



# מפרט מכר

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

## דירת מחיר מופחת

מהדורה מס' 1 25/10/2020

שם האתר:	SEA PARK
דגם ומס' חדרים:	דירת 5 חדרים
קומה:	3
דירה מס':	18
בניין מטיפוס/דגם:	מגדל A
בניין מס':	A

אחים אוזן חברה לבניה בע"מ

# מותנה בהיתר בנייה

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

## תוכן עניינים

### פרק א. פרטי זיהוי

בקרה בע"מ

28.07.20

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

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

- סעיף 1: תיאור הבניין, הקומות ויעודה של כל קומה (1.1-1.6).
- סעיף 2: חומרי הבניין והמגרש (2.1-2.19).
- סעיף 3: תיאור הדירה, חומרי הגמר ואביזרים.
  - סעיף 3.1: גובה הדירה.
  - סעיף 3.2: (טבלה 2) רשימת חדרים וגימורים בדירה ושטחים הצמודים לה.
  - סעיף 3.3: ארונות מטבח ורחצה (3.3.1-3.3.3).
  - סעיף 3.4: מתקן לתליית כביסה.
  - סעיף 3.5: (טבלה 3), רשימת דלתות, חלונות ותריסים.
  - סעיף 3.6: (טבלה 4), מתקני תברואה (כלים, ברזים), ואביזרי אינסטלציה נוספים (3.6.1-3.6.8).
  - סעיף 3.7: (טבלה 5), מתקני חשמל ותקשורת (3.7.1-3.7.11).
- סעיף 4: מתקני קירור/חימום בדירה (4.1-4.9).
- סעיף 5: סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במחסן (5.1-5.3).
- סעיף 6: עבודות פיתוח ושונות.
  - סעיף 6.1: חניה (6.1.1-6.1.6).
  - סעיף 6.2: פיתוח המגרש (6.2.1-6.2.8).
- סעיף 7: מערכות משותפות.
  - סעיף 7.1: מערכות גז (7.1.1-7.1.3).
  - סעיף 7.2: סידורים לכיבוי אש (7.2.1-7.2.5).
  - סעיף 7.3: אזורור מאולץ במרתפי חניה.
  - סעיף 7.4: מערכת מזוג אויר מרכזית.
  - סעיף 7.5: מערכת מיזוג אויר בחדר/ים לשימוש הדיירים.
  - סעיף 7.6: תיבות דואר.
  - סעיף 7.7: מתקנים ומערכות משותפות נוספות.
- סעיף 8: חיבור המבנה למערכות תשתית (8.1-8.7).
- סעיף 9: רכוש משותף.
  - סעיף 9.1: תיאור הרכוש המשותף (9.1.1-9.1.13).
  - סעיף 9.2: חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף (9.2.1-9.2.12).
  - סעיף 9.3: בית משותף (רישום ופרטים).
  - סעיף 9.4: שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה.
  - סעיף 9.5: סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית.
  - סעיף 9.6: שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף, ובשרותים המחייבים בקשר אליו.
  - סעיף 9.7: החלקים המוצאים מהרכוש המשותף.

### נספחים

- נספח א' מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף.
- נספח ב' הערות כלליות.
- נספח ג' טבלת זיכויים.

בקרה בע"מ  
28.07.20

שם האתר: SEA PARK

מס' חדרים: 5 חדרים

דירה מס': 18

קומה: 3

מחסן מס': —

חניה מס': 44

בניין מס': A

### "מפרט מכר"

לפי חוק המכר (דירות), התשל"ד – 1974

(תיקון התשס"ח – 2008, ותיקון התשע"ה – 2015)

בעניין חיובים וזיכויים שונים

(כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה)

(להלן "המוכר/ת" או "החברה")

נספח לחוזה בין: אחים אוזן חברה לבנין בע"מ

לבין: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

(להלן "הרוכש/ים" או "הקונה/ים")

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

מתאריך: \_\_\_\_\_

#### א. פרטי זיהוי

1. ישוב: אשדוד רחוב ומס' בית: יקבע ע"י הרשות המקומית בהמשך.

1.1 גוש מס': 2062 חלקה מס' 87 מגרש: 21 ;

1.2 התכנית החלה במקום: תמ"ל/1062

2. בעל הקרקע: רשות מקרקעי ישראל (ר.מ.י).

הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה.

2.1 שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל.

2.2 תקופת החכירה: 98 שנים תחילת תקופת החכירה: 28.12.2021

3. דירה מס': 18, קומה: 3, מס' מגרש: 21

4. להלן תיאור הדירה

דירת 5 חדרים – כניסה, חדר דיור, מטבח, פינת אוכל, חדר שינה הורים, 2 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרוזדור, חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר רחצה הורים (מקלחת), שירותי אורחים (בית שימוש נפרד), מרפסת ואזור שירות.

5. **שטח הדירה הוא: 124.71 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 השמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תוכנית 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) דירה 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 ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל – 1970 (להלן – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).
- (ה) **שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה**: ראה סעיף 9.4 בחלק ב', ושאינו כלול בשטח הדירה.

6. **פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי**:
- 6.1 **מרפסת/ות שמש בשטח<sup>(1)</sup>: 13.25 מ"ר**. מתוכה מרפסת/ות השמש מקורה/ות [קירוי הכוונה למשטח מלא דמוי תקרה (לא פרגולה) הנמצא קומה אחת מעל בלבד], **בשטח: 13.25 מ"ר**.
- 6.2 **חניה מקורה: 12.5 מ"ר**. (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מקום החניה המוצמדת);
- 6.3 **מחסן דירתי בשטח<sup>(2)</sup>: \_\_\_\_\_ מ"ר**. (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);
- 6.4 **מרתף דירתי בשטח<sup>(3)</sup>: אין**.
- 6.5 **גג מוצמד לדירה בשטח: אין**.
- 6.6 **בדירות גן: חצר מוצמדת בשטח<sup>(4)</sup>: \_\_\_\_\_ מ"ר**. (ראה תכנית החצר המוצמדת לרבות שבילים ורחבה/ות מרוצפות ואחר');
- 6.7 **אם יש שטחים/חלקים/אזורים, נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם** (מהות ושטח).  
מסתור כביסה: ככל שמסומן בתוכנית המכר. (יתכן ומפלס רצפת המסתור יהיה נמוך ממפלס רצפת הדירה).

**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.  
מובהר כי "מרפסת שמש" הכוונה, חשופה ו/או מקורה בשלמות או בחלקה, אשר מידת חשיפתה לשמש ו/או לאור הרקיע כפוף למיקומה בבניין יחסית לשושנת הרוחות ובכפוף לבנייה פיזית כלשהי הן בתחום הקרקע והן מחוצה לה שיש בה כדי להשפיע על חשיפת המרפסת לשמש.
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.

## מותנה בהיתר בנייה

מפרט נעוץ לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

4. שטחה של חצר כולל, את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח החצר המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

בקרה בע"מ  
28.07.20

### 7. סטיות קבילות:

- הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה:
- (א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לעניין שטחה של חצר תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
- (ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפרט ומידות האבזרים.

### 8. שם עורך הבקשה להיתר ("להלן "האדריכל"): אילן פִּיבְּקוֹ

טלפון: 03-681-2027 פקס: 03-681-7612 כתובת: המגדלור 13 יפו  
דוא"ל: info@pivko.com

### 9. שם האחראי לתכנון השלד (להלן "המהנדס"): יוסי כהן א.ד. כהן בע"מ.

טלפון: 08-649-0730 פקס: 08-649-0943 כתובת: שד' שזר 31 א' (בית פריזמה), באר שבע.  
דוא"ל: diana@adcohen.co.il

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

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

### 1. תיאור הבניין

- 1.1 בנין מטיפוס **A** - בנין מגורים "רב קומות", הכולל **30** קומות מגורים.
- 1.2 **בכל בניין A: 142** דירות למגורים;  
דירות<sup>(1)</sup>, הכוונה למגורים בלבד;  
<sup>(1)</sup> לפי חוק מכר (דירות) התשל"ד - 1974 סעיף 1 "הגדרות" נאמר, "דירה" - חדר או מערכת חדרים שנועדו למגורים, לעסק, או לכל צורך אחר.

# מותנה בהיתר בנייה

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

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

בקרה בע"מ  
28.07.20

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין (1)	כינוי או תיאור קומה
צובר/י גז, אשפה טמונה - בפיתוח. יתכן ומערכות שונות הממוקמות בבניין ישרתו גם בניינים/ים סמוכים ו/או ימוקמו בבניינים/ים סמוכים וישרתו הבניין.	מגורים, מבואה קומתית, חדר מדרגות, מעלית, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	3	קרקע	קומת כניסה לבניין
יתכן ומערכות שונות הממוקמות בבניין ישרתו גם בניינים/ים סמוכים ו/או ימוקמו בבניינים/ים סמוכים וישרתו הבניין.	מגורים, מבואה קומתית, חדר מדרגות, מעלית, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	5	1-27	קומת מגורים
יתכן ומערכות שונות הממוקמות בבניין ישרתו גם בניינים/ים סמוכים ו/או ימוקמו בבניינים/ים סמוכים וישרתו הבניין.	מגורים, מבואה קומתית, חדר מדרגות, מעלית, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2	28	קומת מגורים
יתכן ומערכות שונות הממוקמות בבניין ישרתו גם בניינים/ים סמוכים ו/או ימוקמו בבניינים/ים סמוכים וישרתו הבניין.	מגורים, מבואה קומתית, חדר מדרגות, מעליות, מחסנים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2	29	קומת מגורים
---	חדר מדרגות, מערכות סולאריות, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים ו/או הרשויות.	---	---	גג עליון (ראשי)
---	---	---	30	סך הכל קומות למגורים
במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי).			30	סך הכל קומות בבניין

### הערות והבהרות:

- (א) ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתרי הבניה.
- (ב) במקרה שיש יותר מכניסה אחת לבניין, יש לציין איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין [כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)].
- (ג) כינוי מס' הקומות במפרט הינו נומינלי. כינוי הקומות בפועל עשוי להשתנות לכינוי המקובל בחב' המעליות.

### 1.4 חדר מדרגות משותף (ראשי) בכל בניין:

מספר חדר/י המדרגות בכל בניין: 1; אפיון כל חדר מדרגות: מקורה ממפלס קומת מגורים תחתונה עד למפלס הגג. חדרי מדרגות נוספים: אין.

### 1.5 מעליות בכל בניין: יש; המעליות תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות מס' 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר

מכונות. מספר המעליות בכל בניין: 4; מספר התחנות למעלית: 34 תחנות.

מספר נוסעים למעלית: 8; מנגנון פיקוד שבת(1): יש. (באחת בלבד בכל בניין, בהתאם להוראות כל דין).

# מותנה בהיתר בנייה

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

בקרה בע"מ  
28.07.20

**גימור כל תא:** קירות התא יצופו פלבי"ם בלוחות אנכיים. על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא ולכל רוחב התא. ריצפת התא תצופה בגרניט או שיש בעובי של 27 מ"מ לפחות. תקרת התא תהיה צבועה בצבע סופי צבוע בתנור או תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה. **פיקוד המעלית/יות:** יהיה מאסף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים). במידה ובקבוצה תהיינה שלוש מעליות או יותר יהיה הפיקוד פיקוד "יעד".

**מהירות המעלית נקבעת בהתאם למספר הקומות: 30 קומות – מהירות 1.0 / ש'.**

## 1.6 עמדת שומר: אין.

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

## 2. חומרי הבניין ועבודות גמר:

- 2.1 **שלד הבניין:** לפי תכניות מהנדס השלד; **שיטת הבניה:** מתועשת + קונבנציונלית.
- 2.2 **רצפה ותקרת קומת קרקע:** חומר: בטון מזוין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים/טרומיים. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד;
- 2.3 **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראל מס' 1045 **בידוד אקוסטי:** לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1. **רצפה ותקרה קומתית:** חומר: בטון מזוין. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד; **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045. **בידוד אקוסטי:** לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1.
- 2.4 **ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה.** **גגות הבניין:** חומר: בטון מזוין, או אלמנטים מתועשים מבטון. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד.
- 2.5 **שיפועי ניקוז ואיטום:** לפי הנחיות היועץ ודרישות התקנים הרלוונטיים. **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045. **קירות חוץ:** 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.** הכול בכפוף לעמידה בתקינה הרלבנטית. **עובי:** לפי תכנון המהנדס. **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045.

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

## 2.6 גימור קירות חוץ:

- 2.6.1 **חיפוי/ציפוי, עיקרי:** אבן טבעית ו/או אבן מלאכותית, ו/או חיפוי קשיח דוגמת קרמיקה. הכל לפי התנאים בהיתר הבניה.
- 2.6.2 **טיח חוץ:** טיח (2 שכבות) משולב עם חיפויים אחרים; הכל לפי התנאים בהיתר הבניה
- 2.6.3 **חיפוי אחר:** האדריכל יהיה רשאי לשנות סוג, גוון וחלוקת הציפויים בתאום עם הרשות המקומית.
- 2.7 **קירות הפרדה בין הדירות:** חומר: בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוק תאי ו/או משולב, ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי ת"י 1004 חלק 1.
- 2.8 **קיר הפרדה בין מרפסות (ככל שיש):** חומר וגובה: בטון ו/או בלוק ו/או משולב.
- 2.8.1 **חדרי מדרגות:** **קירות מעטפת:** חומר: בטון מזוין או בנוי או משולב. **עובי:** לפי חישובי מהנדס; הבידוד האקוסטי לחדרי המדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין.
- 2.8.2 **גימור קירות פנים:** חומר: חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף + טיח וצבע אקרילי (בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי) עד לתקרה.
- 2.8.3 **גימור תקרה:** חומר: טיח וסיד סינטטי (בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי).
- 2.8.3 **מדרגות:** יהיו מאבן נסורה או גרניט פורצלן או טראצו צמנט לבן, בהתאם לדרישות התקנים הרלוונטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות ומשטחי הביניים (פודסטים) ופסים מחוספסים כנגד החלקה.

## מותנה בהיתר בנייה

מפרט נעוץ לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

בקרה בע"מ  
28.07.20

- 2.8.4 **בידוד אקוסטי**: הבידוד האקוסטי לחדר/י המדרגות והמעלית/יות יבוצע על פי כל דין.
- 2.8.5 **מעקה/ מאחז יד**: מתכת ו/או בנוי ו/או משולב (לרבות מאחז יד), בהתאם לת"י 1142.
- 2.8.6 **עליה לגג**: באמצעות סולם עלייה לגג.
- 2.9 **מבואה (לובי) קומתית**:  
**גימור קירות פנים מבואה קומתית**: חומר: גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן (במידות 40/40 או 60/60 או 80/80 או 100/100 או 200/200 לפי החלטת החברה/האדריכל) או שליכט או עץ או אלומיניום עד לגובה משקופי הדלתות, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע (בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי) עד לתקרה. (חומר הגימור וגובה הגימור יבוצע בהתאם להחלטת החברה/אדריכל פנים)  
**גימור תקרה**: חומר: טיח + סיד סינטטי (בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי). במקרה של תקרה מונמכת לא יבוצע טיח מעל תקרה זו. **ריצוף**: אבן נסורה או גרניט פורצלן.
- 2.10 **מבואה (לובי) כניסה ראשית**:  
**גימור קירות פנים**: חומר: חיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן (במידות 40/40 או 60/60 או 80/80 או 100/100 או 200/200 לפי החלטת החברה/האדריכל) או שליכט או עץ או אלומיניום לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי (בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי). חומר הגימור וגובה הגימור יבוצע בהתאם להחלטת החברה/אדריכל פנים)  
**גימור תקרה**: חומר: טיח + סיד סינטטי ("בעל תו תקן ירוק"), ו/או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.  
**ריצוף**: חומר: אבן נסורה (שיש) או אריחים מסוג גרניט פורצלן. שטח האריח הבודד לא יפחת מ-0.64 מ"ר, והעומדים בתקן הישראלי 2279 למניעת החלקה. חומר הגימור יבוצע בהתאם להחלטת החברה/אדריכל פנים)
- 2.11 **גימור חניה חיצונית לא מקורה לרבות מערכת תאורה**: ראה עבודות פיתוח סעיף 6.1.3.
- 2.12 **חדרים לשימוש משותף**:  
חדרים/ים טכניים (ככל שיהיו) וכדומה.
- גימור קירות**: טיח צבוע בצבע סינטטי דוגמת פוליסיד, (למעט גומחות, ארונות חשמל, מים וכו'). **גימור תקרה**: בחדרים טכניים בטון צבוע בצבע סינטטי. כל הצבעים, בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים.
- גימור רצפה**: אריחי טראצו או גרניט פורצלן או משולב.
- אצירת אשפה**: בורות לאשפה טמונה, לפי היתר הבניה.
- הערות**:
- 1. צביעת קירות/תקרה יעשו בטיח פנים או בבטון צבוע בצבע, בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.**
- 2. דרגת מניעת החלקה של הריצוף בחלקי הבניין השונים (בדירות ובשטחים המשותפים) יהיה בהתאם לדרישות התקן הישראלי 2279 למניעת החלקה.**
- 2.13 **דלת כניסה ראשית לבניין**: דלת הכניסה לבניין תהיה דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.
- 2.14 **דלתות חדר מדרגות**: דלתות אש, כולל מחזיר שמן.
- דלתות חדרים טכניים**: דלתות פח. ו/או דלתות אש לפי דרישת יועץ בטיחות.
- 2.15 **דלתות לובי קומתי**: אין.
- 2.16 **תאורה**, בכניסה לבניין, לובי, חדר מדרגות, מבואות קומתיים, חניות, חדרים/ים טכניים, חדרים וחלקים משותפים: יש בבניין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות/מבואה קומתית ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות/מבואה קומתית.
- 2.17 **ארונות חשמל, גז ומים**: חומר: פח מכופף צבוע בתנור או ציפוי אחר (בחלקם החיצוני בלבד) בגוון לפי עיצוב האדריכל.
- 2.18 **תאורה במחסנים דירתיים**: חיבור הזנות החשמל של כל המחסנים למונה נפרד, או לחילופין התקנת מונה נפרד לכל מחסן,



## מותנה בהיתר בנייה

מפרט נעוץ לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

בקרה בע"מ  
28.07.20

- או למונה הדירתי אליו משויך המחסן עפ"י בחירת המוכר והחלטתו.
- 2.19 **חיבור חשמל לתאורה ולמערכות אלקטרומכניות משותפות**: יש. הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף של הבניינים  
לפי תכנון מהנדס החשמל (יתכנו מערכות משותפות אשר ישרתו הבניין, אך ימוקמו בבניין הסמוך וישרתו גם הבניין, בכפוף לאישור הרשויות השונות).
- 2.20 **מספר בניין**: בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר. עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.

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

3.1 **גובה הדירה\***:

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

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

\*גובה מחסן דירתי (באם נרכש): 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.

## מותנה בהיתר בנייה

מפרט נעוץ לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

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

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

בקרה בע"מ  
28.07.20

**להלן רשימה כוללת של חדרים/חללים/אזורים אופציונליים. הקיים בפועל בדירה לפי תיאור הדירה בסעיף 4**

**פרק א'**

**ולפי המוצג בתוכניות המכר.**

תיאור	חומר קירות <sup>(1)</sup>	גמר קירות ותקרות <sup>(2)</sup> ומידות ארזיחי חיפוי <sup>(4)</sup> (בס"מ)	ריצוף <sup>(3)</sup> וחיפוי <sup>(4)</sup> מידות ארזיחים (בס"מ)	ריצוף מחיר לזיכוי למ"ר/ מ"א בשקלים חדשים	הערות
כניסה	בטון, בלוקי בטון/בלוק תאי/בלוק גבס <sup>(1)</sup>	ראה <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר דיוור	בטון, בלוקי בטון/בלוק תאי/בלוק גבס <sup>(1)</sup>	ראה <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מטבח	בטון, בלוקי בטון/בלוק תאי/בלוק גבס <sup>(1)</sup>	ראה <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי מעל משטח ארון תחתון	ראה <sup>(4)</sup>	אין	
פינת אוכל	בטון, בלוקי בטון/בלוק תאי/בלוק גבס <sup>(1)</sup>	ראה <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
פרוזדור	בטון, בלוקי בטון/בלוק תאי/בלוק גבס <sup>(1)</sup>	ראה <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר שינה הורים	בטון, בלוקי בטון/בלוק תאי/בלוק גבס <sup>(1)</sup>	ראה <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר/י שינה	בטון, בלוקי בטון/בלוק תאי/בלוק גבס <sup>(1)</sup>	ראה <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
ממ"ד	בטון מזוין לפי הוראות הג"א	לפי מפרט הג"א	ראה <sup>(3)</sup>	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה כללי (אמבטיה)	בטון, בלוקי בטון, בלוקים "עמידים למים" <sup>(1)</sup>	ראה <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי גרניט פורצלן	ראה <sup>(4)</sup>	אין	
חדר רחצה הורים (מקלחת)	בטון, בלוקי בטון, בלוקים "עמידים למים" <sup>(1)</sup>	ראה <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי גרניט פורצלן	ראה <sup>(4)</sup>	אין	
שירותי אורחים	בטון, בלוקי בטון, בלוקים "עמידים למים" <sup>(1)</sup>	ראה <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי גרניט פורצלן	ראה <sup>(4)</sup>	אין	
מרפסת שרות	ראה <sup>(1)</sup>	ראה <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מרפסת/ות שמש	בטון, בלוקי בטון/בלוק תאי/בלוק גבס <sup>(1)</sup>	ראה סעיף 2.6	ראה <sup>(3)</sup>	אין	חיפוי/ציפוי קיר חיפוי ראה סעיף 2.6. ראה גם פרוט בהערות בהמשך.
רחבה מרוצפת (בדירות הגן)	בטון, בלוקי בטון/בלוק תאי/בלוק גבס <sup>(1)</sup>	ראה סעיף 2.6	ראה <sup>(3)</sup>	אין	חיפוי/ציפוי קיר חיפוי ראה סעיף 2.6. ראה גם פרוט בהערות בהמשך.
מסתור כביסה	בטון, בלוקי בטון/בלוק תאי/בלוק גבס <sup>(1)</sup>	ראה <sup>(2)</sup>	אין	אין	ראה סעיף 3.4
מחסן דירתי או מחסן מוצמד (ככל שהוצמד)	בטון, בלוקי בטון/בלוק תאי/בלוק גבס <sup>(1)</sup>	ראה <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	אין	---

הערות והבהרות לטבלה:

<sup>(1)</sup> **חומר קירות:**

## מותנה בהיתר בנייה

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

בקרה בע"מ  
28.07.20

**קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים מ:** בטון/בלוקי בטון/בלוקי בטון תאי/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 / מינרל).  
מכל צד של מחיצת הגבס יהיו אחד מאלה:
  - 2 לוחות בעובי 12.5 מ"מ לפחות (מחיצה דו קרומית), או לחילופין לוח בעובי 15.9 מ"מ לפחות, מחוזק ומשופר לנגיפה בעל צפיפות גבוהה (1000 ק"ג/מ"ק לפחות).
  - פרטי הביצוע יהיו בהתאם להוראות ומפרטי היצרן/ספק הלוחות.  
יצרן ספק הלוחות יבצע פיקוח צמוד אחר התקנת הלוחות ויאשר בכתב את התאמתם למפרטיו.
- קירות חוץ:** בבניה רוויה, כאשר קירות החוץ מבוצעים בשיטה המתועשת / מתועשת למחצה, ניתן שמעטפת הפנים של קירות אלו תהיה עשויה מלוחות גבס, בלוקי גבס, בלוק בטון או בלוק תאי. הכל בכפוף לעמידה בתקינה הרלבנטית לרבות בת"י 1045: "בידוד תרמי של בניינים". בכל מקרה, בחדרי רחצה בכל מקרה יבנו הקירות בבלוקים המוגדרים ע"י היצרן "כעמידים למים" או מבלוקי בטון.

### גמר קירות/תקרות: (2)

- גמר הקירות:** בבניה קונבנציונלית יהיה, טיח + צבע אקרילי או בהתאם לחומר הבניה של הקירות. במרחב המוגן הגמר יהיה בהתאם להנחיות פקוד העורף + צבע אקרילי. **גוון:** לבן.
- גמר תקרות:** טיח + סיד סינטטי... **גוון:** לבן.
- גמר קירות בחדרי רחצה ושירותים** (בתחום ללא חיפוי): צבע אקרילי.

### גמר קירות במרפסות:

- גמר הקירות במרפסות יהיה כדוגמת כלל החזיתות ללא תשלום נוסף.
- עיצוב מעקות המרפסות:** (באם לא נקבע אחרת). מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית התואמת לדרישות התקנים הרלוונטיים או בנוי כדוגמת החזית.
- כל צבעי התקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.**

### ריצוף: (3)

- לכל מערכות החדרים בדירה יותקנו אריחים מסוג גרניט פורצלן, סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות. הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח. במקומות בהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.
- לכל מידת אריח, המיועד לריצוף או לחיפוי, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 גוונים המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה (למילוי מישקים – פוגות, בין אריחים).
- **ריצוף בכל הדירה** (למעט חדרי רחצה, שירותים, מרפסות/ורחבות מרוצפות חיזונית): לבחירת הדייר אריחים במידות 80/80 ס"מ סוג א'. אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן). העומד בדרישות ת"י 2279 ודרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות ובדרגת התנגדות להחלקה R-9 לפחות.
- **ריצוף בחדרי רחצה/שירותים/מרפסת שירות:** 60/60 ס"מ. סוג א'. אריחים מסוג גרניט פורצלן. העומד בדרישות ת"י 2279 ודרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות ובדרגת התנגדות להחלקה -
- בחדרי רחצה R-10 לפחות, וברצפת תא מקלחת R-11 לפחות, בשירותים R-9 לפחות.
- **ריצוף במרפסות/שמש וברחבה מרוצפת חיזונית (בחצר):** לבחירת הדייר ממידות 60/60 ס"מ. סוג א'. אריחים מסוג גרניט פורצלן. העומד בדרישות ת"י 2279 ודרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות ובדרגת התנגדות להחלקה R-10 לפחות.
- **ריצוף במחסן** (דירת או ככל שהוצמד): אריחים במידות עפ"י בחירת המוכר.

### חיפוי קירות: (4)

- לכל מידת אריח, המיועד לחיפוי, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 גוונים.

## מותנה בהיתר בנייה

מפרט נעוץ לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

בקרה בע"מ  
28.07.20

המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה (למילוי מישקים – פוגות, בין אריחים).  
- **בחדר/ רחצה, שירותים ומבואה לשירותים:** סוג א'. אריחים מסוג גרניט פורצלן. במידות 60/120 ס"מ.  
חיפוי קירות בחדר/ רחצה במידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד גובה משקוף הדלת לפחות.  
מעל החיפוי ועד לתקרה – טיח + צבע אקרילי.

בחדר השירותים חיפוי קירות במידות כמפורט בחדרי הרחצה עד גובה 1.50 מ'. מעל החיפוי ובקירות: טיח + צבע אקרילי.

- **חיפוי במטבח:** בגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (מעל ארון תחתון). כאשר התנור אינו ביחידת BI - חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף). מעל החיפוי ובקירות: טיח + צבע אקרילי.  
לצנרת גלויה תבוצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות.

### הערות:

**\*\* יודגש כי בחירת הרוכש תעשה אך ורק ממבחר של ספק אחד ולא תינתן האפשרות לבחור מוצרים שונים מספקים שונים, גם מאלו שנבחרו ע"י החברה .**

**איטום:** הקירות, הרצפות והנקזים באזורים הרטובים ייטמו לפי הוראות הדין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין/חדרים סמוכים.

**הפרשי מפלסים –** בכניסה לדירה, חדרי רחצה, ממ"ד ומרפסת שרות, לבין חללים סמוכים, ייתכן הפרש של עד כ- 2 ס"מ. ביציאה למרפסות שמש/גג, יתכן סף מוגבה/מונמד (מדרגה) עד גובה המותר על פי הדין.

**חיפוי קירות –** גובה חיפוי הקירות יעשה עד לגובה המצוין בטבלה לפחות, או עד גובה "אריחים שלמים".

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

**ליטוש/הברקה –** למניעת ספק יודגש כי החברה לא תבצע ליטוש ו/או הברקה של הריצוף בדירה.

**פרגולה, קורה/ות –** באם תותקן, מובהר כי לא בהכרח תסומן, במדויק ו/או בכלל, בתוכנית המכר, וככל שתותקן תהיה עשויה מעץ ו/או בטון ו/או פלדה ו/או אלומיניום ו/או משולב.

**שיפולים –** (פנלים) מחומר הריצוף, בגובה 7 ס"מ לפחות, למעט בשולי קירות וחזיתות מחופים, בגב ארון מטבח, ארונות למערכות ואזורים טכניים. חיפוי ושיפולים, ללא קיטום פינות (גרונג).

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

### 3.3 ארונות:

3.3.1 **ארון מטבח תחתון: עד 4 מ"א + יחידת בילד אין. (אורך הארון תחתון יבוצע בהתאם לאורך המטבח, ככל ולא ניתן יהיה להתקין 4 מ"א ארון ויחידת בילד אין, לא תהינה לקונה כל טענה כלפי החברה)**

- הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבת לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של הכיור, הכנה לכיריים מובנות (תושבות וחיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים.

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

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

• גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבד (סנדוויץ) בעובי 17-18 מ"מ לפחות.

• גב הארון יהיה מעץ לבד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות.

• דלתות הארון תהיינה עשויות מעץ לבד (סנדוויץ) / MDF / לוחות פוסטפורמינג.

- סוגי ציפוי ארונות המטבח יהיו בהתאם לרכיבים המפורטים להלן:

• ציפוי חיפוי: פורמייקה / פוסטפורמינג. ידיות מתכת.

• ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה.

• סוגי הציפוי וגווניו יהיו לבחירת הקונה מתוך סוגים וגוונים שיציג המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר כמפורט להלן:

## מותנה בהיתר בנייה

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

בקרה בע"מ  
28.07.20

• ציפוי חיפוי: על המוכר להציג בפני הקונה לפחות 4 גוונים שונים לבחירה

(<sup>1</sup>)מידות: ראה הערה בהמשך;

**משטח עבודה מעל ארון מטבח תחתון: תיאור:** לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ מאבן טבעית או פולימריט (כדוגמת אבן קיסר או שווה ערך), העונה לדרישות ת"י 4440 (חלקים 1,2 לפי העניין), עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם. המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיור. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה שאופן עיבודו יקבע ע"י המוכר (הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח. לא יינתן זיכוי בגין אי ביצוע זה).  
**גוון:** לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיוצגו ע"י המוכר ו/או הספקים שיבחרו על ידו. המוכר יציג בפני הקונה 3 (לוחות האבן טבעית או אבן קיסר יהיו בהדבקה ולא לוח בודד אחד).

3.3.2 **ארון מטבח עליון: עד 4 מ"א. אורך הארון העליון יבוצע בהתאם לאורך המטבח, ככל ולא ניתן יהיה להתקין 4 מ"א ארון עליון לא תהינה לקונה כל טענה כלפי החברה)**  
הארון יהיה רציף והמשכי ללא פינות.

- גובהו של הארון העליון יהיה 75 ס"מ לפחות ועומקו 30 ס"מ לפחות. ניתן שגובה ארון עליון יהיה 60 ס"מ ובתנאי שפתיחת הארונות העליונים תהיה כלפי מעלה (מגוון קלפה).
- ארון מטבח עליון יכלול לפחות מדף אחד לכל אורכו.
- מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות המפרט לגבי ארון המטבח התחתון.

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

3.3.3 **ארונות אחרים (ציין):** בכל אחד מחדרי רחצה בדירה (למעט בחדר השירותים), יותקן ארון תחתון עשוי מעץ לבד (סנדוויץ'), MDF או סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן EN310. הארון יהיה תלוי או מונח באורך סטנדרטי של עד 120 ס"מ (מובהר כי גודל הארון יותאם לגודל חדר הרחצה ככל ולא ניתן להתקין ארון באורך של 120 ס"מ) הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי מחרס / שיש / ניאו קוורץ משולב בכיור.

### 3.4 מיתקנים לתליית כביסה:

ממפרסת השירות יותקן מתקן חיפוי לתליית כביסה.

- 3.4.1 **מיתקן לתליית כביסה (קטנה):** בעל זרועות מתכת (מגולוונות) וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק. ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ-160 ס"מ ובתנאי שיותקן מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ-120 ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ-800 ס"מ.
- 3.4.2 **לדירות הגן/גג:** אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר/מפרסת שמש, שמשמעו מתקן ממתכת מגולוונת על קיר המבנה. המתקן יהיה יציב ומקובע לקיר. המתקן יכלול לפחות 5 חבלי כביסה באורך מינימלי של 160 ס"מ. בדירת הגן הדייר יהיה רשאי, עפ"י החלטתו, להמיר מתקן זה במתקן מסתובב (קרוסלה) עם עמוד הכולל לפחות זרועות מתקפלות מאלומיניום או ממתכת מגולוונת. המתקן יהיה יציב ומקובע למשטח בטון ו/או למשטח מרוצף.
- 3.4.3 בכל המתקנים החבלים יהיו איכותיים, עמידים לקרינת UV.
- 3.4.4 **מסתור כביסה:** יהיה מחומר עמיד העומד בת"י מס' 5100. עומק הנישה לתליית כביסה לא יפחת מ-60 ס"מ. בתחתית כל מסתור כביסה יותקן משטח הפרדה מבטון שינוקז למערכת איסוף מי הגשם של הבניין. מפלס עליון של המשטח יהיה נמוך ב-30 ס"מ לפחות מפני מפלס רצפת הדירה.
- 3.4.5 ניתן לשלב מערכות טכניות במסתורי הכביסה ובתנאי שיישמר שטח פנוי של 1.7 מ"ר לתליית כביסה.

## מותנה בהיתר בנייה

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

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

3.5

בהמשך.

בקרה בע"מ  
29.07.20

חדר	דלתות			חלונות			תריסים		
	כמות ומידה	אלומיניום / מתכת (אחר) / חומר (עץ) / סוג פתיחה (ציר) / כע"כ / נגרר / כיס / אחר	ציר	כמות ומידה	אלומיניום / מתכת (אחר) / חומר (עץ) / סוג פתיחה (ציר) / כע"כ / נגרר / כיס / אחר	אלומיניום / מתכת (אחר) / חומר (עץ) / סוג פתיחה (ציר) / כע"כ / נגרר / כיס / אחר	כמות ומידה	אלומיניום / מתכת (אחר) / חומר (עץ) / סוג פתיחה (ציר) / כע"כ / נגרר / כיס / אחר	חומר שלבים
כניסה	1 105/210	מתכת בטחון	ציר	-	-	-	-	-	-
חדר דיוור	1 330/255 למרפסת ביציאה	אלומ מזוגג	נגרר כ.ע.כ.	1 100/145	אלומ מזוגג	נגרר כ.ע.כ.	2	אלומי	אלומי
חדר שינה 1 הורים	1 85/210	עץ	ציר	1 200/145	אלומ מזוגג	נגרר כ.ע.כ.	1	אלומי	אלומי
חדרי שינה 2	1 85/210	עץ	ציר	1 200/145	אלומ מזוגג	נגרר כ.ע.כ.	1	אלומי	אלומי
חדר שינה ממ"ד בהתאם להנחיות פיקוד העורף	1 80/200	פלדה	ציר (פתיחה חיצונית)	1 100/100	אלומי מזוגג	נגרר	1	אלמי	-
				1 100/100	פלדה	נגרר			
מטבח	-	-	-	1 100/145	אלומי מזוגג	נגרר כ.ע.כ.	1	אלמי	אלומי
חדר רחצה כללי (אמבטיה)	1 85/210	עץ	ציר	אורורר מכני			-	-	-
שירותי אורחים	1 75/210	עץ	ציר	אורורר מכני			-	-	-
חדר רחצה הורים (מקלחת)	1 75/210	עץ	ציר	אורורר מכני			-	-	-
מרפסת שרות*	1 85/210	עץ	ציר	1 180/100	אלומי מזוגג	נגרר כ.ע.כ.	-	-	-
מחסן (באם נרכש)	1 90/210	פלדה	ציר	-			-	-	-

בקרה בע"מ  
28.07.20

### הערות לטבלה ואחרות:

א. **ביאורי מילים:** אלומ' = אלומיניום, **ציר רגילה** = סוג פתיחה, **קיפ** = פתיחה משתפלת (נטוי), **סב נטוי** (דרייקיפ) =

פתיחה רגילה + משתפלת,

**ניגור כ.ע.כ** = כנף נגררת על כנף ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר, **גילויטינה** = כנף אחת בתנועה אנכית על כנף קבועה, **גלילה** = תריס נגלל כלפי מעלה, באמצעות רצועה (ידני) ו/או חשמלי.

ב. **זלתות/חלונות**, משותפים לשני חדרים יכולות להופיע בתיאור של אחד מחדרים בטבלה ובלבד שהכמות הכללית בדירה תתאים לסה"כ הדלתות/ חלונות המצוינות בטבלה.

ג. **זלת הכניסה לדירת המגורים** - תהיה בהתאם למפורט להלן: זלת 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 בטחון פנימי נוסף, עינית הצצה (פנורמית/טלסקופית), מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור זלת ומספר דירה. משקוף בניה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות. כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור. זלת הכניסה תהיה בגמר וגוון לפי בחירת המוכר.

ד. **זלתות הפנים בדירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:** זלתות הכניסה לחדרים תהיינה זלתות לבודות 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. כנף הדלת תהיה עשויה משתי לוחות מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר שווה ערך 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 והדבקים – עמידים למים. **גמר הדלתות:** יהיה בצבע או פורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש המתאים לעמידות במים, עם מנעול וידיות מתכת משני הצדדים. **משקוף הדלת:** יהיה בהתאם לתקן ישראלי 23, בעל הלבשות פולימרי או בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה. המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים. בחדרי האמבטיה, המקלחת והשירותים, מנעול סיבובי דמוי "תפוס-פנוי" וצוהר/צו-אור בכנף הדלת. **גוון זלתות הפנים:** יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר. על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחת מהן היא בגוון לבן.

ה. **חלונות** (למעט ממ"ד): חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג שקוף כפול (Double Glazing) רגיל/בטיחותי לפי דרישות התקן, המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות משני הצדדים, עם מרווח אוויר של 6 מ"מ). החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה. החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן. **חלון חדר הדיוור:** יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף. **חלון בממ"ד:** יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר, בהתאם להוראות פקוד העורף העדכניות.

ו. **רשתות:** אין. בכל החלונות יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.

ז. **תריסים:** פתחי הדירה, למעט חדרים אמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבח (הכל לפי הקיים בתיאור הדירה) יהיו בעלי תריסים. בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת.

עובי

**מותנה בהיתר בנייה**  
**מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות**

בקרה בע"מ  
28.07.20

הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן. בחדר דיור יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כני"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידני.

- ח. **אורור לאוויר החוץ** - בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אורור ישיר לאוויר החוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון, יבוצע צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר החוץ לרבות רפפת כיסוי.
- ט. **מסגרות החלונות והתריסים** עשויים אלומיניום. דגם הפרופיל, גוון, עפ"י תכנון האדריכל ו/או יועץ האלומיניום. יתכן פתחים המשולבים בזיגוג קבוע המשמש כמעקה/מחסום, ו/או קירות מסך.
- י. **בחדרי רחצה ושירותים (באם יש חלונות)**, תותקן זכוכית בטיחותית, שקופה או עמומה ("חלב").
- יא. **אורור המחסן** (ככל שנרכש מחסן) יעשה באמצעות חלון ו/או אורור מכני ו/או סבכה בדלת ו/או רפפות קבועות, לפי הנחיות יועץ הבטיחות ודרישות כיבוי אש.
- יב. **דלת מחסן נגיש** – באם הוצמד לדירה מחסן נגיש רוחב הפתח יהיה לפי הנחיות יועץ נגישות.
- יג. **דלת כניסה לדירה/ות בקומת היציאה מהבניין**: לפי הנחיות רשות הכבאות, בכניסה לדירות בקומת קרקע יתכן וייתקנו דלתות בטחון/אש.
- יד. **פתח חילוץ** - בחלון ממ"ד ו/או חלון בדירה המוכרז כפתח חילוץ קומתי (בחרום אמור לשמש את כלל הדיירים בקומה), אין לקבוע סורג קבוע. בנוסף, בפתח שיוכרז ע"י הרשויות המוסמכות כ"פתח חילוץ" יתכנו שינויים במידות הפתח, סוג החלון/תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיון הפתיחה.
- טו. **לפי דרישות פיקוד העורף**: דלת כניסה למרחב מוגן הינה דלת פלדה אטומה, הנפתחת/נגררת, חיצונית. סף הדלת וריצוף הממ"ד גבוהים כ- 2 ס"מ מעל מפלס הדירה. חלון פלדה כנף אחת או שתיים, הנגררות לכיס. חלון אלומיניום + זיגוג וכן פתחי אורור מעוגלים בקוטרים שונים, חסומים בדיסקאות פלדה (פלנצ'), וניתנים לפרוק. התקנת מערכת סינון אויר (לפי הנחיות פיקוד העורף), ע"ג הקיר וליד פתח האורור תיצור הפרעה מקומית. מידות המערכת לפי מידות היצרן. (תקנות הג"א מאי 2010). יודגש שבאם סופק ע"י החברה מתקן הסינון, הרי שתקינתו והתקנתו נבדקו ואושרו ע"י פיקוד העורף, לכן פירוקו ע"י הרוכש, יחייב בדיקת תקינות ואטימות נוספת ע"י הגורמים שהוסמכו לכך ע"י פיקוד העורף. למניעת ספק יודגש כי בכל מקרה של סתירה בין המצוין בתוכנית המכר ו/או במפרט המכר לבין הביצוע בפועל יגבר הביצוע בפועל התואם הנחיות מעודכנות של פיקוד העורף.
- טז. **מידות** – המידות המפורטות בטבלה מס' 3, הינן מידות בניה משוערות בס"מ, ואינן מבטאות מידות פתחים "נטו", עקב הצורך בהתקנת אביזרים משלימים כגון: מלבנים סמויים ו/או מסגרות סמויות וכן משקופים ופרופילים היקפיים למיניהם, של מלבני דלתות/חלונות/ויטרינות/קירות מסך (לפי הענין). בכל מקרה גודל הפתחים המתקבלים לא יפחת ממידות/שטח, לפתחים אלו כנדרש בתקנות התכנון והבניה.



## מותנה בהיתר בנייה

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

3.6 טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטריים בדירה - ראה גם הערות לאחר טבלה זו.

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

בקרה בע"מ  
28.07.20

מיתקן	מיקום		מטבח	שרותי אורחים	חדר רחצה (מקלחת)	חדר רחצה כללי (אמבטיה)	מרפסת שרות	אחר
	מידות (בס"מ)	סוג						
כיור מטבח (בודדת/כפולה)	מידות (בס"מ)	בודדת 40/60 כפולה 80/46	---	---	---	---	---	---
	סוג	א'	---	---	---	---	---	---
	זיכוי	ראה נספח ג'	---	---	---	---	---	---
כיור רחצה	מידות (בס"מ)	---	---	---	משולב בארון	משולב בארון	---	---
	סוג	---	---	---	ראה סעיף 3.3.3	ראה סעיף 3.3.3	---	---
	זיכוי	---	---	---	אין	אין	---	---
כיור לנטילת ידיים (א') (ג')	מידות (בס"מ)	---	---	ראה הערה (א)	---	---	---	---
	סוג	---	---	א'	---	---	---	---
	זיכוי	---	---	אין	---	---	---	---
אסלה וארגז שטיפה (ב')	מידות (בס"מ)	---	---	ראה הערה (ב)	ראה הערה (ב)	ראה הערה (ב)	---	---
	סוג	---	---	א'	א'	א'	---	---
	זיכוי	---	---	אין	אין	אין	---	---
אמבט/ מקלחת (ב')	מידות (בס"מ)	---	---	---	מקלחת ראה הערה (ב)	אמבטיה ראה הערה (ב)	---	---
	סוג	---	---	---	ריצוף משופע (מקלחת)	א' (אמבטיה אקרילית או פח)	---	---
	זיכוי	---	---	---	---	אין	---	---
סוללה למים קרים / חמים לכיור, מהמשטח (ד')	דגם	ראה הערה (ג)	ראה הערה (ג)	ראה הערה (ג)	ראה הערה (ג)	ראה הערה (ג)	---	---
	סוג	א'	א'	א'	א'	א'	---	---
	זיכוי	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	---	---
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים (ה')	דגם	---	---	---	ראה הערה (ג)	ראה הערה (ג)	---	---
	סוג	---	---	---	א'	א'	---	---
	זיכוי	---	---	---	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	---	---
סוללה למקלחת למים קרים וחמים (ה')	דגם	---	---	---	ראה הערה (ג)	ראה הערה (ג)	---	---
	סוג	---	---	---	א'	א'	---	---
	זיכוי	---	---	---	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	---	---
חיבור מים (קרים) למכונת כביסה חיבור לניקוז והזנת חשמל <sup>(ו)</sup>		---	---	---	---	---	יש	---
פתח 4" בדופן חיצונית לשרוול פליטת אדים ממייבש כביסה <sup>(ו)</sup> , כולל הזנת חשמל, תריס הגנה ומשקולת סגירה.		---	---	---	---	---	יש	---

## מותנה בהיתר בנייה

מפרט נעוץ לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

בקרה בע"מ

28.07.20

מיתקן	מיקום	מטבח	שרותי אורחים	חדר רחצה (מקלחת)	חדר רחצה כללי (אמבטיה)	מרפסת שרות	אחר
הכנה חיבור למים וניקוז, לחיבור מדיח כלים <sup>(ה)</sup> (ההכנה משולבת בניקוז כוור המטבח).	יש	---	---	---	---	---	---
נק' מים למקרר (ברז ניל)	אין	---	---	---	---	---	---
נקודת גז לבישול <sup>(ו)</sup> (הכנה)	1	---	---	---	---	---	---
נקודת גז לחימום מים <sup>(ז)</sup> (הכנה)	---	---	---	---	---	---	---

### הערות לטבלה ואחרות:

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

(א) **כיוור מטבח:** במטבח תותקן קערת מטבח בהתקנה שטוחה. המוכר יציג לבחירת הקונה: - קערת מטבח בודדת במידות 40/60 ס"מ או קערה כפולה במידות 80/46 ס"מ. חומר הקערה לבחירת הקונה: חרס/ סילי קוורץ/קוורץ גרניט/נירוסטה. **כיוור רחצה שולחני**

(אינטגרלי): (במידות כ- 40/50 ס"מ) לפי היצרן/ספק, שיבחר ע"י החברה. **כיוור נטילת ידיים (באם נדרש בהנחיות משהב"ש):** חרס. במידות 25/40 ס"מ.

(ב) **אסלה:** אסלת שירותים תהיה מחרס "מונו-בלוק" (תלויה או מונחת לבחירת המוכר) **מושב האסלה:** כבד, בעל צירי נירוסטה. **מיכל הדחה:** חרס דו כמותי (בעל קיבולת הדחה קצרה של 3 ליטר וארוכה של 6 ליטר) עפ"י ת"י 1385.

**אמבטיה:** במידות 70/170 ס"מ. האמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי, שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר. מילוי עץ בפינות ומיטת תמיכה מפרופילי ברזל מגולוץ. לחילופין מפח בעובי 2.5 מ"מ לפחות מצופה אמאייל.

**מקלחת:** שטח תא המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין, בגמר העומד בדרישות ת"י 2272 עם שיפועים לניקוז המשטח (לא תותר התקנת אגנית כחלופה למשטח משופע במקלחת).

(ג) **כל הסוללות למים קרים וחמים** יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערביל מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים חמים/קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו "חסכמים". על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות 3 סדרות כאשר אחת מהן תוצרת הארץ, ככול שישנה, ועומדת בדרישות הת"י 1385.

**בכיוור הרחצה ובכיוור המטבח** יותקנו ברזים מדגמים מיקס-פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכוור. ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות להלן. עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ. מידות ברז רחצה תהיינה גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ.

**ברז נטילת ידיים (באם נדרש בהנחיות משהב"ש):** דגם: מערביל מיקסר, בציפוי כרום ניקל.

**בתא המקלחת:** תותקן סוללה למים חמים וקרים - רב דרך (אינטרפוז 3 דרך), מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף. או לחילופין ולפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ.

**באמבטיה:** תותקן סוללה למים חמים וקרים, מיקס מהקיר, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור שרשורי, מתלה מתכוונן מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.

(ד) **התקנת כיוורים וארגז/י שטיפת אסלה כוללת:** חיבור לביוב, וברזי ניל.

(ה) **גוון הקבועות:** לבן.

(ו) **הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת:** נקודת מים (קרים), חיבור לניקוז, הזנת חשמל. **הכנה למייבש כביסה:** הזנת חשמל בלבד

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

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

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

(י) **נשלף =** ראש ברז הנשלף מתוך שרוול קבוע. **פרח =** קרי ברז הממוקם על מישור משטח העבודה או הכוור.

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

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

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

## מותנה בהיתר בנייה

מפרט נעוץ לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

ברצפה, בקירות או בסמוך לתקרה, במיקום וכמות עפ"י החלטת מהנדס האינסטלציה. יתכן מתזי כיבוי, (מיקום וכמות, עפ"י דרישות כיבוי אש). ארון למחלקי מים במיקום, לפי החלטת מהנדס האינסטלציה. ניקוז למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל וצנרת להעברת גז וכבלי פיקוד בין המיקום המיועד למעבה, עד המיקום המיועד למאייד. מיקום מיועד למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל, במרפסת שרות ו/או במסדרון. מיקום מיועד למעבה בגג עליון ו/או במסתור כביסה, בידוד קולטני ביוב בכפוף לתי" 1004 חלק 4 והנחיות יועץ האקוסטיקה.

בקרה בע"מ  
28.07.20

### הערה:

**הצורך במעבר צנרת מים/ביוב/מתזי כיבוי, (ככל שידרשו), יחוייבו התקנת כיסוי מבודד ואסטטי ויצרו בליטות דמוי "עמודים או קורות" או "ספסלים", בסמוך לקירות ותקרה ו/או בסמוך לקירות ורצפה, בנוסף, יש לקחת בחשבון כי לפי התי"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.**

- 3.6.2 **חימום מים:** הספקת מים חמים לדירות באמצעות מערכת תהיה לפי הוראות כל דין. נדרשה מערכת סולארית, התקנתה תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579.
- 3.6.2.1 לכל דירה יותקן מכל אגירה (דוד) הכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן (טיימר) הכולל מפסק במאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה.
- 3.6.2.2 לדירות שלהם לפי הוראות כל דין לא ניתן לספק מים חמים באמצעות מערכת סולארית, יעשה חימום המים באמצעות חשמל והתקן קוצב זמן לחימום המים (טיימר).
- 3.6.2.3 נפח מיכל האגירה לא יפחות מהוראות כל דין או מהמפורט להלן לפי המחמיר מבניהם.
- 3.6.2.4 **מיכל אגירה (דוד) למים חמים בקיבולת:** בדירת 3 חדרים - 120 ליטרים, בדירות 4,5,6 חדרים - 150 ליטרים;
- 3.6.2.5 **מיקום הדוד:** במקום מוסתר אך נגיש כגון במרפסת שירות או בסמוך לו או בלובי קומתי או בגג עליון לפי תכנון מהנדס האינסטלציה.
- 3.6.3 **חיבור מים חמים לכלים:** קערות מטבח ורחצה, אמבטיה, מקלחת. כיוור נטילת ידיים.
- 3.6.4 **ברז "דלי":** יש. (בדירות הגן).
- 3.6.5 **הכנה למונה מים לדירה:** יש (מיקום לפי החלטת החברה).
- 3.6.6 **חומר הצינורות: מים חמים וקרים:** פלדה מגולוונת, פקסגול, PPR, S.P.
- דלוחין:** פלסטי, שפכים: פלסטי.
- 3.6.7 **צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח:** יש,
- 3.6.8 **הכנה למונה גז לדירה:** יש.

### הערה:

מיקום נקי' הגז במטבח, הינו לפי החלטת החברה.

## מותנה בהיתר בנייה

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

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

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

להלן רשימה כוללת של חדרים/חללים/אזורים אופציונליים. הקיים בפועל בדירה לפי תיאור הדירה בסעיף 4

בקרה בע"מ  
28.07.20

פרק א'

ולפי המוצג בתוכניות המכר.

מיקום	נקודת מאור / קיר / תקרה, כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל, דרגת הגנה IP44	בית תקע כוח במעגל נפרד	נק' טלויזיה; נק' תקשורת; נק' טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר/ הערות
כניסה לדירה או מבואה	1	1	-	-	-	- פעמון + לחצן - אינטרקום - מפסק תאורה לחדר מדרגות. - לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) - ארון תקשורת כולל שקע. - ארון טלפונים/טלויזיה
חדר דיור ופינת אוכל	2	3	-	1	1	תוכנן תריס חשמלי - תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס (ראה גם מרפסת שמש)
פרוזדור/ים	1	1	-	-	-	בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "יר", 2 נקודות מאור לפחות + מחליף.
מטבח	1	4	2	3	-	מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח העבודה ככול האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי התקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה.
חדר שינה 1 עיקרי (הורים)	1 (כולל מפסק מחליף למנורה)	4 (שניים ליד המיטה)	-	1	1	-
ממ"ד	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3	-	1	1	לפי תקנות פקע"ר
חדר רחצה הורים	1 (מוגן מים)	-	1	1 (בית תקע לתנור)	-	בית תקע לתנור חימום. אורורר מכני + מפסק היכן שנידרש
חדר/י שינה משני (ילדים)	1	3	-	1	1	-
חדר רחצה (אמבטיה)	1 (מוגן מים)	-	1	1 (בית תקע לתנור)	-	בית תקע לתנור חימום + התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד השמש במיקום עפ"י התכנון. אורורר מכני + מפסק היכן שנידרש
שירותים	1	-	-	-	-	בהעדר חלון, הכנה לנקי אורורר מכני + מפסק היכן שנידרש. אורורר מכני + מפסק היכן שנידרש

## מותנה בהיתר בנייה

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

בקרה בע  
28.07.20

מיקום	נקודת מאור / קיר / תקרה, כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל, דרגת הגנה IP44	בית תקע כוח במעגל נפרד	נק' טלויזיה; נק' תקשורת; נק' טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר/ הערות
מרפסת שרות	1 (מוגן מים)	-	-	2 בדרגת הגנה IP44 למכונת כביסה ולמייבש	-	-
מרפסת/ות שמש/ רחבה מרוצפת	1 (מוגן)	-	1	-	-	כולל תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני.
מחסן (ככל שהוצמד)	1	-	1	-	-	כאשר מדובר במחסנים שאינם צמודי דירות, אין מניעה מבחינת משהב"ש שהזנות החשמל של כל המחסנים יחוברו למזונה משותף ונפרד למחסנים בלבד או לחילופין יותקן מונה נפרד לכל מחסן, להחלטת המוכר ועפ"י בחירתו.
מסתור כביסה (באם קיים)	-	-	-	1 (פקט הכנה למזגן)	-	-

### הערות לטבלה ואחרות

- (א) "בית תקע כח במעגל נפרד" = שקע הנמצא מחובר ישירות ללוח ולמפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ.
- (ב) **בית תקע מאור (רגיל)** = "שקע" בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל. (שני שקעים או יותר בפנל אחד, נספר כל שקע בנפרד). החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"מ"ר לפחות.
- (ג) **בית תקע מאור (רגיל) מוגן מים**: שקע בודד מוגן מים עם כיסוי, לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל יכול להיות מחובר עם עוד שקעים (קרי שני שקעים או יותר בפנל אחד, נספר כל שקע בנפרד). החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"מ"ר לפחות.
- (ד) **נקודת טלויזיה תקשורת וטלפון** = 3 נקודות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול כנדרש על פי כל דין. נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז התקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.
- (ה) **נקודת מאור** בית נורה על גבי קיר או תקרה (ללא נורה וכיסוי- אהיל/ ארמטורה), כולל נקודת הדלקה אחת.
- (ו) **נקודת מאור הדלקה כפולה** = תאור בלבד לאופן ההדלקה של נקודות המאור (בתקרה או קיר), המצויינים בסעיף ה' ושאינם תוספת לכמות נקודות המאור המצויינות בסעיף ה'.
- (ז) **בית תקע רגיל עם דרגות הגנה IP44 או אחר** = בית תקע מוגן שאינו בהכרח במעגל חשמל נפרד אך אביזר הקצה מוגן מים בדרגת הגנה גבוהה.
- (ח) **בית תקע כח במעגל נפרד** = בית תקע על גבי מעגל חשמלי נפרד, מחובר ישירות ללוח למפסיק זרם נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ.
- (ט) **"הכנה"** = באם לא צוין אחרת הכוונה לצנרת ("שרוולי") וחוט משיכה בלבד. הכנה לנק' תקשורת (מחשב) מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר.
- (י) **הכנה לחימום** = באם ההכנה לתנור חימום נמצאת מעל דלת חדר הרחצה יותקן (באחריות הדייר), "מפזר חום" ולא "תנור להט" (ספירלי). למניעת ספק יודגש כי אמצעי חימום לא מסופקים ע"י החברה. ההכנה לתנור חימום כוללת שקע מוגן מים.
- (יא) **מחליף** = נקודה/ות מאור הניתנות להדלקה/ כיבוי, משני אביזרים נפרדים שונים הנמצאים בריחוק ביניהם, אך מדליקים/מכבים את אותה/ם נקודה/ות מאור.
- (יב) **בדירת מגורים הכוללת חיבור תלת פאזי** = תותקן נקודת 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 שקע והמפסק בלוח החשמל הדירתי.

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

# מותנה בהיתר בנייה

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

בקרה בע"מ  
28.07.20

- גופי מאור: יש. לחצני הדלקת אור: יש. לחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה קומתית או חדר מבואה: יש. שעון שבת (משותף). יש, לתאורת חדר/י מדרגות, לובי כניסה ומעברים משותפים. המדרגות (באם אין) 3.7.2
- טלפון חוץ: נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.
- 3.7.3 פעמון: סוג: לחצן. צליל: זמזם,
- 3.7.4 אביזרי הדלקה/שקע: סוג: סטנדרט, לפי דרישות הת"י.
- 3.7.5 לוח חשמל דירתי (כולל השארת מקום פנוי ל-6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד) ולוח תקשורת דירתי (כולל שקע רגיל), בתוך הדירה: יש. מיקום: לפי תכנון מהנדס החשמל. מפסקי פחת: יש. שעון שבת דירתי: אין.
- 3.7.6 נקודת חשמל לדוד מים, שמש/חשמלי: יש. כולל קוצב זמן.
- 3.7.7 גודל חיבור דירתי: תלת פאזי:  $3 \times 25$  אמפר.
- 3.7.8 מערכת אינטרקום: יש. מערכת אינטרקום הכוללת פעמון, ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין. מיקום: יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.
- 3.7.9 מערכת טלוויזיה נוספת במעגל סגור (נפרדת): אין.
- 3.7.10 הכנה לקליטת שידורי טלוויזיה: הכנה לחיבור לכבלים לקליטת טלוויזיה רב ערוצית
- 3.7.11 מיתקנים אחרים:

- בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות, יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.
  - בכל דירה תותקן מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי. המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים.
- המערכת תכלול: יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מתבססת כל רכיב המודד זרם חשמלי (שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי), יחידת תקשורת לשידור אלחוטי, צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה. הצג יותקן בפנים הדירה בסמוך לדלת הכניסה / במבואת הכניסה, במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה. הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוט"ש) ואת עלותם הכספית.
- תריסים/ים חשמלי כולל נקודת חשמל להפעלת התריסים, לרבות מנגנון פתיחה ידני ראה גם בטבלת פתחים סעיף 3.5.

## מתקני קירור / חימום, בדירה:

- 4.1 מיזוג אוויר דירתי מיני מרכזי אין.
- בכל דירה תבוצע הכנה 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
  2. חלקי הדירה; אם באמצעות מערכת מיזוג מיני מרכזית אחת לא מתאפשר מיזוג לכל חלקי הדירה, לפי קביעת מהנדס מיזוג, תבוצע בנוסף הכנה למזג/נים מפוצלים/ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.
  3. 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 מסותר הכביסה. מוצא ה"צמה" למאייד יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.
  3. התקנת שררול 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.
- 4.2 מיזוג מפוצל: אין. ככל שעל פי קביעת מהנדס המיזוג האוויר תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזג/נים מפוצלים/ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.

# מותנה בהיתר בנייה

מפרט נעוץ לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

בקרה בע"מ  
28.07.20

- בנוסף לאמור לעיל, בכל אחד מחדרי הדירה (למעט בחדרי הרחצה והמטבח) תבוצע גם צנרת ניקוז מחוץ לחדר. צנרת הניקוז תוסתר בקיר ובמילוי הרצפה ומוצאה יהיה עד מחסום הרצפה או לחילופין לסיפון מתחת לכיור, הכל בהתאם לתכנון מהנדס האינסטלציה. מקום מוצא הצנרת בקירות יוסתר עם אביזר חרושתי מתאים וסגור עם פקק.
- 4.3 מיזוג אויר דירתי הניזון ממערכת מרכזית בבניין: אין.
- 4.4 מערכת הסקה הפועלת על ידי תנור גז דירתי עם רדיאטורים למים, בעלת אפשרות להפרדת חימום מים וחימום הדירה: אין.
- 4.5 תנור חימום הפועל בחשמל: אין. בחדרי המקלחת ואמבטיה תבוצע נקודה לתנור חימום הכוללת שקע מוגן.
- 4.7 קונבטורים חשמליים: אין.
- 4.8 מערכת חימום תת רצפתי, 120-80 קק"ל/מ"ר: אין.
- 4.9 מיתקנים אחרים: אין.

## 5. \*סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במחסן:

- 5.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים): בדירה: ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות. במחסן (באם נרכש): יש.
- 5.2 גלאי עשן: ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות.
- 5.3 מערכת סינון במרחב המוגן (ממ"ד): יש.

## 6. עבודות פיתוח ושונות:

### 6.1 חניה

- 6.1.1 סך הכל מקומות חניה לכל הבניינים: לפי היתר הבניה.
- 6.1.2 כל החניות בקומת החניון (תת קרקעית). חניות במקום אחר (לפרט): אין.
- 6.1.3 חניה לנכים (פרטית/משותפת): יש, מספר חניות: לפי היתר הבניה מיקום: כמצוין בתוכנית המכר.
- 6.1.3 חנייה לנכים כמסומן בתכנית המגרש/סביבה/פיתוח ובנספח החניה להיתר, תימכר לרוכש דירה נכה (עם הצגת תג נכה רשמי מטעם משרד התחבורה), ובהעדר רוכש נכה, בין כלל דירי הבית וגם לדיר שאינו נכה.
- 6.1.3 גמר רצפת חניה מקורה/לא מקורה: בטון מחולק/אבנים משתלבות, מערכת תאורה: יש.
- 6.1.4 גמר קירות חניה מקורה/לא מקורה: טיח פנים/בבטון צבוע בסיד סינתטי.
- 6.1.5 גישה לחניה מהכביש: יש.
- 6.1.6 מספר חניות לדירה: אחת לפחות. מיקום: לפי סימון בתכנית המכר.
- 6.1.7 מחסום בכניסה לחניה: אין.

### 6.2 פיתוח המגרש

- 6.2.1 רחבת כניסה חיצונית: בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף [לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין], ומואר, גינון מלווה בחזית הבניין בשטח של 20 מ"ר לפחות.
- 6.2.2 שבילים/מדגות: חומר גמר: בטון/אבנים משתלבות/אבן טבעית. הריצוף יהיה ככל הניתן בעל גוון בהיר.
- 6.2.3 משטחים מרוצפים: יש. חומר גמר: אבנים משתלבות/אבן טבעית.
- 6.2.4 חצר משותפת: יש. (על פי סימון בתכנית מצורפת). צמחיה: יש. (על פי תוכנית אדריכל הפיתוח) גינון חסכוני במים בהתאם להנחיות משרד החקלאות. חצר, מעל תקרות בטון. (כולה). מעל תקרת בטון מותרת שתילת צמחיה בעלת שורשים רדודים בלבד.
- 6.2.5 מערכת השקיה במגרש כולל ראש מערכת ממוחשב: יש.
- 6.2.6 חצר, צמודה לדירות הגן: יש; יציאה לחצר מחדר: לפי תוכנית המכר (חצר, מעל תקרה כולה/חלקה) הכוונה לשטח לא מוגן וללא מערכת השקיה.
- הערה: סידור שיפועי ניקוז פני הקרקע בחצרות פרטיות (להרחקת מים משולי הבניין) יעשה ע"י הרוכש בעת סידור הגינה הפרטית.
- 6.2.7 פירוט מערכות משותפות, בחצר הצמודה לדירות גן: יתכן גשמהות, גז, ביוב ומים, חלחול (מרזבים, צנרת, שוחות וכו'), חשמל, תקשורת, כיבוי (הכל לפי העניין ושלא בהכרח יוצג בתוכנית המכר).
- 6.2.8 משטח מרוצף בחצר הצמודה לדירה/ות גן: יש, בשטח לא פחות מ-7 מ"ר. ובעומק לפחות של 2.5 מ". ככל שיש יציאה נוספת לחצר הפרטית יהיה משטח מרוצף בעומק מינימלי של 1.20 מ' ולפחות ברוחב פתח היציאה בתוספת 30 ס"מ מכל צד.

## מותנה בהיתר בנייה

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

בקרה בע"מ  
28.07.20

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

בגובה ממוצע לפי תוכנית הפיתוח המאושרת.

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

### 7. מערכות משותפות

#### 7.1 מערכת גז:

- 7.1.1 **הכנה לאספקת גז:** סידור מרכזי באמצעות צובר/י גז תת- קרקעי, בתאום עם חברת הגז, ובמיקום המתואר בתוכנית המגרש או הבניין או במיקום אחר שיקבע ע"י החברה ו/או עפ"י דרישות הרשות המקומית. במידת הצורך תינתנה זיקות הנאה להנחת צנרת הגז ותחזוקתה. מובהר בזאת כי צובר/י הגז כאמור, הינם בבעלות חברת הגז.
- 7.1.2 **צנרת גז ממקור מרכזי לדירה:** יש ;
- 7.1.3 **צנרת אספקת גז בתוך הדירה:** יש. **מיקום:** ראה טבלה 4 (סעיף 3.6).

#### 7.2 סידורים לכיבוי אש:

- 7.2.1 **מערכת להפעלת לחץ בחדר/י מדרגות:** ככל שידרש ע"י רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.2 **מערכת ליניקת עשן במבואות/פרוזדורים:** ככל שידרש ע"י דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.3 **מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים):** ככל שידרש ע"י דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.4 **עמדות כיבוי לרבות ארגזי כיבוי ותכולתן:** יש. לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.5 **גלאי עשן:** ככל שידרש ע"י רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- הערה:** כל סידורי הכבאות, לרבות מערכות גילוי וכיבוי אש, בריזי כיבוי (הידרנטים) וארונות כיבוי בשטחים משותפים או פרטיים, מיקום וכמות לפי דרישות רשות הכבאות.

7.3 **אוורור מאולץ בחניונים:** אין.

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

7.5 **מערכת מיזוג אוויר בחדר/ים לשימוש הדיירים:** אין.

7.6 **תיבות דואר:** לכל דירה, 1 לוועד הבית, 1 לדואר שגוי. **מיקום:** תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816.

#### 7.7 מיתקנים אחרים:

מערכות סניקה ומשאבות מים, מאגר מים, מערכות תאורה (בחלקים משותפים), חדרים לשימוש כלל הדיירים בבניין ולטובת בניינים סמוכים, או בבניינים סמוכים לטובת הבניין וכו'. **מיקום וכמות:** לפי תוכנית המתכננים והיועצים.

### 8. חיבור המבנה למערכות תשתית

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

8.2 **חיבור לביוב מרכזי:** יש.

8.3 **חיבור הבניין לרשת החשמל, בהתאם להוראות חברת החשמל;** יש. (לא כולל התקנת מונה)

8.4 **הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים:** בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר): (לא כולל חיבור הדירה לחבי הטלפונים)

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

8.6 **פיתוח כללי הגובל במגרש:** כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה,

8.7 **מתקנים לאצירת אשפה:** יש. מכלים טמונים, לפי היתר הבניה.

**פינוי אשפה:** ע"י הרשות המקומית.



# מותנה בהיתר בנייה

מפרט נעוץ לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

בקרה בע"מ

28.07.20

## 9. רכוש משותף

### 9.1 תיאור הרכוש המשותף:

- 9.1.1 מקומות חניה משותפים : באם סומנו כמשותפים בתוכנית המכר.
- 9.1.2 קומה מפולשת חלקית (קומת כניסה ועמודים, פתוחה חלקית): אין.
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות : לפי החלטת החברה.
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה : יש. בשטח: לא פחות מ- 1 מ"ר לדירה.
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית : יש.
- 9.1.6 חדרי מדרגות (מספר): 1 (בכל בניין).
- 9.1.7 פיר מעלית : יש ; מעליות : יש ; מספר מעליות : 4 (בבניין A).
- 9.1.8 גג משותף : לפחות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג : יש.
- 9.1.9 ממ"ק/ מקלט : אין. יש מרחבים מוגנים דירתיים- ממ"דים.
- 9.1.10 חדר דודים משותף : אין.
- 9.1.11 מיתקנים על הגג : יש מערכות טכניות (פרטיות ו/או משותפות) כגון : מערכות סולאריות, וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.
- 9.1.12 חצר ושטח פתוח בתחומי המגרש : יש. שטח ללא גינון ; יש.
- 9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף : חדרי מערכות לרבות תקשורת וחדרים טכניים, מרכז מחזור אשפה ומתקני אשפה וכמפורט בפרקים אחרים במפרט זה, המסומנים כרכוש משותף בתוכנית המכר.

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

- 9.2.1 חדרי/ מדרגות, (מילוט).
- 9.2.2 קומה טכנית.
- 9.2.3 גישה לחניה משותפת.
- 9.2.4 לובי בקומת כניסה.
- 9.2.5 לובי קומתי.
- 9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים (המשותפים) על הגג.
- 9.2.7 גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות.
- 9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדר/ים טכניים (משותפים).
- 9.2.9 חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים משותפים על הגג.
- 9.2.10 מעליות.
- 9.2.11 ממ"ק/ מקלט. (אין- יש מרחבים מוגנים בדירות).
- 9.2.12 חלק אחר : קומות חניון למעט חניות פרטיות, חדרים טכניים וחלקים ככל שיוגדרו ע"י החברה כרכוש משותף.

### 9.3 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

## מותנה בהיתר בנייה

מפרט נעוץ לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

בקרה בע"מ  
28.07.20

המצוי המתייחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין; ואלה העניינים:

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

9.4 **שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:**  
בהתאם לחוק המקרקעין ובכפוף לשינויים בהתאם לדרישת הרשויות. [ראו סעיף 6.3 להסכם]

9.5 **סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:**  
יהיה על פי הקבוע בחוק המקרקעין התשכ"ט-1969.

9.6 **שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו:**  
בהתאם לחוק המקרקעין ובכפוף לשינויים בהתאם לדרישת הרשויות

9.7 **החלקים המוצאים מהרכוש המשותף (ו/או שיוחזרו לרכוש המשותף):**  
מבלי לגרוע מהאמור בעניין זה בהסכם, יוצאו מהרכוש המשותף השטחים הבאים אשר מסומנים בתכניות המצ"ב ו/או מצוינים במפרט המכר ו/או בהסכם המכר.

- א. מקומות החניה שבתחום המגרש מוצאים מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות בבית המשותף לפי קביעתה של החברה.
- ב. המחסנים יוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות שבבית המשותף לפי קביעתה של החברה.
- ג. מרפסות וגגות (למעט החלק כאמור בסעיף 9.2.9 לעיל).
- ד. חדר השנאים (ככל שיש במגרש) מוצא מהרכוש המשותף.

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

# מותנה בהיתר בנייה

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

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

בקרה בע"מ  
28.07.20

- 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 (חישוביות) של הדירה.
- 10.1.2 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.  
10.1.3 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.  
10.1.4 תכניות קומת כניסה/ קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200.  
10.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1:100.  
10.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון חצר משותפת וגינות צמודות.
- 10.2 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה ושימוש לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:  
(א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.  
(ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, 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 בדירה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- 10.3 המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:  
(א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.  
(ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.  
(ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.  
(ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.  
(ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר 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 למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.

נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות

הערות כלליות למבנה ולדירה

1. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
2. מיתקן לאנטנות תקי (מסי 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. לנקוט בכל פעולה הנדרשת ו/או המתחייבת לשמירה על איטום המרתף, ו/או להימנע מכל פעולה שיש בה כדי סיכון לאיטום המרתף, כפי שפורט לעיל, לרבות אך לא רק, אי שתילת צמחייה בעלת שורשים חודרניים וביצוע ריסוס תקופתי למניעת קינון חרקים.
5. מערכות כאמור ויכוסו בתקרה קלה ו/או סגירה אחרת וישנו את צורת ו/או גובה החלל בהן הן עוברות.
6. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי ובכפוף לתקנים, 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 (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרוגים).
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 במיתקני הבניין לצורך גישה, כן ובזכות השימוש והטיפול בשטח/ים לרבות רצועות הקרקע למעבר כבלים. כמו כן יהיו גופים אלו פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטחים אלו.
9. חל איסור חמור לאחסן במחסנים דירתיים חומרים הפולטים ריחות חריפים או רעילים, באריזות פתוחות או סגורות.
10. במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים תעשה מהרכוש המשותף ונפרד למחסנים בלבד ובאופן שלא יפגע בשימוש ובתפקוד.
11. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה אך לא פחות מן הקבוע במפרט.
12. באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם עומדת בדרישות התקנות לרעשים ומפגעים.
13. חשוב להדגיש כי יש לאורר המרחב המוגן, באופן תכוף לפחות בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להימצא באגרטים (חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
14. 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.
15. ברצפה, קירות ובסמוך לתקרת הדירה, או המחסן או החניה, יתכן ועוברות צנרות (מים, ביוב, ניקוז וכד') וכן פתחי ביקורת, השייכים לכלל הבניין, ומהווים חלקים משותפים.
16. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
17. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות. ובכל מקרה זכויות הרוכש לא תיפגענה.
18. אסורה הכניסה לרכבים המונעים בגז פחמימני (גפ"מ), למרתפי חניה תת קרקעיים.
19. בנוסף חל איסור חמור להתקין ו/או לאחסן כל מתקן המופעל בגז פחמימני (גפ"מ), בשטחים פרטיים או משותפים במרתף/ים.
20. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג' 1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 12 - 11.12.2017], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין.
21. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות.

## מותנה בהיתר בנייה

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

בקרה בע"מ

28.07.20

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 לעיל כוללים מע"מ.

### מקרא:

יח' - יחידה.

מ"א - מטר אורך.

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