

מפרט מכר

לפי חוק מכר (דירות) התשל"ג - 1973

(תיקון התשע"ה - 2015)

(בטופס המפרט הבסיסי בוצעו שינויים, התאמות ותוספות הנכונים למבנה ולדירה והמסומנים בצל)

שם האתר : סביון ואירוס, נס ציונה - פרויקט מחיר למשתכן

דירה : 3 חדרים (2 חדרים + ממ"ד)

קומה	דירה מס'	טיפוס דירה
8	32	3A
7	28	
6	24	
5	20	
4	16	
3	12	
2	8	
1	4	

שם הקונה :

שם המוכרת : א.מ. ישראל מגורים יזמות בע"מ מספר תאגיד 514957794

תאריך :

- _____ : דירה מס'
- _____ : קומה
- _____ : בניין מס' (בתכנית העמדה)
- _____ : מגרש מס' (בתכנית העמדה)
- 3A : טיפוס דירה
- _____ : מחסן מס' (אם יש)
- _____ : חניה מס' (אם יש)

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

"מפרט מכר"

**לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973
(תיקון התשע"ה 2015)**

נספח לחוזה בין א.מ. ישראל מגורים יזמות בע"מ, מספר תאגיד 514957794 (להלן "המוכר/ת" או "החברה")
לבין כמצויין בעמוד 1 (להלן "הרוכש" או "הקונה")
מתאריך כמצויין בעמוד 1

א. פרטי זיהוי:

1. ישוב נס ציונה רחוב _____ בית מס' _____
 - 1.1 גוש מס' 3642 חלקה/חלקות מס' 84 עבור מגרש (תא שטח) מס' 30
גוש מס' 3642 חלקה/חלקות מס' 85 עבור מגרש (תא שטח) מס' 31
גוש מס' 3642 חלקה/חלקות מס' 86 עבור מגרש (תא שטח) מס' 32
 - 1.2 לחילופין כאשר אין פרצלציה:
תכנית מפורטת מס' נס/130/ב מגרשים (תאי שטח) מס' 30,31,32
2. בעל הקרקע מדינת ישראל/רשות הפיתוח;
הזכות שהקונה רוכש בדירה: בעלות/חכירה מהוונת.
 - 2.1 שם המחכיר: מדינת ישראל/רשות הפתוח באמצעות מנהל רשות מקרקעי ישראל/
אחר _____;
 - 2.2 "תקופת החכירה" 98 שנים, החל מיום אשור העסקה דהיינו מ- 27.8.2018 ועד-
26.8.2116. "תקופת חכירה נוספת": 98 שנים החל מתום תקופת החכירה.
תחילת תקופת החכירה _____
3. דירה מס' כמצויין בעמוד 1 קומה כמצויין בעמוד 1 בבנין כמצויין בעמוד 1 (בתכנית העמדה)
4. בדירה: מבואה (במתחם פתוח), חדר דיור, פינת אוכל, 2 חדרי שינה (חדר שינה מס' 1- חדר שינה הורים, ומרחב מוגן דירתי (להלן- ממ"ד) המשמש כחדר שינה מס' 2), פרוזדור, מטבח (במתחם פתוח), חדר רחצה הורים, חדר אמבטיה, מרפסת שירות, ומרפסת דיור.

שטח הדירה

שטח הדירה הוא כמפורט במבוא למפרט מ"ר המחושב לפי כללים אלה:

- (א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה.
לעניין זה -
 - (1) "קיר חוץ" - קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת שמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תכנית אחרת;
כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;
 - (2) "פניו החיצוניים של קיר חוץ" - פני הקיר 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), התשי"ל- 1970 (להלן- תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).

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

6.

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

- 6.1 **מרפסת שמש¹** (אם יש) **בשטח כמפורט במבוא למפרט מ"ר** מתוכה **מרפסת שמש מקורה** (אם יש) **בגובה קומה בשטח כמפורט במבוא למפרט מ"ר**; **באם מסומנת פרגולה/מצללה/קורות בתכנית, שטח המרפסת תחת הפרגולה/מצללה/קורות אינו נחשב כשטח מרפסת מקורה.**
- 6.2 **חניה מקורה/לא מקורה/מקורה חלקית - כמסומן בתכנית בשטח כמפורט במבוא למפרט מ"ר** (יש-לצדף מצורפת תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת);
- 6.3 **מחסן דירתי²** (ככל שנמכר) **בשטח כמפורט במבוא למפרט מ"ר** (יש-לצדף מצורפת תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);
- 6.4 **מרתף דירתי³** **בשטח אין מ"ר**;
- 6.5 **גג מוצמד לדירה בשטח אין מ"ר**;
- 6.6 **גינה מוצמדת לדירות⁴** **גן בלבד מעל תקרה בנויה - כמסומן בתכנית בשטח כמפורט במבוא למפרט מ"ר**; **באם מסומנת פרגולה/מצללה/קורות בתכנית, השטח תחת הפרגולה/מצללה/קורות אינו נחשב כשטח מקורה.**
- 6.7 **אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח): ---**

הערות לחישובי השטחים:

1. **"מרפסת שמש"** - מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.
2. **שטחו של מחסן** הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
3. **שטחו של מרתף** הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
4. **שטחה של 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 כסטיות ממפרט זה:
- (א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לעניין שטחה של גינה, תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
- (ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפרט ומידות האבזרים למעשה.
8. **שם עורך הבקשה להיתר (להלן האדריכל) כנען שנהב אדריכלים בע"מ**
טלפון 03-6496644 פקס 03-6471997 כתובת קרית עתידים בנין 2, ת.ד. 58188, תל-אביב 6158101
דואר אלקטרוני: office@canshen.co.il
9. **שם האחראי לתכנון השלד (להלן המהנדס) גבי טרכטנברג מהנדסים בע"מ**
טלפון 03-5201400 פקס 03-6181452 כתובת רחוב בית עובד 8, ת.ד. 52757, תל אביב 6721108
דואר אלקטרוני: office@trajtenberg.co.il

ב.

תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה

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

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

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

1. תיאור הבניין

- 1.1 חד-משפחתי/דו-משפחתי/קוטג' טורי/מדורג עם כניסות נפרדות/משותפות/
רב-משפחתי אחר (פרט) --- (יש להקיף בעיגול את המצב המתאים)
- 1.2 **הבניין כחלק ממבנן בן 3 מגרשים (תאי שטח)- מגרשים מס' 30,31,32, הכוללים 6 בנייני מגורים בהם 216 דירות למגורים.**
- במגרש 30-72 דירות למגורים ב-2 בניינים מעל חניון תת קרקעי משותף, ירשמו כבית משותף אחד, רב-אגפי. בניינים מס' 301,302- בכל בניין 36 דירות למגורים.**
- במגרש 31-72 דירות למגורים ב-2 בניינים מעל חניון תת קרקעי משותף, ירשמו כבית משותף אחד, רב-אגפי. בניינים מס' 311,312- בכל בניין 36 דירות למגורים.**
- במגרש 32-72 דירות למגורים ב-2 בניינים מעל חניון תת קרקעי משותף, ירשמו כבית משותף אחד, רב-אגפי. בניינים מס' 321,322- בכל בניין 36 דירות למגורים.**
- רישום הבית המשותף, בכפוף להוראות רשם המקרקעין.**
- ייתכן ויירשמו זיקות הנאה הזדדיות למעבר לכלי רכב ולהולכי רגל ו/או תשתיות והכל בהתאם להוראות הסכם המכר, הוראות ואישור המפקח על רישום המקרקעין.**
- ייתכן כי המבנן יבוצע בשלבים, שלבי ביצוע המבנן יהיה על פי החלטת החברה וכפוף לאישור הרשויות.**
- בבנין במגרש 32 יש דירות דירה שלא למגורים- חדר שנאים כמסומן בתכנונית.**

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

הערות	סוג השימוש- כמסומן בתכנונית	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/ מעל למפלס כניסה	כינוי או תיאור קומה
מספר קומות מרתף 2	חניה לרכב/אופנועים/אופניים, לרבות רמפת/מיסעות גישה לחניה/מגורים/עסק/ אחר בכל בניין- מבואה קומתית לרבות חדר מדרגות, פיר מעליות. בנוסף, מחסנים דירתיים, ופירי/גומחות תשתיות. בבניין 322- גם חדר אופניים משרת את 2 הבניינים במגרש. בבניינים 301, 311, 322- גם חדר משאבות ומאגרי מים משרתים את 2 הבניינים במגרש.	---	-2	קומות מרתף
קיימים שטחים ואלמנטים טכניים המשרתים בניינים סמוכים	חניה לרכב/אופנועים/אופניים, לרבות רמפת/מיסעות גישה לחניה/מגורים/עסק/ אחר בכל בניין- מבואה קומתית לרבות חדר מדרגות, פיר מעליות, חדר/י חשמל. בנוסף, מחסנים דירתיים, ופירי/גומחות תשתיות. בבניינים 302, 312, 322- גם חדר אופניים משרת את 2 הבניינים במגרש. בבניינים 301, 311, 322- גם חדר גנרטור משרת את 2 הבניינים במגרש. במגרש 32 גם חדר שנאים.	---	-1	קומות מרתף
קיימים שטחים ואלמנטים טכניים המשרתים בניינים סמוכים	* 2 חניה/מגורים/עסק/לובי כניסה לרבות חדר מדרגות, פיר מעליות, פירי/גומחות תשתיות / חדרים לשימוש כלל הדיירים / אחר חדר עגלות, חדר אשפת.	2	0	קומת קרקע-כניסה תחתונה/עליונה * 1 הכניסה הקובעת לבניין
---	מגורים, מבואה קומתית לרבות חדר מדרגות, פיר מעליות ופירי/גומחות תשתיות.	4	1	קומה 1
מספר קומות 5	כני"ל	4	2,3,4,5,6,7	קומות טיפוסיות 2-7
---	כני"ל	4	8	קומה 8
---	כני"ל	2	9	קומה 9- קומת גג (פנטהאוז) מגורים עליונה
---	חדר מדרגות, פיר מעליות, פירי גומחות/חללי תשתיות, מערכות טכניות משותפות לרבות קולטי שמש, אנטנה וכיוצ"ב. יתכנו מערכות פרטיות לרבות מעבי מזגנים ו/או דוודים פרטיים משויכים לדירות. מגורים	---	10	קומת גג/קומה טכנית
---	---	---	10	קומות אחרות
---	---	---	10	סך הכל קומות למגורים
---	---	---	13	סך הכל קומות בבניין כולל קומות מרתף וקומת הגג

הערות: ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר הבניה.

יש למחוק את המיותר.

- * 1 במקרה שיש שתי קומות כניסה לבניין, יש לציין איזו מהכניסות היא כניסה קובעת לבניין [כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)].
- * 2 בפיתוח השטח בכל מגרש- איזורי גינון ריצוף ופיתוח משותפים, חניה בפיתוח לרבות מערכת תאורה, רמפת גישה לחניון תת קרקעי, צובר גז טמון, מתקני חניית אופניים, מערכות תשתית משותפות, חצרות פרטיות, פירים/גומחות תשתיות, וכיוצ"ב. במגרש 32 גם מדרגות גישה לחדר שנאים בקומה מינוס 1- הכל כמסומן בתכנית המגרש.

מפרט נערך לפני קבלת היתר

וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

- 1.4 **חדרי מדרגות:**
מספר חדרי המדרגות בבניין 1; אפיון כל חדר מדרגות: פתוח/סגור/מקורה/ לא מקורה/מגיע לגג/לא מגיע לגג/מוגן/לא מוגן (להקיף בעיגול את המצב הנכון לכל חדר מדרגות)
- 1.5 **מעליות:** יש/אין; **מספר המעליות 2; מספר התחנות לכל מעלית 12;**
מספר נוסעים לכל למעלית: במעלית אחת 8 נוסעים, במעלית השניה 13 נוסעים;
מעלית שבת: יש/אין אחת המעליות תכלול מנגנון פיקוד שבת (בהתאם לתקנון הועד).

27.4	מספר המעליות ייקבע בהתאם למספר בני האדם הגרים בבניין ולא יפחת מהמצוין להלן: 3-7 קומות- לפחות מעלית אחת ל-6 נוסעים. 7 קומות, 24 יחידות דיור ומעלה- 2 מעליות, שתייהן ל-6 נוסעים. 8-13 קומות- לפחות 2 מעליות, אחת ל-8 והשניה ל-13 נוסעים (אלונקה). 14-21 קומות- לפחות 3 מעליות, שתיים ל-8 ואחת ל-13 נוסעים. מ-22 קומות ומעלה- לפחות 4 מעליות, שלוש ל-10 ואחת ל-13 נוסעים.
27.5	מהירות המעלית תיקבע בהתאם למספר הקומות כמפורט להלן: 3-14 קומות- מהירות 1.0 מ"ש'. 15-23 קומות- מהירות 2.0 מ"ש'. 24-32 קומות- מהירות 3.0 מ"ש'. 33 קומות ומעלה- מהירות 3.5 מ"ש'.
27.6	המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות-24.81 ותהיה- חשמלית ללא ו/או עם חדר מכוונת.
27.9	קירות התא יצופו פלביים בלוחות אנכיים. על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא ולכל רוחב התא. ריצפת התא תצופה בגרניט או שיש בעובי של 27 מ"מ לפחות. תקרת התא תהיה צבועה בצבע סופי צבוע בתנור או תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה.

1.6 **עמדת שומר: יש/אין**

2. **חומרי הבניין ועבודות גמר:**

- 2.1 **שלד הבניין:** לפי תכניות המהנדס; **שיטת הבניה:** מתועשת/"ברנוביץ" ו/או קונבנציונלית
- 2.2 **רצפה ותקרה קומתית:** חומר בטון מזוין ו/או בטון דרוך עובי לפי חישובי המהנדס; **שיטת הבניה:** מתועשת ו/או קונבנציונלית; **בידוד אקוסטי (לפי תקן ישראלי מס' 1004):** חומר ועובי לפי תקן.
- 2.3 **תקרת קומה עליונה:** חומר: בטון מזוין ו/או בטון דרוך (לפרט); **ושכבות איטום עובי לפי חישובי המהנדס;** **בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045):** חומר ועובי לפי תקן.
- 2.4 **גג הבניין:** חומר: בטון מזוין ו/או בטון דרוך ושכבות איטום עובי לפי חישובי המהנדס; **בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045):** חומר ועובי לפי תקן.
- 2.5 **קירות חוץ:** חומר בטון ו/או בלוקים עובי לפי חישובי המהנדס. **שיטת הבניה:** מתועשת ו/או קונבנציונלית; **בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045):** חומר ועובי לפי תקן;
- 2.6 **גימור קירות חוץ עבודות גימור קירות החוץ יהיו על פי התנאים בהיתר הבנייה:**
 2.6.1 **חיפוי עיקרי: אבן/ (פרט); החיפוי משולב/ עם חומרים אחרים; (צייין החומרים) טיח חוץ ו/או בטון צבוע ו/או קרמיקה ו/או אלומיניום ו/או חיפוי HPL דמוי עץ לפי אישור הרשויות;**
 2.6.2 **טיח חוץ (תיאור) בגר או טיח שחור וצבע משולב עם חיפויים אחרים- ראה סעיף 2.6.1 הכל לפי התנאים בהיתר הבניה;**
 2.6.3 **חיפוי אחר: (לפרט) ---**
- 2.7 **קירות הפרדה בין הדירות:** חומר בטון ו/או בלוקים ו/או משולב בידוד אקוסטי עובי על פי הנחיית יועץ בידוד אקוסטי לפי תקן מס' 1004 חלק 1.
- 2.8 **חדר מדרגות:**
 2.8.1 **קירות מעטפת: חומר בטון מזוין. הבידוד האקוסטי לחדרי מדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין עובי כ-20 ס"מ;**
 2.8.2 **גימור קירות פנים: חומר עד לגובה: חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף+טיח וצבע אקרילי עד לתקרה. גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי פז, וחומר --- עד לתקרה;**
 2.8.3 **מדרגות: טראצצ/לוחות אבן/אחד (לפרט) אבן נסורה או גרניט פורצלן או טרצו' צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה;**
ריצוף משטחים: מרצפות טראצצ/לוחות אבן/אחד (לפרט) אבן נסורה או גרניט פורצלן או טרצו' צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה;
 2.8.4 **מעקה/מאחז יד: (תיאור) מעקה מתכת ע"פ דרישות ת"י 1142 חומר מתכת;**
 2.8.5 **עליה לגג: יש/אין (תאר) דרך חדר מדרגות ראשי**

מפרט נערך לפני קבלת היתר

וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

- 2.9 **מבואה (לובי) קומתית.**
גימור קירות פנים: חומר חיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן **עד לגובה משקופי הדלתות.** מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.
 גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי **מי-חומר** עד לתקרה; (במקרה של תקרה מונמכת לא יבוצע טיח מעל תקרה זו).
ריצוף: קרמיקה/טרצא/אחר (לפרט) אבן נסורה או גרניט פורצלן;
- 2.10 **מבואה (לובי) כניסה:** (כניסה-תחתונה וכניסה עליונה)
 בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר; עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.
- 2.10.1 **גימור קירות פנים:** חומר **עד לגובה חיפוי קשיח**, כדוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי. גימור התקרות יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית **מי-חומר** עד לתקרה - לפי בחירת מעצב הפנים.
 (במקרה של תקרה מונמכת לא יבוצע טיח מעל תקרה זו).
ריצוף: קרמיקה/טרצא/לוחות אבן/אחר (לפרט) אבן נסורה (שיש) או אריחים מסוג גרניט פורצלן שטח אריח בודד לא יפחת מ- 0.64 מ"ר
- 2.10.2 **דלת כניסה לבנין: יש/אץ;** מידות וחומר מידות ע"פ תכנית, חומר: אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.
כמות ע"פ תכנית;
- 2.11 **מרתף חניה (אם יש):** גימור קירות פנים מרתף: טיח פנים-יש/אץ; חומר אחר גימור קירות פנים המרתף יעשו בטיח פנים או בבטון צבוע בסיד סינתטי (פרט);
גימור רצפת מרתף חניה: בטון/בטון מוחלק/אחר גימור רצפת המרתף או החניות יעשה בבטון מוחלק או באבן משתלבת (לפרט)
- 2.12 ריצוף בניין המגורים יהיה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה, כמו כן כל צבעי תקרות וקירות הפנים יהיו בעלי "יתו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.

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

- 3.1 **גובה הדירה:**
בדירות הגן גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: לא פחות מ- 3.50 מ';
בשאר הדירות גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: לא פחות מ- 2.50 מ';
גובה פרוזדור ו/או חדרי שירות ורחצה ו/או מתחת להנמכות מעבר תשתיות: לא פחות מ- 2.05 מ';
גובה חדרים על הגג: לא פחות מ- **אין** מ';
גובה עליית גג למגורים: לא פחות מ- **אין** מ';
גובה מרתף המשמש למגורים: לא פחות מ- **אין** מ';
גובה מרתף המשמש לא למגורים: לא פחות מ- **אין** מ';

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

טור ו'	טור ה'	טור ד'	טור ג'	טור ב'	טור א'	תיאור (אם יש)
הערות	ריצוף-מחיר לריצוף-לפניד בשקלים חדשים	מידות האריחים הריצוף	ריצוף***	גמר קירות ותקרות**	חומר קירות*	
---	---	60X60 ס"מ	בכל מערכות החדרים בדירה יותקנו אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן) סוג אי העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות. חיפוי קירות: יהיה מאריחי קרמיקה או גרניט פורצלן סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות.	גמר הקירות בבניה קונבנציונאלית יהיה טיח+צבע אקרילי או בהתאם לחומר הבניה של הקירות; כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי יתו תקן ירוק מטעם מכון התקנים הישראלי. גמר תקרה- טיח+סיד סינתטי.	קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים מ: בטון/בלוקי בטון/בלוקי בטון/תאי בלוקי גבס או לוחות גבס	1. מבואה
---	---	60X60 ס"מ	כנייל	כנייל	כנייל	2. חדר זיור
---	---	60X60 ס"מ	כנייל	כנייל	כנייל	3. חדר שינה הורים מס' 1 12. אחר פ. ארונות (אם יש)
יש למלא רק במקרה שבו מדובר במתחם נפרד בדירה	---	60X60 ס"מ	כנייל	כנייל	כנייל	4. פינת אוכל (מתחם לא נפרד)

מפרט נערך לפני קבלת היתר

וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

טור ו'	טור ה'	טור ד'	טור ג'	טור ב'	טור א'	תיאור (אם יש)
הערות	ריצוף-מחיר לייצוג-למפרט בשקלים חדשים	מידות האריחים הריצוף	ריצוף***	גמר קירות ותקרות**	חומר קירות*	
מספר חדרי שינה ע"פ תכנית פדל/לא כולל ממ"ד	---	60X60 ס"מ	כני"ל	כני"ל	כני"ל	5.חדרי שינה
ריצוף ממ"ד גבוה ביחס למפלס ריצוף פרוזדור. חדר שינה/פרוזדור אחר =	---	60X60 ס"מ	כני"ל	גמר קירות ממ"ד- בהתאם להנחיות פיקוד העורף+צבע אקרילי. גמר תקרה- טיח+סיד סינתטי.	בטון מזוין לפי הוראות הג"א	6.ממ"ד
---	---	60X60 ס"מ	כני"ל	כמצויין בסעיף 1 לעיל	כמצויין בסעיף 1 לעיל	7.פרוזדור
---	---	60X60 ס"מ	כני"ל	חיפוי קירות מטבח: בגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה. 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. גמר תקרה- טיח+סיד סינתטי.	כני"ל	8.מטבח
---	---	במידות לבחירת הדייר ראה הערה 12	כני"ל	חיפוי קירות חדר אמבטיה וחדר מקלחת (אם יש): במידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד גובה קו משקוף הדלת לפחות. מעל החיפוי ועד לתקרה- טיח+צבע אקרילי. גמר תקרה- טיח+סיד סינתטי.	בחדרי הרחצה הקירות ייבנו מבלוקים המוגדרים כ"עמידים למים" ע"י היצרן או מבלוק בטון	9.חדר אמבטיה/ רחצה הורים (אם יש)
---	---	במידות לבחירת הדייר ראה הערה 12	כני"ל	כני"ל	בחדרי הרחצה הקירות ייבנו מבלוקים המוגדרים כ"עמידים למים" ע"י היצרן או מבלוק בטון	10.חדר אמבטיה
---	---	במידות לבחירת הדייר ראה הערה 12	כני"ל	חיפוי קירות חדר שירותים/שירותי אורחים (אם יש): במידות כמפורט בחדרי הרחצה עד גובה 1.50 מ'. מעל החיפוי- טיח+ צבע אקרילי. גמר תקרה- טיח+סיד סינתטי.	בחדרי הרחצה הקירות ייבנו מבלוקים המוגדרים כ"עמידים למים" ע"י היצרן או מבלוק בטון	11.בית שימוש נפרד שירותי אורחים (אם יש)
מקורה/לא מקורה/ מקורה חלקית - ע"פ תכנית. חיפוי קיר חיפוי ראה סעיף 2.6 לעיל.	---	במידות לבחירת הדייר ראה הערה 12	כני"ל	גמר קיר/מעקה מרפסת (אם יש): דוגמת 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. במקומות שבהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין שיפולים. גמר תקרה- טיח+סיד סינתטי.	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקים מבטון-תאי. מעקה מרפסת (אם יש)- בנוי ו/או בסיס בנוי עם חלק עליון אלומיניום וזכוכית.	13.מרפסת/ות דהגה/ משטח מרוצף בדירות הגן
---	---	במידות לבחירת הדייר ראה הערה 12	כני"ל	כמצויין בסעיף 1 לעיל	כמצויין בסעיף 1 לעיל	16.מרפסת שירות (אם יש)
---	---	ריצוף מחסן (אם יש): אריחים בגוון אחד במידות עפ"י בחירת המוכר.	כני"ל	גמר קירות מחסן (אם יש)- טיח+סיד סינתטי. גמר תקרה- טיח+סיד סינתטי.	כני"ל	21.מחסן צמוד מוצמד (אם יש)

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

הנחיות למילוי הטבלה:

- * חומר קירות: בלוקי בטון/בלוקי גבס/לוחות גבס/אחר (לציין)
 ** גמר קירות: טיח/לוחות גבס/במעטפת הדירה ו/או קירות הדירה הגובלים בגרעין והמשכם/אחר (לציין);
 גמר תקרות: טיח/לוחות גבס/אחר (לציין)
 *** ריצוף: אריחי טרצא/קרמיקה/גרניט פורצלן/שיש/בטון/שטיח/אחר (לציין)

הערות לטבלה מס' 2

* לצנתר גלוייה תהא סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי זהה לגמר הקירות. הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין ו/או חדרים סמוכים.

- קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים מ: בטון/בלוקי בטון/בלוקי גבס או לוחות גבס בתנאים להלן: עובי דופן הפרופילי 0.6 מ"מ לפחות. רוחב הפרופילים 71 מ"מ לפחות. בידוד 2" בצפיפות של לפחות 12 ק"ג למ"ק (צמר סלעים/זכוכית/מינרללי). מכל צד של מחיצת הגבס יהיו אחד מאלה: 2 לוחות עובי 12.5 מ"מ לפחות (מחיצה דו קרומית), או לחילופין: לוח עובי 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. בבנייה רוויה, כאשר קירות החוץ מבוצעים בשיטה מתועשת/מתועשת למחצה, ניתן שמעטפת הפנים של קירות אלו תהיה עשויה מלוחות גבס, בלוקי גבס, בלוק בטון או בלוק בטון תאי. הכול בכפוף לעמידה בתקינה הרלבנטית לרבות בתקן ישראלי מס' 1045: בידוד תרמי של בניינים.
 - בחדרי הרחצה הקירות יבנו מבלוקים המוגדרים כ"עמידים למים" ע"י היצרן או מבלוק בטון.
 - גמר הקירות בבניה קונבנציונאלית יהיה טיח+צבע אקרילי או בהתאם לחומר הבניה של הקירות; כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי"תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
 - גמר תקרה - טיח+סיד סינתטי.
 - גמר קירות ממ"ד - בהתאם להנחיות פיקוד העורף+צבע אקרילי.
 - גמר קיר/מעקה מרפסת (אם יש): דוגמת 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.
 - במקומות שבהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין שיפולים.
 - גמר קירות מחסן (אם יש) - טיח+סיד סינתטי.
- * ריצוף/חיפוי:

10- ריצוף: בכל מערכות החדרים בדירה יותקנו אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן) סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות. חיפוי קירות: יהיה מאריחי קרמיקה או גרניט פורצלן סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות.

11- ריצוף לכל מערכות החדרים בדירה: אריחים במידות 60 X 60 ס"מ

לכל מידת אריח, המיועד לריצוף 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 מהם בגוון בהיר ניטרלי; לפחות אחת מבין הסדרות תהיה בגימור "מבריק חלקית" (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.

12. ריצוף בחדרי הרחצה, בחדרי אמבטיה, בחדרי שירותים,

בפינות שירות, במרפסות, במשטחים מרוצפים בדירות הגן - אריחים במידות 33/33 ס"מ, 45/45 ס"מ, 25/33 ס"מ. מידת האריח תהא לבחירת הדייר.

לכל מידת אריח, המיועד לריצוף 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 מהם בגוון בהיר ניטרלי; לפחות אחת מבין הסדרות תהיה בגימור "מבריק חלקית" (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.

במידה ואריח לריצוף במידות 45/45 ס"מ אינו ניתן לאספקה (עפ"י אישור והצהרת הספק) המוכר יהיה פטור מהצגת אריח במידות אלו אולם יהיה חייב להציע לקונה סדרה נוספת

של ריצוף לכל מידת אריח המיועד לריצוף, כלומר לכל מידת אריח, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 5 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון בהיר ניטרלי;

במידה ואריח לריצוף 25/33 אינו ניתן לאספקה (עפ"י אישור והצהרת הספק)

על המוכר להציע אריח מלבני או אריח ריבועי דמוי פרקט במידות לבחירתו - נבחר - דמוי פרקט 10X50 3 סדרות ו-15X60 2 סדרות 31 גוונים ס"מ

13. חיפוי קירות: אריחים במידות 25 X 33 ס"מ, 30 X 60 ס"מ: המוכר יהא רשאי להציע,

בהסכמת הקונה, אריחים במידות דומות למפורט וכן במידות נוספות 50X20 ס"מ, 33X33 ס"מ ללא כל שינוי במחיר הדירה.

במידה ואריח 25/33 ס"מ לחיפוי אינו ניתן לאספקה (עפ"י אישור והצהרת הספק) על המוכר להציע מידה נוספת לחיפוי.

לכל מידת אריח, המיועד 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 מהם בגוון בהיר ניטרלי; 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.

12- גמר קירות מחסן (אם יש) - טיח+סיד סינתטי.

13- ריצוף מחסן (אם יש): אריחים בגוון אחד במידות עפ"י בחירת המוכר.

סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י-2279 התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן: (1) חדרי מגורים R-9; (2) חדרי רחצה R-10; (3) רצפת תא מקלחת R-11; הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות (למעט בשולי קירות וחזיתות מחופים, בגב ארון מטבח, ארונות ואזורים טכניים), מחומר הריצוף גבוהה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח. חיפוי ושיפולים, ללא קיטום פינות (גרונג);

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 מהם בגוון בהיר ניטרלי; לפחות אחת מבין הסדרות תהיה בגימור "מבריק חלקית" (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.

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

- חיפוי קירות מטבח: בגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה. כאשר התנור אינו ביחידת BI- חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו- בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הרצפה). מעל החיפוי ובקירות: טיח+צבע אקרילי.
- 8-חיפוי קירות חדר אמבטיה וחדר מקלחת (אם יש): במידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד גובה קו משקוף הדלת לפחות. מעל החיפוי ועד לתקרה- טיח+צבע אקרילי.
- 9-חיפוי קירות חדר שירותים/שירותי אורחים (אם יש): במידות כמפורט בחדרי הרצפה עד גובה 1.50 מ'. מעל החיפוי- טיח+ צבע אקרילי.

3.3 ארונות:

- 3.3.1 **ארון מטבח תחתון: תיאור הארון** יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור, הכנה לכיריים מובנות (תושבות וחיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים. עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ. גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הרצפה. בתחתית הארון תותקן הגבהה בניה (סוקל) בגובה של כ-10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון. גוף הארון יהיה מעץ לבד (סנדוויץ') בעובי 17-18 מ"מ לפחות. גב הארון יהיה מעץ לבד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות. הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובה ולכל עומק; המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת. הארון התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש, ולא יותר. ביחידת הפינה של הארון, יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מגיק קורנר או ש"ע.
- מידות האורך** המזערי של ארון המטבח התחתון לא יפחת מהמצויין: דירת 2 חדרים: 3.5 מ"א; דירת 3 חדרים ו-4 חדרים: 5 מ"א; דירת 4.5 חדרים ומעלה-6 מ"א; בדירות 4.5 חדרים ומעלה, בהתאמה לתכנון המטבח הספציפי, המוכר יחא רשאי להציע לדייר להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב-2 מ"א ארון מטבח עליון. כלומר, אורך ארון המטבח התחתון יחא 5 מ"ר ואורך ארון המטבח העליון יהיה 2 מ"א. החליט הקונה לקבל את הצעת המוכר יתוכנן הארון העליון כמפורט להלן: (1) הארון יהיה רציף והמשכי ללא פינות. (2) גובהו של ארון עליון יהיה 75 ס"מ לפחות ועומקו 30 ס"מ לפחות. ניתן שגובה ארון עליון יהיה 60 ס"מ ובתנאי שפתיחת הארונות העליונים תהיה כלפי מעלה (מנגנון קלפה). (3) ארון מטבח עליון יכלול לפחות מדף אחד לכל אורכו. (4) מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות המפרט לגבי ארון המטבח התחתון. מידת 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 וכיו"ב מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה. החליט הדייר שלא להתקנם, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות.
- ציפוי חיפוי** פורמייקה/פוסטפורמינג. המוכר יציג בפני הקונה לפחות חמישה גוונים שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר ניטרלי. **ציפוי פנימי** מלמין או פורמייקה בגוון לבן; **דלתות: חומר וציפוי** עץ לבד (סנדוויץ')/MDF/לוחות פוסטפורמינג. ציפוי חיפוי: פורמייקה. ידיות מתכת **מדפים: חומר וציפוי** עץ לבד (סנדוויץ') ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה בגוון לבן;

משטח עבודה: חומר עובי ומידות 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 הבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם, המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיור. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופו עיבודו ייבחר על ידי המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח. משטח עבודה במטבח יהיה לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר; המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי.

- 3.3.2 **ארון מטבח עליון: תיאור** מידות, **ציפוי חיפוי**, **ציפוי פנימי**, **דלתות: חומר וציפוי** מדפים: **חומר וציפוי** מחיר לציפוי בעד ארון- שקלים חדשים;
- 3.3.2 א' **ארונות חדרי רחצה: תיאור ומידות** בכל אחד מחדרי הרחצה 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, באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי מחרס/שיש/ניאו קוורץ משולב בכיור; **ציפוי חיפוי**, **ציפוי פנימי**, **דלתות: חומר וציפוי** מדפים: **חומר וציפוי**;
- 3.3.3 **ארונות אחרים (ציין): אין תיאור** מידות, **ציפוי חיפוי**, **ציפוי פנימי**, **דלתות: חומר וציפוי** מדפים: **חומר וציפוי** מחיר לציפוי בעד ארון- שקלים חדשים;

3.4 מיתקנים לתליית כביסה:

מיתקן לתליית כביסה: תיאור ומידות מתקן חיפוי לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונת 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; לדירות ג'וג: אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר/מרפסת שמשמעו מתקן ממכת מגולוונת על קיר המבנה, במקום מוצנע שאינו נצפה בחזיתות המבנה. המתקן יהיה יציב ומקובע לקיר. המתקן יכלול לפחות 5 חבלי כביסה באורך מינימאלי של 160 ס"מ. בדירות ג'וג הדייר יחא 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. בכל המתקנים החבליים יהיו איכותיים, עמידים לקרינת UV. עומק הנישה לתליית כביסה לא יפחת מ-60 ס"מ.

מסתור כביסה: תיאור באם מסומן בתכנית חומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100; **מידות** ע"פ תוכנית,

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

3.5 טבלה מס' 3 - רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה

טור ג' - תריסים			טור ב' - חלונות			טור א' - דלתות			תיאור
סוג פתיחה	חומר שלבים	חומר	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה הפתח הבנוי (גובה/רוחב)	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה הפתח הבנוי (גובה/רוחב)	
---	---	---	---	---	---	---	ציר רגילה	1 13-4 א', ב', ג', ד'	1.1 מבואה
גלילה חשמלי כולל גיבוי ידני	---	1 16 ד', ה', ו'	---	---	---	---	---	1 ויטרינה 265/210	2.2 חדר דיור
גלילה ידני	---	1 16 ד', ה'	נגרר כע"כ חלק תחתון קבוע	16 א', ח'	1 130/160	---	14 א', ב', ג', ד' ובהערה 15	1 80/205	3.3 חדר שינה הורים מס' 1
נגרר לכיס	---	1 16 ד', ה'	נגרר כע"כ + פלדה נגרר	16 ב'	1 ע"פ הנחית פיקוד העורף	---	ציר רגילה פתיחת חוץ	1 70/200	7.7 ממ"ד - חדר שינה מס' 2
---	---	---	נגרר כע"כ	16 א', ח'	1 110/95	---	---	---	10.10 מטבח
---	---	---	קיפ	16 א', ז'	1 50/70	---	14 א', ב', ג', ד', ה' ובהערה 15	1 70/205	11.11 חדר אמבטיה רחצה הורים
כמצויין בהערה 20	---	---	---	---	---	---	14 א', ב', ג', ד', ה' ובהערה 15	1 80/205	12.12 חדר אמבטיה
נגרר כע"כ	---	1 16 ד', ה', ו'	נגרר כע"כ	16 א', ז', ח' בזיגוג אטום	1 115/95	---	14 א', ב', ג', ד', ה' ובהערה 15	1 80/205	18.18 מרפסת שירות
---	---	5 *	---	---	---	---	ציר רגילה	1 90/205	מחסן מוצמד (אם יש)

הנחיות למילוי הטבלה:

- א. דלתות משותפות לשני חדרים יכולות להופיע ברשימה של כל אחד מחדרים אלה ובלבד שהכמות הכללית של הדלתות בדירה תתאים לסך כל הדלתות המצוינות בטבלה.
- (א) יש לציין כמות בכל חדר.
- (ב) יש לציין במפורש את החומר.
- (ג) יש לציין סוג הפתיחה: רגילה, נגרר, גלילה, חשמלי או אחר.....
- (ד) דלת כניסה לדירה: חומר: ראה סעי' 1 בטבלה סוג פתיחה: ראה סעי' 1 בטבלה סוג נעילה: ראה סעי' 1 בטבלה

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

הערות לטבלה מס' 3:

- מידות – המידות המפורטות בטבלה מס' 3, אינן 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). מידות הפתחים יכולים להשתנות במהלך ביצוע הבניה בכל מקרה גדול הפתחים המתקבלים לא יפחת ממידות/שטח, לפתחים אלו כנדרש בתקנות התכנון והבניה
- ² בפתח שיוגדר בתכנית כפתח חילוץ קומתי, תהא אפשרות לפתיחה בגיבוי ידני- אין להתקין סורג קבוע.
- ³ דלת הממ"ד תקנית, בגמר וינורית או צבע בתנור, בגוון לבן.
- ⁴ דלת אש תתכן לפי דרישות כיבוי אש.
- ⁵ באם מסומן פתח בתכנית, יכול שיהיה תריס רפה קבועה ו/או אחר- מידות, חומר וסוג לפי החלטת האדריכל ודרישות הרשויות.
- * אלומ' = גוון ממניפת RAL לפי החלטת האדריכל.
- ציר = פתיחה רגילה, קיפ = פתיחה משתפלת (נטו), דריי קיפ = פתיחה רגילה ומשתפלת, נגרר כע"כ = כנף נגררת על כנף, גיליוטינה = כנף בתנועה אנכית גלילה = תריס נגלל בכיוון מעלה/מטה באמצעות רצועה או מנוע חשמלי.
- * יתכן ושולי כנפי דלתות פנים יוגבהו מעל רצפה עד 3 ס"מ כהכנה לתפקוד מערכת מיזוג האוויר.
- * יתכן שינויים בצורת פתיחה של דלתות, חלונות ותריסים, יתכנו חלקי זיגוג קבוע, חלוקה ומס' כנפיים.
- * מידות הפתחים המצוינים בטבלה, הן מידות הפתח הבנוי.
- 13 א'- דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים הננעלים לפחות בארבעה כיוונים ומופעלים על ידי מנגנון גליל התואמת לתקן ישראלי מס' 5044 וכמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה.
- 13 ב'- משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות.
- 13 ג'- כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור.
- 13 ד'- דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר.
- 14 א'- דלתות הכניסה לחדרים תהיינה דלתות לבדות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 על חלקיו ובפתיחת ציר רגילה; הדלתות תהיינה עמידות למים ויכללו התקנת קנט מחומר עמיד למים בתחתית הדלת בגובה 7 ס"מ לפחות.
- 14 ב'- כנף הדלת תהיה עשויה משתי לוחות מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי- חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר; צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף; היקף כנף הדלת (קנט) מצופה ב-3 צדדים לפחות. כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים- עמידים למים.
- 14 ג'- גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש המתאים לעמידות במים, עם מנעול וידיות מתכת משני הצדדים
- 14 ד'- משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23; בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה; המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים.
- 14 ה'- בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס-פנוי" וצוהר/צו-אור בכנף הדלת.
- 14 ו'- דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף.
- 15- גוון דלתות הפנים יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר; המוכר יציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחת מהן היא בגוון לבן.
- 16 א'- חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing), המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4מ"מ לפחות משני הצדדים עם מרווח אוויר של לפחות 6 מ"מ); החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה; החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן.
- 16 ב'- חלון הממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף העדכניות.
- 16 ג'- חלון חדר הדיוור יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף.
- 16 ד'- פתחי הדירה, למעט חדרי אמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבח, יהיו בעלי תריסים.
- 16 ה'- בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת; עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן.
- 16 ו'- בחדר הדיוור יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית
- 16 ז'- למרפסת השירות יהיה פתח לאוויר חוץ, אשר ממנו תהיה גישה ישירה למתקן תליית הכביסה. הפתח יהיה סגור בחלון ובתריס הניתנים לפתיחה. מובהר כי לא תתאפשר סגירה בתריס בלבד. מידות רוחב החלון והתריס ואופן פתיחתם יהיו כאלו המאפשרים לאדם בוגר תליית כביסה והגעה לכל רוחב מתקן תליית הכביסה. בכל מקרה, רוחב פתח נטו לא יפחת מ-75 ס"מ.
- 16 ח'- בכל חלונות ההזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת;
- 20- בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אורזור ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.

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

3.6 טבלה מס' 4 - מתקני תברואה וכלים סניטריים בדירה

מיתקן	מיקום	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'	טור ו'
		מטבח	בית שימוש אורחים	חדר אמבטיה רחצה הורים	חדר אמבטיה	מרפסת שירות	אחר/הערות
1. קערת מטבח	מידות (בס"מ)	40/60 ס"מ	---	---	---	---	---
	סוג		---	---	---	---	סבוכיה: אין
2. קערת מטבח כפולה - חלופה לסעיף 1 לעיל	מידות (בס"מ)	80/46 ס"מ	---	---	---	---	---
	סוג		---	---	---	---	סבוכיה: אין
3. קערת רחצה	מידות (בס"מ)	---	---	ראה סעיף ב. 3.3.2 א' לעיל 80 ס"מ	ראה סעיף ב. 3.3.2 א' לעיל 80 ס"מ	---	---
	סוג	---	---	---	---	---	סבוכיה: אין
4. כיור לנטילת ידיים	מידות	---	---	---	---	---	---
	סוג	---	---	---	---	---	---
5. אסלה	מידות (בס"מ)	---	---	כ- 40/65 לפי יצרן	כ- 40/65 לפי יצרן	---	---
	סוג	---	---	כמצויין בהערה 17 ח'	כמצויין בהערה 17 ח'	---	מחזיק נייר טואלט: אין
6. אמבט	מידות (בס"מ)	---	---	---	70/170	---	---
	סוג	---	---	---	כמצויין בהערה 17 ב'	---	---
מקלחת	מידות (בס"מ)	---	---	---	---	---	---
	סוג	---	---	כמצויין בהערה 17 י'	תואם ריצוף החדר	---	---
7. סוללה למים קרים וחמים לקערה פהקיד או מהמשטח	תוצרת ודגם	---	---	כמצויין בהערות 17 ד',ה'	כמצויין בהערות 17 ד',ה'	---	---
	זיכוי בשקלים חדשים	---	---	כמפורט בנספח ג' להלן- מחירון פריטים מתומחרים	כמפורט בנספח ג' להלן- מחירון פריטים מתומחרים	---	---
8. סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	סוג	---	---	---	כמצויין בהערה 17 י"א	---	---
	זיכוי בשקלים חדשים	---	---	---	כמפורט בנספח ג' להלן- מחירון פריטים מתומחרים	---	---
9. מקלחת ראש קבועה- חלופה למוט ומזלף על פי סעיף 10 להלן 10. סוללה למקלחת	סוג	---	---	---	כמצויין בהערה 17 י"א	---	---
	זיכוי בשקלים חדשים	---	---	---	כמפורט בנספח ג' להלן- מחירון פריטים מתומחרים	---	---
11. הכנה לחיבור למכונת כביסה ג	---	---	---	---	---	---	---
12. הכנה לחיבור מייבש כביסה	---	---	---	---	---	---	---
13. הכנה לחיבור מדיח כלים	---	---	---	---	---	---	כמצויין בהערה 17 ז'
14. נקודת הכנה לברז גז לבישול	---	---	---	---	---	---	ראה סעיף ב. 3.6.7 לעיל
15. נקודת גז לחימום	---	---	---	---	---	---	---

הנחיות למילוי הטבלה:

- (א) בכל משבצת שיש בה כלי תברואתי יש למלא: מידות וכמות.
(ב) לכל מיתקן ואזור יש לציין: מידות וסוג.
(ג) הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת: מים קרים, מים חמים וחיבור לקו דלוחין או שפכים.

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

הערות לטבלה מס' 4:

- * התקנת קבועות סניטריות כוללת: חיבור לאספקת מים ולביוב.
- * גוון הקבועות, לבן.
- * סיווג - סוג א' לפי סיווג יצרן.
- 12 ב' - הכנה למייבש כביסה; ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל;
- 12 ג' - הכנות למכונת כביסה, לרבות נקודת מים (קרים), חיבור לניקוז, הזנת חשמל.
- 17 ב' - אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי, שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר. מילוי עץ בפינות ומיטת תמיכה מפרופילי ברזל מגלוון או לחילופין מפח בעובי 2.5 מ"מ לפחות מצופה אמאייל.
- 17 ד' - כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבול מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים; על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות כאשר אחת מהן תוצרת הארץ, ככול שישנה, ועומדת בדרישות הת"י 1385.
- 17 ה' - בכיורי הרחצה ובכיור המטבח יותקנו ברזים מדגמים מיקס-פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור; ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות להלן: עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ. מידות ברז כיור רחצה תהיינה: גובה 15 ס"מ, עומק 15 ס"מ;
- 17 ו' - במטבח תותקן קערת מטבח בהתקנה שטוחה. המוכר יציג לבחירת הקונה: א. קערת מטבח בודדת במידות 40/60 ס"מ/קערת מטבח כפולה במידות 80/46 ס"מ/2 כיורים נפרדים. ב. את חומר הקערה מכל מידה כאמור: חרס/חומר סילי קוורץ/קוורץ גרניט/נירוסטה.
- 17 ז' - במטבח תבוצע הכנה למדיח כלים הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.
- 17 ח' - אסלת שירותים תהיה מחרס מונו בלוק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה ומיכל הדחה חרס דו-כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו-3 ליטר עפ"י ת"י 1385.
- 17 ט' - כיורי הרחצה בחדר האמבטיה ובחדר המקלחת יהיו מחרס במידות של כ-40/50 ס"מ
- 17 י' - תא המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין, בגמר העומד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח; לא תותר התקנת אגנית כחלופה למשטח משופע במקלחת.
- 17 י"א - 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 לפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ.
- בחדר האמבטיה 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.

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

- 3.6.1 **אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה**
יתכן מחלקי מים במיקום לפי החלטת מהנדס האינסטלציה.
נקי ניקוז הכנה למזגנים.
- 3.6.2 **מים חמים: מערכת סולרית: יש/אין** אספקת מים חמים באמצעות מערכת סולארית תהיה עפ"י הדרישות אשר נקבעו בהוראות כל דין. נדרשה מערכת סולארית, התקנתה תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579.
- דוד בקיבול** נפח מכל האגירה לא יפחת מהוראות כל דין או מהמפורט להלן, על פי המחמיר מבניהם: ליחידת דוור בת שניים או שלושה חדרים- 120 ליטר; ליחידת דוור בת ארבעה חדרים ויותר- 150 ליטר; ליטריים;
- דוד חשמלי/חימום/גז** אחר לכל דירה יותקן מכל אגירה (דוד) הכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה. (לפרט);
- מיקום הדוד:** מיכל האגירה יותקן במקום מוסתר אך נגיש, במרפסת השירות ו/או סמוך לה ו/או על גג המבנה
- מערכת סולרית-תרמוסיפונית/ מאולצת מרכזית/ מאולצת עם מחליפי חום בתוך הדוד:**
- 3.6.3 **חיבור מים חמים לכלים (אם יש):** קצרת מטבח, כיורי רחצה, אמבטיה, מקלחת/ אחר. חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה וכיור לנטילת ידיים ולמעט אסלות, לרבות הכנה למכונת כביסה (לפרט)
- 3.6.4 **ברז גינה:** פפלא 1 בחצר דירת גן בלבד.
- 3.6.5 **הכנה למונה מים לדירה:** יש/אין
- 3.6.6 **חומר הצינורות: מים חמים וקרים מתכת ו/או פלסטי דלוחין פלסטי ו/או מתכת שפכים פלסטי ו/או מתכת**
- 3.6.7 **צנרת גז בדירה ממקור הגז עד נקודת הכנה לברז** הגז במטבח ו/או בחדרים: יש/אין
- 3.6.8 **הכנה למונה גז לדירה:** יש/אין

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

טבלה מס' 5 - מתקני חשמל בדירה 3.7

א	ב	ג	ד	ה	ו
מיקום (אם יש)	נקודת מאור קיר/תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל דרגת הגנה IP44	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות
1	1	1			1. פעמון+לחצן, 2. אינטרקום 3. מפסק תאורה לחדר מדרגות 4. לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) 5. ארון תקשורת כולל שקע 6. ארון טלפונים/טלויזיה
2	2	3	1	1	תוכנן תריס חשמלי- תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
3	1	1			בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות + מחליף
4	1	4	2	3, כ"א במעגל נפרד, עבור: מדיח, תנור, מקרר + 1 תלת פאזי עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה.	מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככול האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי תקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה.
5	1 כולל מפסק מחלף למנורה	4 (שניים ליד המיטה)	1	1	
6	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3	1	1	לפי תקנות פקע"ר
8	1 (מוגן מים)		1 (בית תקע לתנור)		בית תקע לתנור חימום+התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד השמש במיקום עפ"י התכנון
10	1 (מוגן מים)		2- בדרגת הגנה IP44 למכונת כביסה ולמייבש		
11	1 (מוגן מים)		IP 44 1 (מוגן)		כולל תריס חשמלי+מפסק+מנגנון פתיחה ידני
12	1		* 1		כאשר מדובר במחסנים שאינם צמודי דירות, אין מניעה מבחינת משרד הבינוי והשיכון שהזנת החשמל של כל המחסנים יחוברו למונה משותף ונפרד למחסנים בלבד או לחילופין יותקן מונה נפרד לכל מחסן, להחלטת המוכר ועפ"י בחירתו.
13			1 (פקט) הכנה למזגן		

*** כפוף לאישור כיבוי אש.**

22- הגדרות:

"בית תקע כוח במעגל נפרד"- שקע הנמצא מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ;
 "בית תקע רגיל"- שקע בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם החשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים, החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"מ לפחות;
 "בית תקע רגיל מוגן מים"- שקע בודד מוגן מים עם כיסוי, לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים; החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"מ לפחות;
 "נקודת טלויזיה תקשורת וטלפון"- 3 נקודות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפון, נקודת תקשורת-בין מחשבים, נקודת טלויזיה- חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול כנדרש על פי כל דין.
 "נקודת מאור"- נקודה לתאורה על תקרה או קיר כולל מפסק הפעלה (ללא כיסוי);
 23 א'- שקעים, מפסקים ותאורה בחדר המטבח, בחדר האמבטיה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה, יהיו מוגני מים לפי תקנות החשמל והתקנים הישראליים.
 23 ב'- נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסא מודול 1 כולל כיסוי.
 23 ה'- נקודה תלת פאזית בארון המטבח, מתחת למקום המתוכנן לכיריים; הנקודה תחובר ישירות למפסק תלת פאזי בלוח החשמל ותחווט בכבל 2.5*5; הנקודה תכלול את כל החיווט לרבות בית השקע והמפסק בלוח החשמל הדירתי.

הערות לטבלה מס' 5:

* מיקום נקודות החשמל ואביזרים נלווים בחללים השונים לפי החלטת יועץ החשמל.
 * בלוח חשמל ותקשורת דירתי, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.

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

- 3.7.1 **חדר מדרגות:** בכל קומה 2 נקודות מאור 2 גופי מאור יש;
לחצני הדלקת אור 1 לחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות בלובי קומתי,
 1 לחצן הדלקה בכל קומה בלובי קומתי יש/אין, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה
 בחדר המדרגות. בנוסף, במבואה הראשית ובכל מבואה קומתית יותקן לחצן להדלקת
 תאורה מלאכותית בחדר/חדרי המדרגות, הכול בכפוף לעמידה בהוראות כל דין.
 3.7.2 **טלפון חוץ:** הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).
 3.7.3 **פעמון: סוג לחצן צליל לפי יצרן**
 3.7.4 **מפסיקי זרם: סוג פלסטי תוצרת מקומית**
 3.7.5 **לוח חשמל דירתי בתוך הדירה:** יש/אין מיקום לפי תכנית
 3.7.6 **נקודת חשמל לדוד שמש/חשמלי:** כן/לא
 3.7.7 **גודל חיבור דירתי:** חד-פאזה תלת-פאזה 3X25 אמפר
 3.7.8 **מערכת אינטרקום:** כן/לא כוללת פעמון, ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום
 בדלת הכניסה הראשית לבניין; מיקום: במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית
 שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה
 3.7.9 **מערכת טלוויזיה במעגל סגור:** כן/לא מיקום: -----
 3.7.10 **מיתקנים אחרים (פרט)**
 1. מסנן בממ"ד ע"פ דרישות פיקוד העורף.
 2. התקן קוצב זמן לדוד המים, הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני
 ההפעלה במיקום עפ"י התכנון.
 3. 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 על רכיב המודד זרם חשמלי (שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת
 פאזי); יחידת תקשורת לשידור אלחוטי; צג דיגיטלי אלחוטי המקבל
 ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה; הצג יותקן
 בפנים הדירה, בסמוך לדלת הכניסה/במבואה הכניסה במקום נגיש ובגובה
 1.5 מ' מהרצפה; הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת
 והמצטברת (בקוט"ש) ואת עלותם הכספית.
4. **מתקני קירור / חימום בדירה:**
- 4.1 **מיזוג אוויר מרכזי:** יש / אין / קירור וחימום/הכנות בלבד, הספק: ----- (הכנות בלבד
 כוללות: צנרת חשמל, צנרת ניקוז מים, צנרת גז, תעלות).
- 4.2 **מזגן מפוצל:** יש / אין / קירור וחימום/הכנות בלבד; מיקום: ----- הספק: -----
 (הכנות בלבד כוללות: צנרת חשמל, צנרת ניקוז מים, צנרת גז ותעלות). **ככל שעל פי
 קביעת מהנדס מיזוג האוויר תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת
 מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזגן/נים מפוצל/ים ליתרת חלקי הדירה
 שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.**
- 4.3 **מזגן דירתי (מיני מרכזי):** יש / אין (הכנות בלבד); מיקום ההכנות: לפי הנחיות מהנדס מזוג
 האוויר-הספק: ----- (הכנות בלבד כוללות: צנרת חשמל, צנרת גז, צנרת לניקוז מים
 והכנה בלבד למערכת מיני-מרכזית אחת סטנדרטית תלת-פאזי, אשר תכלול:
 1. מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר
 המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה;
 2. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר
 ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח
 מעגל נפרד 3 * 2.5, ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה"
 למאייד יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.
 3. התקנת שריון ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון.
 4. מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר.
 5. מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה/המעבים.
 6. בכל אחד מחדרי הדירה (למעט בחדרי הרחצה והמטבח) תבוצע גם צנרת ניקוז כהכנה
 להתקנת מזגנים עיליים. למרחב המוגן הדירתי - ממ"ד יבוצע ניקוז מחוץ לחדר. צנרת הניקוז
 תוסתר בקיר ובמילוי הרצפה ומוצאה יהיה עד מחסום הרצפה או לחילופין לסיפון מתחת
 לכיור, הכול בהתאם לתכנון מהנדס האינסטלציה. מקום מוצא הצנרת בקירות יוסתר עם
 אביזר חרושתי מתאים וסגור עם פקק.
- 4.4 **תנור חימום הפועל בגז/דלק נוזלי:** יש / אין-הכנות בלבד.
 4.5 **תנור חימום הפועל בחשמל:** יש/אין / הכנה בלבד, בחדרי המקלחת והאמבטיה תבוצע נקודה
 לתנור חימום הכוללת שקע מוגן.
 4.6 **רדיאטורים:** בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה ובית שימוש: יש/אין
 4.7 **קונבקטורים חשמליים:** בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה ובית שימוש: יש/אין /
 הכנות בלבד.
 4.8 **חימום תת רצפתי:** יש/אין.
 4.9 **מיתקנים אחרים לפרט אין**

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

5.	סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה:
5.1	מערכת כיבוי אש אוטומטית יש/אין.
5.2	מערכת גלאי עשן עצמאי יש/אין.
5.3	מטף 3 ק"ג אבקה יש/אין ע"פ הנחיות כיבוי אש.
6.	עבודות פיתוח ושונות:
6.1	חניה
6.1.1	סך הכל מקומות חניה (לכל הבניין): לפי תכנית מתוכנן. בתחום המגרש; יש חניות אורחים כמסומן בתכנית במגרש ומחוץ למגרש. כמות חניות במרתף חניה כמסומן בתכנית, מספר מרתפי חניה 2; אין חניות במקום אחר (לפרט) ---;
6.1.2	חניה לנכים: יש/אין מספר לפי תכנית מיקום לפי תכנית
6.1.3	גמר פני החניה: בטון/אספלט/אבנים משתלבות/אבן טבעית/אחר גימור רצפת המרתף או החניות יעשה בבטון מוחלק או באבן משתלבת.
6.1.4	גישה לחניה מהכביש.
6.1.5	מספר חניות לדירה לפחות 1 צמודה דת לדירה/לא צמודות; מיקום: מחוץ למגרש/בתחום המגרש/מרתף- חניה/אחר --- (על פי סימון בתכנית מצורפת).
6.2	פיתוח המגרש
6.2.1	שבילים: חומר גמר: בטון/או גרנוליט/או אספלט/או אבנים משתלבות/או אבן טבעית/או אחר לפי אישור הרשות בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבנין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף (לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבנין) ומואר בעל גינון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות.
6.2.2	משטחים מרוצפים: יש/אין; חומר גמר: אספלט/או אבנים משתלבות/או אבן טבעית/או אחר לפי אישור הרשות
6.2.3	גינה משותפת: יש/אין; (על פי סימון בתכנית מצורפת) גינון חסכוני במים בהתאם להנחיית משרד החקלאות.
6.2.4	רשת השקיה: יש/אין. (ברכוש המשותף בלבד), במגרש תותקן מערכת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב.
6.2.5	גינה חצר צמודה לדירת גן בלבד: יש/אין; החצר תתכן מעל תקרה בנויה. יציאה לגינה לחצר בדירת גן בלבד מחדר: ע"פ תכנית- יציאה ראשית (אם יש) לגינה (בדירת גן בלבד) תתוכנן מחדר המגורים (הסלון). ככל שלא מתאפשרת יציאה זו מאילוצים תכנוניים יש לתכנן היציאה מפרוזדור או מחדר אחר. יובהר כי יציאה ראשית (אם יש) לגינה איננה יכולה להיות מחדר/אזור שירות: חדר רחצה, ח.ארונות, מרפסת שירות וכו'.
6.2.6	פירוט מערכות בגינה בחצר הצמודה: אדמת גן מעל קרקע או מצע טוף מעל תקרה בנויה
6.2.7	משטח מרוצף בגינה בחצר הדירתית בדירת גן בלבד: יש/אין שטח כמפורט במבוא למפרט מ"ר (על פי סימון בתכנית מצורפת). ככל יציאה ראשית (אם יש) לגינה יותקן משטח מרוצף בשטח מינימלי של 7 מ"ר. מידת המינימום של המשטח לא תפחת מ-2.5 מ'. בכל יציאה נוספת יש לתכנן משטח מרוצף בעומק מינימאלי של 1.20 מטר ולפחות ברוחב פתח היציאה בתוספת 30 ס"מ מכל צד.
6.2.8	גדר בחזיתות אחרות של המגרש: חומר על פי דרישת הרשויות בגובה ממוצע של --- משתנה עפ"י תכניות ודרישת הרשויות
6.2.9	דיצוף קומות עמודים מפולשת, חומר ---
7.	מערכות משותפות
7.1	מערכת גז:
7.1.1	גז מרכזי: צובר גז שכונתי/מכלי גז צובר לאספקת גז מרכזי לבניין למגרש- ע"פ אישור הרשויות/מכל דירת/אין מערכת גז לבניין.
7.1.2	צנרת גז ממכל גז מרכזי מצובר גז עד לדירה: יש/אין
7.1.3	צנרת אספקת גז בתוך הדירה: יש/אין
7.2	סידורים לכיבוי אש- על פי דרישות כיבוי אש:
7.2.1	מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות: יש/אין
7.2.2	מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות: יש/אין
7.2.3	מערכת כיבוי אוטומטית- מתזים (ספרינקלרים): יש/אין ע"פ דרישות כיבוי אש.
7.2.4	גלאי עשן: יש/אין
7.2.5	ברז שריפה בחדר מדרגות בכל קומה.
7.3	אוורור מאולץ במרתפי חניה: יש/אין
7.4	מערכת מיזוג אוויר מרכזית: יש/אין

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

7.5	תיבות דואר: (תאר) חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816 מיקום בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין- בתוך חלל לובי הכניסה לבניין.
7.6	מיתקנים אחרים: תאר מעליות, גנרטור, מיכלי אשפה, מתקני חניית אופניים, הכנה למחסום בכניסה לחניה, מאגר/י מים ומשאבות, וכל מערכת תשתית משותפת.
8.	חיבור המבנה למערכות תשתית
8.1	חיבור לקו מים מרכזי: יש/אין; מונה מים ציבורי לבית: יש/אין; מונה מים לגינת הבית: יש/אין
8.2	חיבור לביוב מרכזי: יש/אין; אם אין, פתרון הביוב הוא: --- (לפרט)
8.3	חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל; כולל חיבור ללא כולל חיבור הדירה לרשת; לא כולל התקנת מונה.
8.4	הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר); לא כולל קו טלפון.
8.5	הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים, תקשורת מחשבים וכו' וכו'): יש/אין (ציין את החיבורים הרלבנטיים); לא כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת.
8.6	פיתוח כללי הגובל במגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כוללים. לפי הוראות התב"ע והנחיות הרשות המקומית.
8.7	פינוי אשפה: לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבניה.
9.	רכוש משותף
9.1	תיאור הרכוש המשותף:
9.1.1	סך כל מקומות חניה משותפים לרכב: יש - במפלס קומת הקרקע - ע"פ תכנית והיתר הבניה.
9.1.2	קומה מפולשת: יש/אין; מספר קומות מפולשות ---
9.1.3	מחסנים שאינם צמודים לדירות: יש/אין; מיקום המחסנים: --- (יש לצרף תכנית עם סימון המיקום)
9.1.4	מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש/אין
9.1.5	מבואה (לובי) קומתית: יש/אין
9.1.6	חדרי מדרגות
9.1.7	פיר מעלית: יש/אין; מעליות: יש/אין; מספר מעליות 2
9.1.8	גג משותף - לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
9.1.9	ממ"ק/מקלט: כמות אין מיקום --- שטח ---
9.1.10	חדר דוודים משותף: יש/אין
9.1.11	מיתקנים על הגג: מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) כגון תשתית לאנטנה לא סלולארית/לצלחת לוויין, קולטי שמש, ייתכנו דוודים פרטיים, חדר מכונות למעלית, מאגר מים (להקיף בעיגול את המיתקן הרלבנטי), משאבת סחור, יתכנו מפוחים, וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.
9.1.12	בנוסף, יתכנו מעבי מזגנים פרטיים.
9.1.13	גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש.
9.1.14	מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף (לפרט)
	לובי כניסה, לובאים קומתיים, מיסעות גישה לחניות, חדר לשימוש הדיירים, חדר אשפה ותכולתו, חדר אופניים/עגלות ותכולתם, חדר גנרטור, מעליות, וכל מערכת תשתית משותפת.
9.1.14	מובהר בזאת כי, עפ"י דרישת הרשויות לא יינתן אישור להתקנת מתקני תקשורת סלולארית בבניין.
9.2	חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף:
9.2.1	חדרי מדרגות.
9.2.2	קומה טכנית.
9.2.3	גישה לחניה משותפת.
9.2.4	לובי בקומות כניסה.
9.2.5	לובי קומתי.
9.2.6	גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים על הגג.
9.2.7	גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות.
9.2.8	גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדר/ים טכניים/ים
9.2.9	חלק הגג - התפוס על ידי מיתקנים על הגג: (כגון קולטים, ייתכנו דוודי שמש, חדר מכונות למעלית מערכות טכניות כמפורט בסעיף ב' 9.1.11).

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

מעליות	9.2.10
ממ"ק/מקלט - אין.	9.2.11
חלק אחר : פרט ---	9.2.12

בית משותף 9.3

- (א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן - חוק המכר דירות), המוכר דירה בבית משותף או בבית המיועד להירשם כבית משותף והתקנון שחל על הבית או שבדעתו להחיל על הבית מבטל או משנה הוראה של התקנון המצוי המתייחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין; ואלה העניינים:
- (1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;
 - (2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;
 - (3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;
 - (4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;
 - (5) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק המכר דירות;
- (ב) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.

פירוט ביטול או שינוי לתקנון המצוי בעניינים המנויים לעיל:

9.4 **שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:** על פי סעיף 57 לחוק המקרקעין, מובהר כי הצמדות לא יכללו ב"שטח הריצפה".

9.5 **סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:** בהתאם לתקנון מיוחד אשר יקבע ע"י החברה ועד לקביעתו בהתאם לסעיפים 58 ו 59 לחוק המקרקעין.

9.6 **שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו** בהתאם לתקנון מיוחד אשר יקבע ע"י החברה ועד לקביעתו בהתאם לסעיפים 58 ו 59 לחוק המקרקעין.

9.7 **חלקים המוצאים מהרכוש המשותף:** כל שטח ו/או זכות הניתנים ע"פ דין להצמדה לאיזו מדירות הבית המשותף ולרבות חניות, מחסנים, גגות ו/או מרפסות המוצמדים לדירות (למעט חלקי גג משותפים ומתקנים משותפים על הגג), מתקני חברת חשמל (אם יש), חדר בזק (אם יש) וחדרים טכניים (אם יש), לרבות כמתואר בתכניות המכר, זכויות בניה בלתי מנוצלות, חללים ושטחים בקומות ובמרתפים. החברה תהיה רשאית למכור/להצמיד את החלקים הנ"ל לפי שיקול דעתה הסביר, ולפי כל דין, וכן תהיה רשאית להחזירם לרכוש המשותף. פירי האוורור ומערכות הגובלים

בחדרי הדיור לאורך כל קומות הבניין לא יהוו חלק מן הדירות אלא רכוש משותף של כל בעלי הדירות בבנין.

9.8 ייתכן ויירשמו זיקות הנאה הדדיות למעבר לכלי רכב ולהולכי רגל ו/או תשתיות והכל בהתאם להוראות הסכם המכר והוראות המפקח על רישום המקרקעין.

9.9 מערכות תשתיות משותפות, לרבות תאי הבקרה וקופסאות (חשמל, מים, תקשורת, ביוב, ניקוז וכו') עשויות להיות ממוקמות ולעבור בתוך שטחים פרטיים כגון דירות, מחסנים ומקומות חניה, וכן בשטחים משותפים. הרוכש מוותר על כל טענה בדבר הימצאותם של הנ"ל בתחום שטחים שנרכשו על ידו ו/או בתחום שטחים משותפים, והוא מתחייב למנוע כל פגיעה במערכות אלה ולאפשר גישה לנציגות הבניין ו/או מי מטעמה ו/או לכל גורם אחר על מנת לתחזק ולטפל במערכות אלה.

9.10 תקופת הבדק לחלקי הרכוש המשותף לבניינים, לרבות המערכות והמתקנים המשותפים, תחל ביום מסירתם כאמור בסעיף ב' 10.3 להלן.

א.מ. ישראל מגורים יזמות בע"מ

חתימת הקונה

תאריך

חתימת המוכר

מצ"ב: נספח א' - מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות.
 נספח ב' - הערות כלליות ואזהרות הנכונים למבנה ולדירה אשר אינם חלק מהמפרט הבסיסי.
 נספח ג' - מחירון פריטים מתומחרים לפי סעיף 3 (א1) בחוק המכר.
 יהווה עדכון למפרט מכר לפי סעיף 3 (ז) בחוק המכר (דירות) התשל"ג-1973, באם יידרש.

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

נספח א - מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

10.1	תוכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:
10.1.1	תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות 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	תכנית קומת כניסה/קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכנית 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.
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 1:250-1:200 הכוללת סימון גינה משותפת וגינות וחצרות צמודות.
10.2	בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
(א)	פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.
(ב)	תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
(ג)	תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
(ד)	מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
10.3	המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין ו/או לחברת הניהול ו/או לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה), 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)	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 ו/או על חברת הניהול האמורה למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.

א.מ. ישראל מגורים יזמות בע"מ

חתימת הקונה

תאריך

חתימת המוכר

מפרט נערך לפני קבלת היתר**וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון****נספח ב' - הערות כלליות ואזהרות**

1. סוג א': לפי סיווג של אותו יצרן
 2. כל המידות בתכניות הינן בס"מ (אלא אם כן נאמר אחרת). המידות נתונות בין קירות בניה ללא טיח, פנלים בידוד וללא כל ציפוי אחר.
 3. המיקום המיועד למדחסי המזגנים (המנועים) הינו קבוע ואינו ניתן לשינוי ע"י הרוכש.
 4. במחסנים שיוצמדו לדירות יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואווור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים תעשה מהרכוש המשותף.
 5. מיקום מתזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם ללא הנחיות המתכנן.
 6. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
 7. אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב), באריחים רזרביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, ככל שימסרו, לצורך תחזוקה.
 8. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי אם יש כזה, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
 9. בפתח שיסומן כפתח חילוץ קומתי (אם יש), אין להתקין סורג קבוע, אלא על פי כל הוראות תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970 ודרישות הרשויות.
 10. לא תותר כניסת רכב מונע בגפ"מ אל חניון תת-קרקעי.
 11. יתכנו שינויים במיספור מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות, והכל מבלי לגרוע מכמות מקומות החנייה הכלולה בממכר.
 12. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
 13. פילרים (גומחות) עירוניים ושוחות של מערכות השונות (חשמל, בזק, טל"כ, גז, ביוב וכד') ימוקמו במגרש ועל חשבון שטח המגרש, בהתאם לתכניות הפיתוח שיאושרו ע"י הרשויות.
 - 14.
 15. יתכנו שוחות ביוב ו/או מאגרי השהייה ו/או צנרת ו/או מערכות אחרות המשרתות את כלל הדיירים בבניין ו/או בניינים סמוכים, אשר יעברו בשטחים פרטיים, חצרות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרם ומיקומם יקבעו עפ"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט, הרוכש יאפשר גישה ככל שיידרש לצורך ביצוע תיקונים ואחזקה של המערכות הנ"ל בתיאום מראש עם הקונה (ככל שנדרש לאפשר גישה לביצוע התיקונים כאמור), ומצב הממכר יושב לקדמותו.
 16. בחצרות וגינות הממוקמות מעל תקרות בניו יש לשתול רק צמחיה רדודה ללא עצים, למניעת פגיעה בשכבות האיטום, מומלץ להתייעץ עם גורם מקצועי טרם ביצוע גינון ושתילה.
 17. מערכות כיבוי, ברזי כיבוי (הידרנטים) וארונות כיבוי בשטחים משותפים או פרטיים, מיקום וכמות לפי דרישות כיבוי אש.
 18. מיתקן לאנטנת תק' (מס' 3) תש"ע-2010.
 19. בבניין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799: מיתקני אנטנות לקליטה משותפת (אק"מ) ומיתקני אנטנות
 20. לקליטה אינדיווידואלית (אק"א).
 21. 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.
 22. ייתכן מעבר מערכות מים, ניקוז, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכ"ו בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, וכו'), מחייב חקירה מקצועית מוקדמת.
 23. מיקום צובר/י גז לאספקת גז מרכזי יהיה על פי תכנון ואישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הוועדה המקומית לבניה ומשרד העבודה.
 24. שטחים מרוצפים ימסרו לאחר ניקיון סביר בלבד.
 25. לא תותר התקנת בריכות/ג'קוזי בחצרות, מרפסות וגגות.
 26. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג' 1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 12 - 2017.12.11], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין.
- כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות.

א.מ. ישראל מגורים יזמות בע"מ

חתימת הקונה

תאריך

חתימת המוכר

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

נספח ג' – טבלת זיכויים

הערות מיוחדות

1. ריכוז זיכויים אלו הינם אך ורק הנדרשים במפרט המחייב של משרד הבינוי והשיכון, מחיר למשתכן מהדורה 12 - 11.12.2017.
2. המחירים הנקובים להלן כוללים מע"מ.

מקרא:

יח' - יחידה.

מ"א - מטר אורך.

סעיף במפרט *	תיאור פריט	מקס' יחידות לזיכוי	כמות יחידות לזיכוי בפועל	זיכוי לפריט בש"ח (כולל מע"מ)	סה"כ זיכוי לפריט בש"ח (כולל מע"מ)
ב. 3.3.1	ארון מטבח - ארון המטבח עצמו, משטח עבודה, חיפוי קיר בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכולל כמוגדר במפרט זה.	1		1,000 למ"א	
ב. 3.6	סוללות למים - סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת.	1 לכל כלי סניטרי		200 ליחידה	
ב. 3.7	נקודת טלפון בית תקע - בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד/כח).	1		75 ליחידה	
ב. 3.5	דלת כניסה למרפסת שירות - זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. חובה לבצע משקוף בפתח.	1		750 ליחידה	

*