)	בטון/בלוקי בטון/בלוקי גבס (1)	<b>מרפסת שירות</b>
חיפוי קיר חיפוי ראה סעיף 2.6. ראה גם פרוט בהערות בהמשך.	אין	ריצוף 30X30 / 33X33 ס"מ	ראה סעיף 2.6	בטון/בלוקי בטון/בלוקי גבס (1)	<b>מרפסת שמש</b>
ראה סעיף 3.6	אין	אין	(2)	בטון/בלוקי בטון/בלוקי גבס (1)	<b>מסתור כביסה</b>
חיפוי/ציפוי קיר חיפוי ראה סעיף 2.6. ראה גם פרוט בהערות בהמשך.	אין	פורצלן במידות ע"פ בחירת המוכר	(2)	בטון/בלוקי בטון/בלוקי גבס (1)	<b>מחסן</b>

**הבהרות לטבלה:**

- (1) **חומר קירות** - ראה סעיף 1.13 בעמוד 6.
- (2) **גמר קירות ותקרות** - גמר קירות טיח + צבע אקרילי או בהתאם לחומר הבניה של הקירות.  
גמר תקרות בטיח + סיד סנטטי.  
בממ"ד לפי הנחיות פקוד העורף. צביעה בצבע אקרילי בגוון לבן.
- (3) **ריצוף בחדרי הדירה ובמרפסות** - אריח גרניט פורצלן ע"פ ת"י 314: אריחים מיוצרים בכבישה שספיגותם הממוצעת אינה גדולה מ- 0.5% (כיניו -BLA). האריחים יהיו מסוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות. בכל מידת אריח יותקנו אריחים אך ורק מאותה סידרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו על ידי הקונה. הריצוף יכלול שיפולים (פנלים) בכל היקף הקירות מחומר הריצוף ומאותה סדרת ייצור אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח ולמעט בשולי קירות וחזיתות מחופים, בגב ארון מטבח, ארונות למערכות ואזורים טכניים. חיפוי ושיפולים ללא קיטום פינות (גרונג) בגובה 7 ס"מ לפחות.
- ריצוף המחסנים** - באריחי גרניט פורצלן במידות עפ"י בחירת המוכר.
- מידות אריחי הריצוף:** חדרי הדירה - 60X60 ס"מ לאריח.  
חדר רחצה ובמרפסות שמש - 33X33, 30X30 ס"מ לאריח.

במרפסות שמש ששטחן 15 מ"ר ומעלה יוצע בנוסף לאריחים המצוינים מעלה אריח שמידת צלע אחת בו לפחות 60 ס"מ.

(4) **חיפוי קירות חדרי רחצה** – אריח קרמיקה או גרניט פורצלן סוג א' ע"פ החלטת המוכר העומד בדרישות התקן והחקיקה הרלוונטית. האריח יותקן אך ורק מאותה סדרת יצור בהתאם לדגם והגוון שנבחר ע"י הקונה. **מידות אריחים** – יוצע לקונה שלוש מידות לפחות שאחת מהן תהיה 60 X 30 ס"מ והאחרות מבין אלה: 20X50 ס"מ, 25X50 ס"מ, 20X60 ס"מ, 15X60 ס"מ. המוכר יהיה רשאי להציע, בהסכמת הקונה, אריח במידה דומה למפורט וכן במידה נוספת ללא כל שינוי במחיר הדירה. **חיפוי קירות בחדר שירותים** – במידות המפורטים בחדרי רחצה עד גובה 1.5 מ' ומעל החיפוי טיח + צבע אקרילי.

**חיפוי מטבח** – אריחי קרמיקה בגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה. כאשר תנור אינו ביחידת BI חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הריצפה (גובה 1.5 מ' מעל הריצוף). מעל החיפוי בקירות: טיח + צבע אקרילי.

**הערות: לבחירת הרוכש/דייר** – עבור כל מידת אריח לריצוף תהיה בחירה מבין 4 סדרות ו- 3 דוגמאות/גוונים, הנפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. אחד הגוונים יהיה בהיר ניטרלי. אחת מבין הסדרות תהיה בגימור "מבריק חלקית" (LAPPATO). עבור כל מידת אריח לחיפוי תהיה בחירה מבין 4 סדרות ו- 3 דוגמאות/גוונים, הנפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. אחד הגוונים יהיה בהיר ניטרלי.

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. **רובה** – יוצג לרוכש שני גוונים של רובה, אחת בגוון אפור והשני קרוב ככל האפשר לאריח שבחר.

הריצוף שיותקן בדירה ובבניין יעמוד בת"י 2279 ולא יפחתו מהמפורט להלן:

**חדרי מגורים** – R9. **חדרי רחצה ומרפסות** – R10. **רצפת תא מקלחת** – R11.

בחירת הרוכש תעשה ממבחר שתציג החברה או הספק שיבחר על ידה.

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

**הפרשי מפלסים** – בכניסה לדירה, חדרי רחצה, ממ"ד ומרפסת שרות, לבין חללים סמוכים עד כ- 2 ס"מ. ביציאה למרפסות שמש/גג, יתכן סף מוגבה/מונמך (מדרגה) עד לגובה לפי כל דין.

**פרופיל פינות בחיפוי** – יבוצעו פינות מפרופיל אלומיניום או PVC, באם יש פינות קמורות שאורכם פחות מ- 60 ס"מ, לפי החלטת החברה.

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

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

2.5 **ארונות מטבח ומשטח עבודה:**

**2.5.1 ארונות מטבח** - ארון מטבח תחתון באורך 6 מ"א. מידת האורך תימדד לאורך קיר המטבח כאשר פינה מחושבת פעמיים. חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב אך למעט מקרר המשולבים בתוך הארונות נכללים לצורך חישוב אורך הארון. אורך מזערי של ארון מטבח מכל פינה לא יפחת מ- 1.25 מ"א. הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור, הכנה לכיריים מובנות (תושבות וחיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח.

עומק ארון כולל חזית הדלתות יהיה כ- 60 ס"מ. גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ- 90 ס"מ מעל פני הריצוף כאשר בתחתית הארון יותקן סוקל בגובה של כ- 10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון.

לאורך הארון התחתון יותקן, לבחירת הקונה, משטח עבודה בעובי לא פחות מ 2 ס"מ מאבן טבעית או אבן קיסר או ש"ע, בהתאם לת"י 4440 חלקים 1 ו 2 לפי העניין, עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם, המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיור. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה שאופן עיבודו ייבחר ע"י המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח ככל הנדרש כולל אף מים בכל היקף המשטח.

משטח העבודה במטבח יהיה לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר. המוכר יציג 3 גוונים לפחות שאחד מהם יהיה בגוון בהיר ניטרלי.

גוף הארון והמדפים יהיו מעץ סנדוויץ בעובי 18-17 מ"מ לפחות.

גב הארון יהיה מעץ דיקט בעובי 6-5 מ"מ לפחות.

דלתות הארון עשויות עץ סנדוויץ/MDF/לוחות פוסטפורמינג.

הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות לכל גובהו ועומקו.

למגירות מסילות טלסקופיות ממתכת. ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד ובה יותקן פתרון מכני לאחסון נשלף כדוגמת מג'יק קורנר או ש"ע.

תכנון והתקנה של מדיח, תנור וכיו"ב כמובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה. החליט הקונה לא להתקינם יספק המוכר את ארון המטבח בשלמותו לרבות דלתות ומדפים, בחללים המיועדים לכלים החשמליים ולרבות ההכנות הנדרשות.

הציפוי חיצוני לארונות המטבח יהיה פורמייקה או פוסטפורמינג וידיות מתכת.

ציפוי פנימי וגמר מדפים יהיה מלמין או פורמייקה.

**גוון המטבח** - ציפוי חיצוני לבחירת הקונה 5 גוונים שונים לציפוי חיצוני כאשר אחד מהם לבן ואחד בהיר ניטרלי.

הציפוי הפנימי יהיה בגוון לבן.

#### **הערות:**

**בחירת הרוכש/דייר** - למניעת ספק יודגש כי בחירת הרוכש עבור סוג הציפוי וגווניו תעשה אך ורק ממבחר שיוצג לו, על ידי ספק/יצרן המטבח, אשר נבחר ע"י החברה.

בדירות 4.5 וחדרים ומעלה, בהתאמה לתכנון המטבח הספציפי, המוכר יהא רשאי להציע לדייר להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב-2 מ"א ארון מטבח עליון.

כלומר, אורך ארון המטבח התחתון יהא 5 מ"א ואורך ארון מטבח עליון יהא 2 מ"א.

החליט הקונה לקבל את הצעת המוכר יתוכנן הארון העליון כמפורט להלן:

1. הארון יהיה רציף ללא פינות.

2. 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 (מנגנון קלפה)

3. ארון מטבח עליון יכלול מדף אחד לכל אורכו.

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

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

לכל אורך הארוך התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה 5.1.6 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 כיוור. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו ייבחר על ידי המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח. מידות - לפי ארון המטבח חלק תחתון.

גוון - לבחירת הקונה מתוך 3 גוונים לפחות שאחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי. לוחות השיש/אבן קיסר בהדבקה ולא לוח בודד אחד.

## 2.5.2 ארונות אחרים

בחדרי הרחצה יותקן ארון תחתון תלוי או מונח באורך 80 ס"מ לפחות עשוי עץ סנדוויץ/MDF/סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן EN310. הארון, תלוי או מונח לבחירת הקונה, יכלול דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי מחרס/שיש/ניאו קווארץ משולב בכיור שמידותיו 25X45 ס"מ

## 2.6 מרפסת שירות

2.6.1 למרפסת השירות יהיה פתח לאוויר חוץ אשר ממנו תהיה גישה ישירה למתקן לתליית כביסה. הפתח יהיה סגור בחלון הניתן לפתיחה. מובהר כי לא תתאפשר סגירה בתריס בלבד. מידות רוחב החלון והתריס יהיו כאלה המאפשרים לאדם בוגר תליית כביסה והגעה לכל רוחב מתקן תליית הכביסה ובכל מקרה רוחב פתח נטו לא יפחת מ - 75 ס"מ והגישה מול הפתח תהיה פנויה לחלוטין.

סף תחתון של הפתח לא יעלה על הגובה הנדרש עפ"י דין והתקנת מתקן תליית הכביסה תהיה בצמוד לסף התחתון של הפתח.

לא יאושר למקם דוד דירתי/מתקן אחר באופן שיפגע בתליית הכביסה ובגישה החופשית לכל אורך המתקן.

2.6.2 במרפסת השירות תותקן דלת כניסה גם אם הגישה אליה מהטבח או מחדר הרחצה. דלת הכניסה תתאים לדרישות המפורטות לגבי דלתות פנים במפרט זה.

2.6.3 הכנות למכונת כביסה ומייבש כביסה יתוכננו כך שכל מכונה תונח על הריצפה ולא אחד מעל השני.

2.6.4 הכנה למייבש כביסה ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל.

2.6.5 הכנה למכונות כביסה לרבות נק' מים קרים, חיבור לניקוז, הזנת חשמל.

## 2.7 מיתקן לתליית כביסה

2.7.1 מיתקן לתליית כביסה במרפסת השירות בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק, באורך מינימלי של 160 ס"מ. החבלים יהיו איכותיים ועמידים לקרינת UV.

2.7.2 ניתן שאורך המתקן יהיה פחות מ - 160 ס"מ בתנאי שיותקן מתקן מתרומם שלא יפחת מ - 120 ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ-800 ס"מ.

2.7.3 מסתור כביסה יהיה מחומר עמיד העומד בת"י 5100. עומק הנישה לא יפחת מ 60 ס"מ. בתחתית כל מסתור כביסה יותקן משטח הפרדה מבטון שינוקז למערכת איסוף מי הגשם של הבניין. מפלס עליון של המשטח יהיה נמוך ב - 30 ס"מ לפחות מפני מפלס רצפת הדירה. ניתן לשלב מערכות טכניות במסתורי הכביסה ובתנאי שישמר שטח פנוי של לפחות 1.7 מ"ר לתליית כביסה בגובה של 1.3 מ' לפחות.

### 2.8 טבלה מס - 3 'רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה

תריסים		חלונות			דלתות			מיקום הפריט	
סוג פתיחה: ציר רגילה או כנף על כנף או נגרר או כיס או חשמלי	חומר תריסים: אלומיניום או פלסטיק	כמות מידות הפתח.	סוג פתיחה: ציר רגילה או כנף על או נגרר או כיס	החומר: עץ או אלומיניום או מתכת	כמות מידת הפתח. (גובה/רוחב)	סוג פתיחה: ציר רגילה או כנף על או נגרר	החומר: עץ או אלומיניום או מתכת		כמות מידת הפתח. (גובה/רוחב)
						ציר רגילה	פלדה לפי ת"י 5044.	1 100/200	כניסה
גלילה חשמלי כולל גיבוי ידני	פלסטיק/ אלומיניום	1 200/210				נגרר כנף על כנף.	אלומיניום מזוגג	1 200/210	חדר דוור (סלון)
גלילה ידני	פלסטיק/ אלומיניום	1 120/105	נגרר כנף על כנף	אלומיניום מזוגג	1 120/105	ציר רגילה	עץ	1 85/210	חדר שינה הורים
גלילה ידני	פלסטיק/ אלומיניום	1 120/105	נגרר כנף על כנף	אלומיניום מזוגג	1 120/105	ציר רגילה	עץ	1 85/210	חדרי שינה ילדים
נגרר לכיס	פלסטיק/ אלומיניום/ פלדה	1 100/100	ציר רגילה	אלומיניום מזוגג	1 100/100	ציר רגילה פתיחה לחוץ	פלדה לפי הג"א	1 90/210	ממ"ד
כנף פלדה נגד הדף ורסיסים הנגררת לכיס.									
			נגרר כנף על כנף	אלומיניום מזוגג	1 120/105				מטבח
		----- -----	נטוי (קיפ)	אלומיניום מזוגג	1 50/75	ציר רגילה	עץ + צוהר או צו אור	1 75/210	חדר מקלחת הורים

				אורור מכני		ציר רגילה	עץ + צוחר או צו אור	1 85/210	חדר אמבטיה כללי
									חדר ארונות
			נטוי (קיפ)	אלומיניום מזוגג	1 50/75	ציר רגילה	עץ	1 75/210	חדר שירותים
גלילה ידני	פלסטיק/ אלומיניום	1 120/105	נגרר כנף על כנף	אלומיניום מזוגג	1 120/105	ציר רגילה	עץ	1 75/210	מרפסת שירות
						ציר רגילה	פח או אחר לפי דרישת רשויות	1 70/200	מחסן דירתי

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

### הערות לטבלה:

- (הקיים בפועל רק באם צוין בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).
- (א) דלת עץ - הכוונה לכנף דלת העשויה משני לבידים ("דיקטים"), מודבקים על מסגרת עץ עם מילוי כוורת צירי פייפ כפולים מתכוונים.
- (ב) אלומיניום - סוג הפרופיל, הגוון והגימור על פי החלטת האדריכלית.
- (ג) דלתות / חלונות, - משותפים לשני חדרים יכולות להופיע בתיאור של אחד מחדרים בטבלה ובלבד שהכמות הכללית בדירה תתאים לסה"כ הדלתות/חלונות המצוינות בטבלה. יתכן ושולי דלתות פנים יוגבהו מעל רצפה עד 3 ס"מ כהכנה לתפקוד מערכת מיזוג האוויר.
- (ד) זיגוג חלונות, - מאלומיניום הזכוכית למעט בממ"ד. יותקן במעטפת זיגוג שקוף כפול ( Double Glazing ) המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אויר ביניהם. (זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות משני הצדדים עם מרווח אויר של לפחות 6 מ"מ).
- החלונות ורכיביהם בעלי תעלי תו תקן ואביזרים מקוריים ובהם סרגל זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, דיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה.
- החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן.
- בממ"ד - אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פקוד העורף.
- בחדר דיוור - חלון ויטרינה אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף. יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידני.
- רשתות - אין.
- בפתחים הכוללים חלונות/ויטרינות נגררים כנף על כנף יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.
- (ה) בהעדר חלון ו/או דלת מזוגגת לקיר חיצוני (בחדרים שבהם לפי תקנות התכנון והבניה נדרש אורור) לרבות במטבח באם פונה למרפסת שרות הסגורה בתריס או חלון, יותקן אורור מכני (לרבות רפפת כיסוי).
- (ו) מסגרות החלונות והתריסים - עשויים אלומיניום.
- סוג הפרופיל והגוון על פי תכנון האדריכלית ו/או יועץ האלומיניום. יתכן פתחים המשולבים בזיגוג קבוע המשמש כמעקה / מחסום ו/או קירות מסך.

- התריסים (גלילה/הזזה) שלבי התריס עשוי פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת. עובי הפח בהתאם למידות הפתח והוראות יצרן.
- (ז) אורור המחסן יעשה באמצעות חלון ו/או אורור מכני ו/או סבכה בדלת ו/או רפפות קבועות לפי החלטת האדריכלית ודרישות כיבוי אש.
- (ח) יתכנו שינויים בצורת פתיחת הדלתות, החלונות והתריסים, תוספת או ביטול של חלקי זיגוג קבוע חלוקה ומספר כנפיים הכל על פי תכנון האדריכלית.
- (ט) דלת כניסה – תוצרת הדלת על פי החלטת החברה.  
הדלת מגן פלדה בעלת מערכת בריחים חבויים הננעלים לפחות ב 4 כיוונים ומופעלים על ידי מנגנון גליל התואמת לת"י מספר 5044.  
לדלת סגר ביטחון נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילנדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר דירה.  
משקוף מפלדה מגולוונת בעובי 1.25 מ"מ לפחות. כנף ומשקוף הדלת יהיו בצביעה בתנור.  
גמר וגוון דלת הכניסה ע"פ בחירת המוכר. דלת הממ"ד על פי החלטת החברה ולפי הנחיות רשות הכבאות.
- (י) דלתות פנים – דלתות כניסה לחדרים, מרפסת שרות וחדרי רחצה תהיינה לבודות בהתאם לת"י 23 בפתיחת ציר רגילה.
- כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיצוניים עמידים למים ולא סופגים כדוגמת CPL/HPL (פורמייקה) מודבקים על מסגרת מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי – חוזק, אקוסטיקה, קיים. צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף. היקף כנף הדלת (קנט) מצופה ב – 3 צדדים לפחות.  
כנף הדלת לרבות לוחות דבקים יהיו עמידים למים ויעמדו בכל דרישות התקינה הישראלית ככל שישנה.  
החלק התחתון של מסגרת הכנף יהיה מחומר פולימרי עמיד למים בגובה 7 ס"מ לפחות.  
גמר הדלתות בצבע או פורמייקה או ציפוי חיצוני מתועש עמיד במים עם מנעול וידידות מתכת משני הצדדים.  
משקוף בהתאם לת"י 23 עמיד למים בעל הלבשה פולימרי או עץ בגמר וגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה. המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים.  
בחדרי אמבטיה/מקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס פנוי" וצוהר מזוגג בכנף הדלת.
- גוון הדלתות – לבחירה מתוך 3 גוונים כאשר אחד מהן לפחות בצבע לבן. הגוונים לבחירה יוצגו על ידי החברה ו/או הספק/ים שיבחרו על ידה.
- (יא) פתח חילוץ – בממ"ד ובפתח בדירה המוכרז כפתח חילוץ קומתי (בחרום אמור לשמש את כלל הדיירים בקומה), אין לקבוע סורג קבוע. בנוסף, בפתח שיוכרז ע"י הרשויות המוסכמות כפתח חילוץ יתכנו שינויים במידות הפתח, סוג חלון / תריס לרבות סוג הפתיחה וכיוון הפתיחה.
- (יב) דלת כניסה למרחב מוגן – פלדה אטומה על פי דרישות פיקוד העורף.  
בעת פתיחת הדלת לא יבלוט אגף הדלת ביותר ממחצית רוחב הפרוזדור או המעבר וכן לא ייפתח על פתח או דלת כניסה אחרת. במצב פתיחה מירבי של אגף הדלת לפרוזדור או למעבר תותר הבלטת האגף עד 18 ס"מ.  
סף הדלת וריצוף הממ"ד גבוהים כ – 2 ס"מ מעל מפלס הדירה.
- (יג) חלון הממ"ד – בהתאם להנחיות מעודכנות של פיקוד העורף.



2.9 טבלה מס - 4 מתקני תברואה וכלים סניטרים

מיקום	מטבח	מקלחת הורים	אמבטיה כללי	חדר שירותים	מרפסת שירות
מתקן					
כיוור מטבח (ראה א' בהערות בהמשך)	מידות בס"מ				
	סוג ותוצרת				
כיוור רחצה (ראה ב' בהערות בהמשך)	מידות בס"מ	כ- 40/50	כ- 40/50		
	סוג ותוצרת	חרס	חרס		
אסלה ומיכל הדחה (ראה ג' בהערות בהמשך)	מידות בס"מ	מידות יצרן	מידות יצרן	מידות יצרן	
	סוג ותוצרת	חרס מונו בלוק	חרס מונו בלוק	חרס מונו בלוק	
אמבט/מקלחת	מידות בס"מ	לפי תכנון אדריכלית	70/170		
	סוג ותוצרת		אקרילי או פח		
סוללה למים קרים/חמים לכיוור, מהקיר או מהמשטח (כולל חסכמים)	דגם	מיקס פרח	מיקס פרח	מיקס פרח	
	סוג ותוצרת	ראה הערות בהמשך	ראה הערות בהמשך	ראה הערות בהמשך	
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים. (כולל חסכמים).	דגם	מיקס מהקיר + צינור נתלה מתכוונן			
	סוג ותוצרת	ראה הערות בהמשך			
סוללה למקלחת למים קרים וחמים. (כולל חסכמים).	דגם	מיקס מהקיר + צינור נתלה מתכוונן			
	סוג ותוצרת	ראה הערות בהמשך			
נקודת מים למכונת כביסה וניקוח					קיים
הכנה לנק' מים למדיח כלים (משולב עם הניקוח בכיוור המטבח)	קיים				
הכנה לנקודת גז לבישול	קיים				

הערות לטבלה:

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

- בחירת הרוכש/דייר - למניעת ספק יודגש כי בחירת הרוכש תעשה אך ורק ממבחר שיוצג לו, על ידי יצרן/ספק הפריטים, אשר נבחר ע"י החברה.
- (א) כיוור במטבח - הכוונה לבודד במידה של 40/60 ס"מ או כפול במידה של 46/80 ס"מ לבחירת הקונה. סוג הכיור כמצוין בטבלה בהתקנה שטוחה.
- (ב) כיוור רחצה חרס - תוצרת על פי בחירת החברה.
- (ג) אסלת שירותים - מחרס מזוגג עם מיכל הדחה צמוד (מונו בלוק). עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה. מיכל הדחה חרס דו כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו - 3 ליטר ע"פ ת"י 1385. תוצרת האסלה על פי בחירת החברה.
- גובה הפנים העליונים של האסלה יהיה 39 ס"מ בסטייה מקסימלית של 1 ס"מ (38,40 ס"מ בהתאמה). לרוכש יוצגו שלושה דגמים של אסלות העומדות בדרישות המפורטות שאחת לפחות תוצרת הארץ ככל שישנה.
- (ד) תא המקלחת לא יפחת מהמידות הנדרשות ע"פ דין ובגמר העומד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח. שטח התא לא יפחת מ - 0.72 מ"ר. לא תותר התקנת אגנית. תותקן סוללה למים חמים וקרים רב דרך מיקס מהקיר כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ ומזלף. לחילופין ע"פ בחירת הדייר יותקן זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ.
- (ה) באמבטיה תותקן סוללה למים חמים וקרים, מיקס מהקיר הכוללת יציאה תחתית למילוי אמבטיה וכן צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ ומזלף.
- (ו) התקנת כיוורים ומיכל הדחה לאסלה כוללת חיבור לביוב וברזי ניל.
- (ז) גוון המתקנים הקבועים - בגווי לבן או צבע על פי החלטת החברה.
- (ח) סוללות למים חמים וקרים בציפוי כרום ניקל בעל מנגנון קרמי דו כמותי לוויסות למים חמים/קרים בעזרת ידית אחת ויכללו חסכמים. לבחירת הרוכש 3 סדרות העומדות בת"י 1347 כאשר 2 מהן תוצרת הארץ ככל שישנה.
- (ט) ברז המטבח יהיה נשלף במידות עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ
- ברז כיוור רחצה במידות עומק וגובה של 15 ס"מ כ"א.
- (י) הכנת חיבור למכונת כביסה - כוללת מים קרים, מים חמים (הל"ת - תיקון אוג' 2007) וחיבור לקו דלוחין או שפכים.
- (יא) הכנה לנק' גז - באם לא נאמר אחרת, צנרת נחושת בלבד ללא אביזרי קצה.
- (יב) מים קרים - מים המסופקים מהרשות המקומית.
- (יג) אביזר נשלף - ראש ברז הנשלף מתוך שרוול קבוע.
- פרח - הינו ברז הממוקם על מישור משטח העבודה או הכיור.
- מערבב (מיקסר) - מווסת מים קרים/חמים בעזרת ידית אחת.
- רב דרך (אינטרפּוּץ) - חלוקת כניסה/יציאה של מים חמים/קרים לראש מקלחת ו/או לפייט ברז ו/או שניהם.
- (יד) יש לקחת בחשבון כי מערכת הספקת המים והניקוז מתוכננים למערכות הקצה הסטנדרטיות (ברזים/מקלחות/פתחי ניקוז וכו'). שינוי מהאמור לעיל כגון ראש מקלחת דמוי "גשם", ללא התאמת קוטר צנרת הדלוחין, שטח תא המקלחת, ומחסום הקפי מפני גלישת המים, עלול לגרום הצפה בחדר הרחצה עקב אי התאמה בין כמות המים הנפלטת ממפל המים לקיבולת הניקוז ברצפה.
- (טו) הואיל והשימוש באמבטיה הינו גם למקלחת, וכל שרצפת האמבטיה אינה כוללת מונע החלקה, יש לנקוט באמצעים מתאימים כגון הדבקת מדבקות המיועדות למניעת החלקה.

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

(מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק אם צוין כך בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).

2.9.1 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.  
מתז כיבוי יתכנו במיקום וכמות, על פי דרישות כיבוי אש.  
ארון למחלקי מים במיקום, לפי החלטת מהנדס האינסטלציה.  
ניקוז למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל וצנרת להעברת גז וכבלי פיקוד בין המיקום המיועד למעבה, עד המיקום המיועד למאייד.  
מיקום מיועד למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל, במרפסת שרות ו/או במסדרון ו/או אחר, על פי החלטת החברה.  
מיקום מיועד למעבה במקום מוצנע ומוסתר לפי החלטת מהנדס החברה.

#### הערה:

הצורך במעבר צנרת מים/ביוב/מתגי כיבוי, ככל שידרשו, יתכן ויחייבו התקנת כיסוי מבודד ואסטטי ויצרו בליטות דמוי "עמודים או קורות" או "ספסלים", בסמוך לקירות ותקרה ו/או בסמוך לקירות ורצפה, שלא בהכרח יסומנו בתכנית המכר, או שסומנו ומאילוצי תכנון יותקנו במיקום שונה מהתוכנית.  
בנוסף, יש לקחת בחשבון כי לפי הת"י והנחיות מהנדס האינסטלציה בקולטנים העוברים לגובה הבניין יתכן וידרשו פתחי ביקורת ולכן בדירות בהם יידרש ביצוע פתחי ביקורת אלו, אין לחסום אותם ויש לאפשר גישה לצרכי תחזוקה.

2.9.2 מים חמים - באמצעות חשמל. לפי החלטת החברה ו/או דרישת הרשות המקומית לדירות בשבע קומות עליונות תותקן מערכת סולארית מאולצת משותפת, לרבות גיבוי חשמלי לדוד המים החמים. התקנת מערכת סולארית ע"פ ת"י 579.  
מיכל אגירה (דוד) למים חמים - ימוקם בחלל מסתור הכביסה או בגג עליון על פי החלטת מהנדס האינסטלציה. קיבולת מיכל האגירה 150 ליטרים. המיכל יכלול אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן כולל מפסק למתן אפשרות תכנון זמני הפעלה.

2.9.3 חיבור מים חמים לכלים - קערות מטבח ורחצה, אמבטיה, מקלחת. מכונת כביסה (הל"ת) - תיקון אוג' (2007)

2.9.4 ברז דלי - (באם קיים) ביציאה לחצר וביציאה למפרסת יותקן ברז "דלי", אחד בדירה.

2.9.5 הכנה למונה מים לדירה - יש במיקום שעל פי החלטת החברה והאדריכלית.

2.9.6 חומר הצינורות - למים חמים וקרים פלדה מגולוונת, פקסגול PPR, S.P לפי תכנון מהנדס האינסטלציה.  
מי דלוחין ומי שפכים בפלסטי או אחר.

2.9.7 קיימת צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודות הגז במטבח ו/או בחדרים.

2.9.8 קיימת הכנה למונה גז לדירה.

2.9.9 טבלה מס - 5 - מיתקני השמל

אחר	נקודות טלוויזיה, תקשורת וטלפון. סך הכל 3 נקודות	בית תקע כוח במעגל נפרד	בית תקע כוח במעגל משותף	בית תקע במעגל מאור משותף	נקודת מאור קיר/תקרה כולל מפסק	אבזור	מיקום
1 פעמון + לחצן 1 אינטרקום 1 מפסק תאורה לחדר מדרגות 1 לוח חשמל דירתי 1 ארון תקשורת כולל שקע 1 ארון טלפונים/טלוויזיה				1	1		כניסה לדירה
תוכנן תריס חשמלי - תוספת נק' חשמל להפעלת התריס	1	1		2	1		חדר דיור (סלון)
בית תקע כוח במעגל נפרד למקרר, לתנור ולמדיח + 1 תלת פאזי עבור כיריים חשמליות עשוי במוליכים 2.5 מ"מ בצנרת.  מיקום בתי התקע יהיה מעל למשטח העבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח.  בתי תקע עבור כיריים חשמליות ומדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה.		4	4 בדרגת הגנה IP44 מחולקים לשני מעגלים המזינים מהלוח הדירתי ע"י מוליכים 2.5 מ"מ בצנרת	2 בדרגת הגנה IP44	1		מטבח
				1	1		פינת אוכל
פרודור מעל 3 מ' או פרודור הכולל פניית "ר", 2 נקודות מאור לפחות + מחליף.				1	1		פרודור
	1	1		4 כאשר 2 ליד מיטה)	1 מחליף		חדר שינה הורים
	1	1		3	1		חדרי שינה נוספים (ילדים)
בהתאם להנחיות ותקנות פיקוד העורף	1	1		3	1 לפי הנחיות פיקוד העורף		ממ"ד
הצמד לחדר הורים					1		פינת ארונות
		1 בית תקע לתנור חימום		1 בדרגת הגנה IP44	1 מוגן מים		חדר רחצה הורים
בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה.  דוד חשמלי ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן מחוץ לחדר האמבטיה.		1 בית תקע לתנור חימום		1 בדרגת הגנה IP44	1 מוגן מים		חדר אמבטיה כללי
הכנה לנק' איורור + מפסק היכן שידרש					1		חדר שירותים
בתי התקע בדרגת הגנה IP44 למכונת כביסה ולמייבש.		2			1 מוגן מים		מרפסת שירות
כולל תריס חשמלי + מפסק + מנגנון ידני				1 בדרגת הגנה IP44	1 מוגן מים		מרפסת שמש
תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני במרפסת הצמדה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית. עלה שטחה של המרפסת על 15 מ"ר בכל אחת מהחזיתות, תותקן בה נקודת מאור נוספת לכל חלק העולה על 15 מ"ר (לדוגמא במרפסת ששטחה בחזית אחד 16 מ"ר יידרשו 2 נקודות מאור מוגנות מים וכו.) מיקום נקודות המאור יהיה בהתאם לתכנון שייצור אפשרות לפיזור תאורה בכל חלקי המרפסת							מסתור כביסה
פקט הכנה למוגן		1			1		מחסן

לה ואחרות:

הערות  
ות  
לטב

- (א) נקודת מאור - לתאורה על גבי קיר או תקרה הכוללת מפסק הפעלה, פנדל בתקרה, בלדח בית נורה ונורה.
- (ב) בית תקע כוח במעגל משותף - מחובר ללא יותר מבית תקע נוסף, עשוי במוליכים 2.5 מ"מ, מושחל בצנרת בקוטר מתאים, הגנה בלוח החשמל באמצעות מא"ז 16 אמפר עם אופיין מכשירים.
- (ג) בית תקע כוח מעגל נפרד - מחובר ישירות ללוח דירתי, עשוי במוליכים 2.5 מ"מ, מושחל בצנרת בקוטר המתאים, הגנה בלוח באמצעות מא"ז 16 אמפר בעל אופיין מכשירים.
- (ד) בית תקע תלת פאזי במעגל נפרד - מחובר ישירות ללוח דירתי, עשוי במוליכים 2.5 מ"מ, מושחל בצנרת בקוטר מתאים בהתקנה תה"ט, ההגה בלוח באמצעות מא"ז 16X3 אמפר בעל אופיין מכשירים.
- (ה) בית תקע במעגל מאור משותף - מחובר למעגל מאור, מעורב - נקודת מאור ובתי תקע, עשוי במוליכים 1.5 מ"מ, מושחל בצנרת בקוטר המתאים בהתקנה תחת הטיח. הגנה בלוח באמצעות מא"ז 10 אמפר.
- (ו) גודל חיבור דירתי - תלת פאזי 25X3 אמפר.
- (ז) מערכת אינטרקום - בכניסה לדירה. המערכת כוללת פעמון ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין. קיימת פומית לשמע ודיבור בחדר שינה הורים.
- (ח) מחליף - נקודות מאור הניתנות להדלקה/ כיבוי משני אביזרים שונים ונפרדים הנמצאים בריחוק ביניהם, אך מדליקים/מכבים את אותה/ם נקודה/ות מאור.
- (ט) לוחות חשמל ותקשורת - בתוך הדירה על פי תכנון מהנדס החשמל. בלוח יהיה שטח פנוי בגודל 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.
- (י) אביזרי הדלקה ושקעים - סטנדרטיים לפי דרישות הת"י. למען הסר ספק במטבח, בחדר האמבטיה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה, יהיה אביזר מוגן מים לפי התקן הישראלי הרלוונטי.
- (יא) כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית הרלוונטית. כל אביזרי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת הטיח. יתכנו שינויים במיקום הנק' /אביזרים בעקבות הנחיות החוק ודרישות מהנדס החשמל. (מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהן יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק באם צויין כך בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).

- 2.9.9.1 בחדר מדרגות/מבואה קומתי בכל קומה - קיימים נקודות מאור, גופי מאור ולחצני הדלקת אור. בכל דירה קיים לחצן להדלקת אור בחדר מדרגות/מבואה קומתית מתוך הדירה.
- 2.9.9.2 מפסקי פחת - קיימים.
- 2.9.9.3 מערכת טלויזיה במעגל סגור - לא קיימת.
- 2.9.9.4 הכנה לחיבור לכבלים לקליטת טלוויזיה רב ערוצית - קיימת ללא ממיר וללא חיבור בפועל לחילופין אנטנת צלחת מרכזית לבניין או למספר בנינים לקליטת שידורי ערוץ 33,22,1 ורדיו F.M (ללא ממיר דירתי).
- 2.9.9.5 מערכת לניטור ובקרה - בכל דירה תותקן מערכת לניטור ובקרה של צריכת החשמל הדירתי. המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים. המערכת תכלול יחידת מדידה בלוח חשמל דירתי המבוסס על רכיב מודד זרם חשמלי (שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי), יחידת תקשורת לשידור אלחוטי, צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומתיגם בשפה העברית בצורה ברורה. הצג יותקן בפנים הדירה בסמוך לדלת הכניסה או במבואת הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מהריצפה. הצג יציג את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוט"ש) ואת עלותם הכספית.

## 2.10 מתקני קירור / חימום בדירה:

בכל דירה תבוצע הכנה למערכת מיני מרכזית אחת, סטנדרטית תלת פאזית הכוללת:  
א. מיקום המאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה. מיקום ההכנה יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג

אוויר.

ב. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה. שקע כוח מעגל נפרד 3\*2.5, ניקוז המאייד בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" למאייד יכול להסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל. בכל חלופה, הצנרת תהיה מוסתרת לכל אורכה, בין אם במהלך אנכי או אופקי. ג. התקנת שרול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסיומת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה.

2.10.1 ככל שעל פי קביעת מהנדס מיזוג האוויר תכנון הדירה אינו מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת, תבוצע הכנה למזגן/נים מפצול/ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרות חשמל, גז וניקוז מים. בנוסף לאמור לעיל, בכל אחד מחדרי הדירה למעט במטבח וחדרי הרחצה, תבוצע גם צנרת ניקוז כהכנה להתקנת מזגנים עיליים. לממ"ד יבוצע ניקוז מחוץ לחדר. צנרת הניקוז תוסתר בקיר ובמילוי הרצפה ומוצאה יהיה עד מחסום הרצפה או לחילופין לסיפון מתחת לכיור, הכל בהתאם לתכנון מהנדס אינסטלציה. מקום מוצא הצנרת בקירות יוסתר עם אביזר חרושתי מתאים וסגור עם פקק. בבניין חדש בו לא יותקנו מזגנים בעת הקמתו, יתוכנן וייבנה מקום להתקנת יחידות העיבוי והמערכות המשרתות אותם, בעבור דירות המגורים בבניין. בממ"ד תבוצענה הכנות מיזוג בהתאם להנחיות פיקוד העורף ות"י 994 חלק 5.

2.11 מיזוג דירתי הניזון ממערכת מרכזית בבניין - לא קיים.

2.12 תנור חימום הפועל בגז - לא קיים.

2.13 תנור חימום הפועל בחשמל - תבוצע נקודה בחדרי הרחצה והאמבטיה הכוללות שקע מוגן.

2.14 רדיאטורים - לא קיימים.

2.15 קונבקטורים חשמליים - לא קיים.

2.16 חימום תת-רצפתי - לא קיים.

2.17 מיתקנים אחרים - אין.

2.18 סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה:

2.18.1 מערכת ספירנקלרים בדירה - ככל שידרש ע"י רשות הכבאות..

2.18.2 מערכת ספרינקלרים במחסן - ככל שידרש ע"י רשות הכבאות.

2.18.3 מערכת גלאי עשן - ככל שידרש ע"י רשות הכבאות.

2.18.4 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, ו/או שישומנו אך יותקנו במיקום אחר עקב דרישות תכנוניות.

3 עבודות פיתוח ושונות:

3.1 חניה

3.1.1 סך הכל מקומות חניה בתחום המגרש - 61 חניות. 58 חניות רגילות ושלוש חניות לנכים. כל החניות בקומת הקרקע עליות ולא מקורות. 13 חניות (רגילות ולנכים) יהיו חלק מהרכוש המשותף של הבניין.

3.1.2 חנית נכים - קיימות 3 חניות נכים במיקום המצוין בתוכניות במכר.

3.1.3 גמר פני החניה - לפי הנחיות האדריכל או הרשות המקומית.

3.1.4 גישה לאזור החניה מהכביש - קיימת גישה ממפלס הכביש לאזור החניה אשר בתחומי המגרש.

3.1.5 מספר חניות לדירה - על פי חוזה מכר. מיקום החניה - כמסומן בתוכנית המכר.

	<b><u>פיתוח המגרש</u></b>	<b>3.2</b>
3.2.3	חומר גמר בבטון/גרנוליט/אספלט/אבנים משתלבות/אבן טבעית על פי תוכנית אדריכלית.	
3.2.4	<b><u>משטחים מרוצפים</u></b> - באספלט/אבנים משתלבות/אבן טבעית/אחר לפי תוכנית אדריכלית.	
3.2.5	<b><u>חצר משותפת וצמחיה</u></b> - בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף, לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין, ומואר בעל גינון מלווה לצידו, חסכוני במים בהתאם להנחיות משרד החקלאות, בשטח של 20 מ"ר לפחות.	
3.2.6	<b><u>מערכת השקיה</u></b> - בעלת ראש מערכת ממוחשבת.	
3.2.7	<b><u>חצר צמודה לדירה</u></b> - לא קיימות דירות גן.	
3.2.8	<b><u>פירוט מערכות משותפות בחצר משותפת</u></b> - יתכן גישמה/ות, גז, ביוב ומים, חלחול (מרזב/ים, צנרת, שוחות, וכו') חשמל, תקשורת, כיבוי והכל לפי עניין ושלא בהכרח יוצג בתוכנית המכר.	
3.2.9	<b><u>גדר בחזית/ות אחרות של המגרש</u></b> - חומר בנוי ו/או בטון ו/או אבן לקט ו/או מסלעות ו/או אבן נסורה ו/או מתכת ו/או רשת ו/או משולב. בגובה ממוצע לפי תוכנית הפיתוח המאושרת ולפי קביעת החברה.	
3.2.10	<b><u>חדר טרנספורמציה</u></b> - ייבנה באזור החניות ע"פ דרישות חברת החשמל.	
4.	<b><u>מערכות משותפות</u></b>	
4.1	מערכת גז:	
4.1.1	<b><u>הכנה לאספקת גז</u></b> - באמצעות צובר גז תת קרקעי ובתאום עם חברת הגז ובמיקום המתואר בתוכנית המגרש או הבניין או במיקום אחר שיקבע ע"י החברה ו/או עפ"י דרישות הרשות המקומית. במידת הצורך תינתנה זיקות הנאה להנחת צנרת הגז ותחזוקתה. מובהר בזאת כי צובר/י הגז כאמור, וצנרת אספקת הגז הינם בבעלות חברת הגז.	
4.1.2	צנרת גז ממקור גז מרכזי לדירה - יש.	
4.1.3	<b><u>צנרת אספקת גז בתוך הדירה</u></b> - קיימת בדירה ממקור הספקת הגז ועד נקודת הגז הראשית במטבח וכן הכנה למונה גז דירתי.	
4.2	<b><u>סידורים לכיבוי אש</u></b>	
4.2.1	<b><u>מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות</u></b> - על פי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.	
4.2.2	<b><u>מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות במבואות/פרוזדורים</u></b> - על פי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.	
4.2.3	<b><u>מערכת כיבוי אוטומטית (מתזים/ספרינקלרים)</u></b> - על פי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.	
4.2.4	<b><u>גלאי עשן</u></b> - על פי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.	
	<b><u>הערה</u></b>	
	כל סידורי הכבאות, לרבות גילוי וכיבוי אש, ברזי כיבוי (הידרנטים) וארונות כיבוי בשטחים משותפים או פרטיים מיקום וכמות לפי דרישות רשות הכבאות.	
4.3	<b><u>מערכת מיזוג אוויר מרכזית להזנת הדירות</u></b> - אין.	
4.4	<b><u>מערכת מיזוג אוויר בחדר/ים לשימוש הדיירים</u></b> - אין.	
4.5	<b><u>תיבות דואר</u></b> - בקומת הכניסה הראשית ו/או בריכוז אחר, לפי הנחיות הרשות המקומית המוסמכת. משולב במכלול ויטרינת כניסה ראשית/נפרד/התקנה על הקיר. 1 לכל דירה, 1 לועד הבית, לדואר שגוי.	
4.6	<b><u>מיתקנים אחרים</u></b> - מערכות סניקה ומשאבות מים ומערכות תאורה (בחלקים משותפים), במיקום ובכמות שעל פי תוכניות המתכננים והיועצים.	
5	<b><u>חיבור המבנה למערכות תשתית</u></b>	

- 5.1 חיבור לקו מים מרכזי - יש.
- 5.2 מונה מים ראשי לבית - יש.
- 5.3 מונה מים נפרד לחצר - אין.
- 5.4 חיבור לביוב מרכזי - יש.
- 5.5 חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל. לא כולל התקנת מונה.
- 5.6 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר) לא כולל חיבור הדירה לחב' הטלפונים.
- 5.7 קיימת הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים, תקשורת מחשבים וכדומה) לא כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת. הכנה בלבד (ראה גם סעיף 3.9.10).
- 5.8 פיתוח כללי הגובל במגרש - כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כלולים במחיר הרכישה. עבודות שביצועם בפועל יעשה ע"י הרשות המקומית אינם באחריות החברה.
- 5.9 מיקום איסוף אשפה - מצוידים במיכלים ניידים וברז מים. פינוי אשפה - על ידי הרשות המקומית.
- 6 רכוש משותף**
- 6.1 תיאור הרכוש המשותף:
- 6.1.1 מקומות חניה משותפים - באם סומנו כמשותפים בתוכנית המכר.
- 6.1.2 מחסנים שאינם צמודים לדירות - אין.
- 6.1.3 לובי כניסה - יש.
- 6.1.4 מבואה קומתי - יש.
- 6.1.5 חדר מדרגות - 1.
- 6.1.6 מעליות - 2 מעליות נוסעים.
- 6.1.7 גג משותף - החלק התפוס על ידי מתקנים משותפים.
- 6.1.8 ממ"ק/מקלט - אין.
- 6.1.9 מיתקנים על הגג - מערכות טכניות (פרטיות ו/או משותפות) כגון מערכות סולאריות, משאבות סחרור, חדר משאבות, מאגר מים וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל דין. אנטנה צלחת לוויין קולטי שמש, דודים חדר מכונות למעלית, מאגר מים (להקיף בעיגול את המתקן הרלבנטי) משאבות סיחרור וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.
- 6.1.10 חצר ושטח פתוח בתחומי המגרש - יש. שטח ללא גינזון - לא קיים.
- 6.1.11 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף - כגון חדרים טכניים כמפורט במפרט זה ובתוכניות המכר.
- 6.2 חלקים (באם קיימים) שאין להוציאם מהרכוש המשותף:**
- 6.2.1 חדר/י מדרגות (מילוט).
- 6.2.2 חדרי חשמל, חדר משאבות, חדרים טכניים אחרים.
- 6.2.3 גישה לחניה משותפת.
- 6.2.4 לובי בקומות כניסה
- 6.2.5 לובי קומתי.
- 6.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים (המשותפים) על הגג.
- 6.2.7 גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות.
- 6.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדר/ים טכניים (משותפים).
- 6.2.9 חלק הגג התפוס על ידי מיתקנים משותפים על הגג: (כגון קולטים, דוודי שמש, חדר מכונות למעלית).



6.2.10 מעליות

### 6.3 בית משותף:

(א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ד 1974 (להלן – חוק המכר דירות), המוכר דירה בבית משותף או בבית המיועד להירשם כבית משותף והתקנון שחל על הבית או שבדעתו להחיל על הבית מבטל או משנה הוראה של התקנון המצוי המתייחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין, ואלה העניינים:

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

6.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה יהיה קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הדירה (הגדרתה ואופן חישובה כמפורט במפרט מכר זה פרק א' סעיף 5) לשטח של כל יחידות הדיוור בבניין, זאת בכפוף לכל תיקון ביחס זה או בכל פרט אחר הקשור ברישום הבית המשותף, כפי שיידרש לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר ו/או כפי שיידרש על ידי כל רשות מוסמכת. בחישוב חלקה של כל דירה בבית ברכוש המשותף לא יילקחו בחשבון השטחים הצמודים לדירה (כהגדרתם במפרט זה פרק א' סעיף 6).

6.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית יהיה על פי הקבוע בחוק המקרקעין התשכ"ט – 1969.

6.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו, יהיה על פי שיעורו של החלק הרכוש המשותף הצמוד לכל דירה.

הרוכש מאשר כי לגבי דירה שטרם נמכרה בפרויקט, רשאי המוכר לפטור עצמו רק מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכול המוכר להוכיח שלא צרך. יחד עם זאת אין המוכר רשאי לפטור עצמו מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזרת הרכוש המשותף.

6.7 החלקים המוצאים מהרכוש המשותף (ו/או שיוחזרו לרכוש 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 והכל בכפוף להוראות חוק המקרקעין.

(א) מקומות החניה בקומת הקרקע שבתחום המגרש מוצאים מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות בבית המשותף לפי קביעתה הסבירה של החברה.

(ב) המחסנים בקומת הקרקע יוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות שבבית המשותף לפי קביעתה הסבירה של החברה, וכן כל השטחים שהוצאו מהרכוש המשותף ואשר לא נמכרו עד מועד רישום הבית המשותף.

(ג) מרפסות וגגות (למעט החלק כאמור בסעיף 9.2.9 לעיל).

(ד) חדר השנאים (ככל שקיים) מוצא מהרכוש המשותף.

(ה) כל זכויות הבניה אשר אושרו ו/או יאושרו לבנייה במגרש לפי התב"ע, ולפי כל תכניות בנין העיר נוספת החלה

(ו) ו/או שתחול על הקרקע, ובלבד שאין מדובר בזכויות בניה שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין.

תאריך

חתימת המוכר

/ /

חתימת הרוכש/ים

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

**7 נספח א - מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות**

7.1 תוכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:

7.1.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ-1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות (חיצוניות) של דירה.

7.1.2 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ-1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.

7.1.3 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ-1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.

7.1.4 תוכניות קומת כניסה/קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ-1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; ותוכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200. המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין בתנאי שלא ישנו את חזית הבית או שטחים ברכוש המשותף.

7.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ-1:100

7.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון גינה משותפת וגינות צמודות.

7.2 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 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 ממבנה, לרבות שמות יצרן/ ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.

7.3 המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין (1) 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,

(ג) מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.

(ד) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.

(ה) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.

(ו) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסמיליה.

(ז) תכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת,

מערכות בטיחות ומערכות אלקטרומכניות במבנה ובפיתוח.

המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה".

## נספח ב - הערות כלליות ואזהרות, הערות כלליות למבנה ולדירה

1. בטופס המפרט הבסיסי (כלשונו בצו מכר דירות), בוצעו שינויים התאמות ותוספות הנכונים למפרט המחייב. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
2. סוג א' - לפי סיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ. מיתקן לאנטנת תק' (מס' 3) תש"ע-2010. בבניין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799: מיתקני אנטנות לקליטה משותפת (אק"מ) ומיתקני אנטנות לקליטה אינדיווידואלית (אק"א).
3. הוועדה המקומית רשאית לפטור את החברה מחובת התקנת מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה אם קיים הסדר אחר המבטיח שבכל דירה יהיה ניתן לקלוט שידורי חובה בלא תשלום.
4. ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, וכו') מחייב בדיקה מקצועית מוקדמת. 5. תיתכן העברה גלויה אנכית ו/או אופקית, בגבהים שונים ובמיקום שונה, כמסומן או בשונה מהמסומן
- בתכנית, של כלל האלמנטים של מערכות הבניין המשותפות ושל מערכות שאינן משותפות, צנרת, תעלות, ועוד כגון: צנרת מים, צנרת חשמל, צנרת ביוב, צנרת ניקוז, שוחות ביוב, צנרת מ.א. ואוורור, קווי חשמל, טלפון, תקשורת וכדומה, בשטחים צמודים לדירה, מחסנים, במרפסות, בגגות מרוצפים וחצרות, בחניה פרטית, בשטחים משותפים ובשטחים ציבוריים, בקירות ובתקרות הכל מעבר למסומן/למצוין בתכניות, לפי החלטת היועצים הטכניים. מערכות כאמור יתכן ויכוסו בתקרה קלה ו/או סגירה אחרת וישנו את צורת ו/או גובה החלל בהן הן עוברות אך לא פחות מהדרישות בתקינה. 6. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה, הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע
7. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים). 8. 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. כמוכן, יהיו גופים אלו והחברה, פטורים מתשלום מיסי ועד הבית בגין שטחים אלו.

### הערות כלליות לדירה:

1. החלפת כלים סניטריים ע"י הקונה עלולה לפגוע במידות הנדרשות ובמרווחי הגישה המינימליים לכלים אלו כאמור בהל"ת (הוראות למתקני תברואה) ובת"י 1205 חלק 3. למניעת ספק יודגש כי החברה לא תהיה אחראית לחריגה ממידות אלו.
2. במחסנים (ככל שקיימים) שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים ככל הבניין. הזנת החשמל למחסנים תעשה מהרכוש המשותף או הפרטי לפי החלטת מהנדס החשמל של החברה.
3. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה מסוימת אך לא פחות מהנדרש במפרט המחייב
4. באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על ( AdB54 ) שמרחק של 1.5 מ' ממפוח פליטת אוויר חם במקום בו היחידה ממוקמת, וכן בולמי רעידות תחת רגלי המתקן/ים.

5. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים, וכו).
6. מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.
7. בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב), באריחים הזרביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.
8. 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 מבטון האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
9. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומן יקבעו עפ"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט.
10. יתכן ובאחת מהדירות בכל קומה בבניין, ימוקם חלון/דלת חילוץ חיצוני אשר ישמש את כלל הדיירים בקומה בעיתות חרום לצורך מעבר ומילוט. הקונה אשר בדירה אותה רכש ממוקם חלון/דלת חילוץ, מתחייב כי לא ייקבע סורג קבוע בפתח זה, וכי בעת חירום יאפשר את המעבר בדירה אל חלון /דלת החילוץ.
11. 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.
12. יש לקחת בחשבון כי רצפות הבטון, אספלט ו/או גרנוליט מושפעות באופן טבעי מתזוזות ססמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. למניעת ספק יודגש כי אין כל מפגע בטיחותי ו/או תפקודי בתופעה טבעית זו, האופיינית לרצפות אלו, הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
13. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
14. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות.
15. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
16. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 14 - 28.11.2018], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין.
17. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות.

## מחירון זיכויים

### הערות מיוחדות

1. ריכוז זיכויים אלו הינם אך ורק הנדרשים במפרט המחייב של משרד הבינוי והשיכון, מחיר למשתכן מהדורה 14 - 28.11.2018
2. המחירים הנקובים לעיל כוללים מע"מ.

רוכש הדירה יהיה זכאי לוותר על הפריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המחייב ללא תמורה/זיכוי כספי אלא אם נאמר אחרת.  
 בגין הפריטים הבאים יהיה הזוכה רשאי לוותר על התקנתם כנגד קבלת זיכוי כספי בגובה הסכום :

ערך כספי לזיכוי כולל מע"מ	תכולה	נושא
1,000 ₪ למ"א.	ארון מטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכל כמוגדר במפרט זה	ארון מטבח
200 ₪ ליחידה	סוללות למים בחדרי רחצה: כיור אמבטיה ומקלחת	סוללות למים
75 ₪ ליחידה		נקודת טלפון
125 ₪ ליחידה	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד/כח)	בית תקע
750 ₪ ליחידה	זיכוי בגין כנף הדלת בלבד (חובה לבצע משקוף בפתח).	דלת כניסה למרפסת שירות