

אשד בקרה בע"מ  
28.11.2025  
נבדק

מפרט מכר לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין

אשד בקרה בע"מ  
- נבדק -  
חתימה: \_\_\_\_\_  
תאריך: 26.11.2025  
בדיקה זו נעשתה כלפי ועבור הישרד הבינוי והשיכון בלבד  
אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מהוראות כל דין ואם המכרז  
ובכל מקרה התנאים הקבועים במכרז הם המחייבים

1

מותנה בקבלת היתר בניה

**מפרט מכר**

לפי חוק מכר (דירות) התשל"ג-1973

(תיקון התשס"ח – 2008) + (תיקון התשע"ה – 2015) + (תיקון התשפ"ב – 2022)

(בטופס המפרט הבסיסי בוצעו, התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה)

**בהתאם למחיר מטרה מהדורה 4.1**

שם האתר: "פסגת נתי"

פסגת רמות באר שבע

מחיר מטרה

דירה מטיפוס: טיפוס A 4 חדרים (3 חדרים + ממ"ד)

בניין: 1

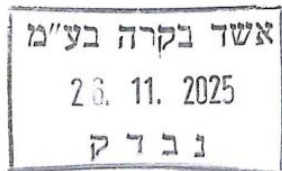
קומה: 0

דירה מס': 1

שתית בע"מ ח.פ. 510992845



מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין



לפי חוק מכר (דירות) התשל"ג-1973

(תיקון התשס"ח – 2008) + (תיקון התשע"ה – 2015) + (תיקון התשפ"ב – 2022)

(בטופס המפרט הבסיסי בוצעו, התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה)

**4.1 בהתאם למחיר מטרה מהדורה**

**נספח לחוזה**

בין: שתית בע"מ ח.פ. 510992845 (להלן "המוכר/ת" או "החברה")

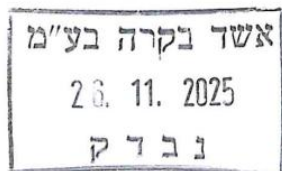
לבין: \_\_\_\_\_ (להלן "הרוכש" או "הקונה")

מתאריך: \_\_\_\_\_

**א. פרטי זיהוי**

1. יישוב: באר שבע, פסגת רחוב: ע"פ קביעת הרשות המקומית  
1.1 גושים 38417 חלקות 25-26, גוש 38414 חלקה 26 מגרש 145,146,147 תיק מ"י  
800007966  
1.2 תכנית מפורטת מס': 605-0543108
2. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל  
הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה.  
2.1 שם המחכיר: מנהל מקרקעי ישראל.  
2.2 תקופת החכירה: 98 שנים, תחילת תקופת החכירה: 10.04.2120-11.04.2022
3. בניין מס': 1 דירה מס': 1 קומה: כניסה
4. בדירה: כניסה מטבח, חדר מגורים, פינת אוכל, חדר שינה מרחב מוגן דירתי (להלן ממ"ד חדר שינה 1), חדר שינה (2) חדר שינה הורים (3), חדר רחצה כללי, מרפסת שירות, מקלחת הורים, גינה.
5. **שטח הדירה**  
שטח הדירה \_\_ מ"ר  
המחושב לפי כללים אלה:  
א. השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר עלידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדיר ה.  
לעניין זה –

מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין



1. "קיר חוץ" – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת השמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תכנית אחרת;  
כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;
2. "פניו החיצוניים של קיר חוץ" – פני הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.
- ב. בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כ למפלס 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 השטחי יכלול ורק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל – 1970 (להלן – תקנות התכנון והבניה בקשה להיתר).

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

- 6.1 מרפסת שמש<sup>1</sup> בשטח: מ"ר  
מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח: \_\_ מ"ר  
(קרוי – הכוונה לקומה אחת מעל בלבד).
- 6.2 חניה מקורה / לא מקורה) י ש לצרף תוכנית שטחי החניה עם סימון מקום החניה המוצמדת  
(יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת).
- 6.3 מחסן דירתי: בשטח: \_\_\_\_\_ מ"ר יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד.
- (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד); הכוונה למחסן שאינו חלק מהדירה.

6.4 מרתף דירתי<sup>3</sup> בשטח: א"ן .

6.5 גג מוצמד לדירה בשטח: א"ן .

6.6 גינה מוצמדת לדירה<sup>4</sup> בשטח: יש

אם יש שטחים/חלקים/אזורים, נוספים המוצמדים או משמשים

את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח):

6.1 מסתור כביסה/מערכות (ככל שמתוכנן): כמסומן בתוכנית המכר. (יתכן ומפלט רצפת

המסתור יהיה נמוך ממפלט רצפת הדירה ;

הערות לחישובי השטחים:

**מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין**



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 יכלול רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף יכלול 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 יכלול רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף יכלול 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 כסטייה 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.

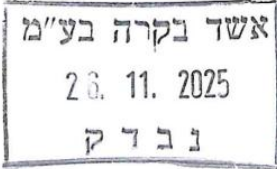
**8. שם עורך הבקשה להיתר (להלן "האדריכל"): נרה ברוכיס 309283158 (משרד א.ד.כהן)**

**טלפון: 08-6490730 משרד: 08-6490730 פקס: כתובת: זלמן שזר 31 8440807**  
דואר אלקטרוני: [yosi@adcohen.co.il](mailto:yosi@adcohen.co.il)

**9. שם אחראי לתכנון השלד (להלן "המהנדס"): יוסי כהן 069028256 (משרד א.ד.כהן)**

**טלפון: 08-6490730 משרד: 08-6490730 פקס: כתובת: זלמן שזר 31 8440807**  
דואר אלקטרוני: [yosi@adcohen.co.il](mailto:yosi@adcohen.co.il)

**מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין**



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

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

כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי

**1. תיאור הבניין**

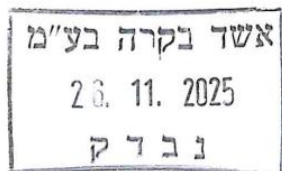
- 1.1 רב משפחתי / אחר (פרט): **בניין מס' 1** מתוך 11 בניינים המתוכננים במתחם זה.
- 1.2 בבניין: 12 דירות למגורים, בבניין אין דירות לא למגורים.
- 1.3 טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה.

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מעל / מתחת למפלס כניסה	כינוי או תיאור קומה
מספר קומות מרתף חניה: <u>1</u> מרתף משותף.	חניה / מבואה (מדרגות ומעלית) / חדרים לשימוש כלל הדיירים: אחר: מחסנים פרטיים, פירי שחרור עשן ואוורור, בור שאיבה וניקוז, מאגרי מים, חדר משאבות, חדרי חשמל/מונים וכבלי חח"י, מערכות טכניות נוספות.	---	מתחת למפלס הכניסה	קומת מרתף
	חניה / מגורים / מבואות כניסה לבניינים (לובי כניסה, מדרגות ומעלית) / אחר: שטחי גינון, בורות חילחול, שוחת ביוב, אשפה, צוברי גז, רחבות כיבוי אש, פירים ומערכות טכניות.	2	כניסה	קומת כניסה ±0.00
	מגורים / מבואה (לובי קומתי, מדרגות ומעלית). פירים ומערכות טכניות.	2	מעל למפלס הכניסה	קומה 1
	מגורים / מבואה (לובי קומתי, מדרגות ומעלית). פירים ומערכות טכניות.	2	מעל למפלס הכניסה	קומה 2
	מגורים / מבואה (לובי קומתי, מדרגות ומעלית). פירים ומערכות טכניות.	2	מעל למפלס הכניסה	קומה 3
	מגורים / מבואה (לובי קומתי, מדרגות ומעלית). פירים ומערכות טכניות.	2	מעל למפלס הכניסה	קומה 4
	מגורים / מבואה (לובי קומתי, מדרגות ומעלית). פירים ומערכות טכניות.	2	מעל למפלס הכניסה	קומה 5
גג משותף / מתקנים משותפים / שאינם משותפים לפי סימון בתוכנית	גג משותף / קולטי שמש / דודים של חלק מהדירות / פירים ומערכות טכניות.	---	---	גג טכני + גג עליון
	-----	---	6	סך כל הקומות למגורים
			7+ גג טכני	סך כל הקומות בבניין

הערות: ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר הבניה.

\* במקרה שיש שתי קומות כניסה לבניין, יש לציין איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין [כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)].

**מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין**

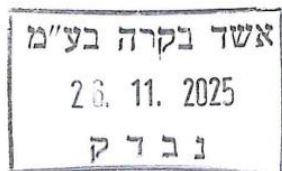


- 1.4 **חדרי מדרגות**
- מספר חדרי המדרגות בבניין: 1
- אפיון כל חדר מדרגות: סגור, מקורה, מגיע לגג ומוגן.
- 1.5 מעליות: יש מספר המעליות: 1 מספר התחנות לכל מעלית: 7
- מספר נוסעים לכל מעלית: 8 במהירות לפחות 1.0 מ"ש
- המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות – ת"י 2481 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות.
- פיקוד המעליות יהיה מאסף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים)
- קירות התא יצופו פלב"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.
- מעלית שבת:
- 1.6 עמדת שומר: אין

**2. חומרי הבניין ועבודות גמר:**

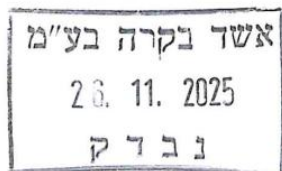
- 2.1 שלד הבניין: לפי תכניות המהנדס שיטת הבניה: מתועשת ובשילוב רגילה
- 2.2 רצפה ותקרה קומתית: חומר: בטון מזוין ו/ עובי: לפי חישובי המהנדס.
- שיטת הבניה:** טרומי ו/או מתועש ו/
- בידוד אקוסטי (לפי תקן ישראל מס' 1004): חומר: לפי התקן עובי: לפי התקן.
- 2.3 **תקרת קומה עליונה:** חומר: בטון מזוין / /; עובי: לפי חישובי המהנדס בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר: לפי התקן עובי: לפי התקן.
- 2.4 **גג הבניין:** חומר: בטון מזוין, עובי: לפי חישובי המהנדס בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר: לפי התקן עובי: לפי התקן.
- 2.5 **קירות חוץ:** חומר: מכלול מתועש ו/או טרומי ו/או בטון יצוק באתר ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקים מבטון תאי מחופה מבחוץ באבן טבעית ו/או מלאכותית ו/או חפוי קשית ו/או משולב לפי היתר הבניה.
- במידה וקירות החוץ מבוצעים בשיטה מתועשת / מתועשת למחצה יתכן ובדופן הפנימית הפונה אל הדירות יהיה: לוחות גבס ו/או בלוק (מבטון ו/או בטון תאי ו/או בלוקי גבס) בגמר טיח + צב ע אקרילי ו/או פוליסיד ו/או סיד סינטטי ובהתאם לחומר הבניה.
- עובי:** לפי חישובי המתכנן.
- שיטת הבניה:** טרומי ו/או מתועש ו/או קונבנציונאלי.
- בידוד תרמי** (לפי תקן ישראלי מס' 1045) חומר: לפי התקן עובי: לפי תכנון על פי התקן.
- 2.6 **גימור קירות חוץ:**

מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין



- 2.6.1 חיפוי עיקרי : אבן טבעית ו/או מלאכותית ו/או חיפוי קשיח אחר ו/או טיח חוץ  
אחר : לפי היתר הבניה (פרט) : החיפוי משולב / לא משולב עם חומרים אחרים ;  
(ציין החומרים) לפי היתר הבניה.
- 2.6.2 טיח חוץ : (תיאור) יתכן טיח חוץ לפי ת"י 1920, ולפי היתר בניה.
- 2.6.3 חיפוי אחר : (לפרט) עבודת גימור קירות החוץ של בניין המגורים יהיו לפי  
והיתר הבניה.
- 2.7 קירות הפרדה בין הדירות : חומר : בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוק תאי (בלוקי  
גבס ו/או איטונג ו/או משולב. ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש  
על פי ת"י 1004 חלק 1 לפי הנחיות היועץ עובי : לפי תכנון האדריכל.
- 2.8 חדרי מדרגות :
- 2.8.1 קירות מעטפת : חומר : בטון מזוין ו/או בלוקים עובי : כ- 20 ס"מ ;
- 2.8.2 גימור קירות פנים : חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף + טיח וגמר בצבע  
אקרילי עד התקרה.  
גמר בתקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי .
- 2.8.3 עבודות הגמר של מדרגות בבניין המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן :  
א. המדרגות יהיו מאבן נסורה או גרניט פורצלן או טראצו צמנט לבן  
בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים  
לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה.  
ב. ריצוף משטחים : טראצו ו/או גרניט ו/או לוחות אבן טבעית ו/או אבן  
מלאכותית ו/או פורצלן .  
ג. הבידוד האקוסטי לחדרי מדרגות והמעלית יבוצעו על פי הוראת כל  
דין.
- 2.8.4 מעקה : (תיאור) מאחזי יד לפי דרישות ת"י 1142 חומר : מתכת צבועה.
- 2.8.5 עליה לגג : יש : דרך חדר המדרגות.
- 2.9 מבואה (לובי) קומתית.  
עבודות הגמר של המבואות הקומתיות תהיינה בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים  
להלן :  
א. גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה (שיש) ו/או קרמיקה  
ו/או גרניט פורצלן עד לגובה משקופי הדלתות. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח  
וצבע אקרילי עד לתקרה.  
ב. גמר התקרות יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.  
ג. ריצוף ייעשה באבן נסורה או גרניט פורצלן .

מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין



2.10 **מבואה (לובי) כניסה** - עבודות הגמר של מבואת הכניסה יהיו בהתאם למפורט להלן :

**2.10.1 גימור קירות פנים :**

- א. גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה (שיש) ו/או קרמיקה ו/או גרניט פורצלן ו/או עץ/פורמיקה ו/ לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה; מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי.
- ב. גימור התקרות יהיה בסיד סינתטי ו/או תקרת משנה ו/או תקרה דקורטיבית.
- ג. ריצוף המבואה יהיה באבן נסורה (שיש) או באריחים מסוג גרניט פורצלן.  
שטח אריח בודד לא יפחת מ-0.64 מ"ר.
- ד. תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובניה ות"י 816.
- ה. בחזית הבניין יותקנו נקודת מאור בכל כניסה למבנה וכן מספר בניין חיצוני ומואר; עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.

2.10.2 **דלת הכניסה לבניין** המגורים תהיה דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן. מידות: מינימום

1.10 מ'. כמות: 1.

**2.11 מרתף חניה:**

**עבודות הגמר של המרתף והחניה יהיו בהתאם למפורט להלן:**

- א. גימור קירות פנים המרתף יעשו בטיח פנים או בבטון צבוע בסיד סינתטי.
- ב. גימור רצפה ייעשה בבטון מחולק או באבן משתלבת.

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

**3.1 גובה הדירה:**

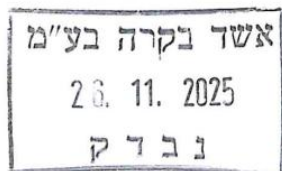
גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: לא פחות מ- 2.50 מ'; גובה פרוזדור (וחדרי שרות): לא פחות מ- 2.05 מ';  
גובה חדרים על הגג: אין ;  
גובה עליית גג למגורים (למטרה עיקרית): אין ; גובה עליית גג למגורים (למטרת שירות): אין ; גובה מרתף המשמש למגורים: אין ; גובה מרתף המשמש לא למגורים: אין ;

הערה: הגובה הנ"ל למעט תחת קורות, בליטות והנמכות מקומיות, מערכות, תקרות משנה, ובכל מקרה לא פחות מהגובה המינימאלי הקבוע לפי דין

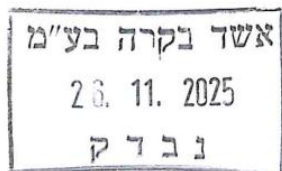
**3.2 טבלה מס' 2 – רשימת חדרים וגימורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה.**

מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין

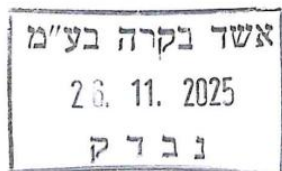
תיאור	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'	טור ו'
	חומר קירות *	גמר קירות ותקרות **	ריצוף ***	מידות האריחים	ריצוף - אינ זיכוי	הערות
מבואת כניסה	בטון / בלוקי בטון / בלוקי בטון תאי / בלוקי גבס / לוחות גבס **	קירות: טיח + צבע אקרילית קרה: טיח + סיד סינטטי	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן	ריצוף: 80X80 ס"מ	---	כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי הדוגמאות שתוצענה תהיינה בהתאם לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. אחת מבין הדוגמאות תהיה בגימור "מבריק חלקית" (LAPPATO) אחת מבין הדוגמאות תהיה בגוון בהיר נייטרלי.
חדר דוור	בטון / בלוקי בטון / תאי / בלוקי גבס / לוחות גבס **	קירות: טיח + צבע אקרילית קרה: טיח + סיד סינטטי	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן	ריצוף: 80X80 ס"מ	---	כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
פינת אוכל מתחם לא נפרד	בטון / בלוקי בטון / תאי / בלוקי גבס / לוחות גבס **	קירות: טיח + צבע אקרילית קרה: טיח + סיד סינטטי	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן	ריצוף: 80X80 ס"מ	---	כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
חדר שינה הורים	בטון / בלוקי בטון / תאי / בלוקי גבס / לוחות גבס **	קירות: טיח + צבע אקרילית קרה: טיח + סיד סינטטי	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות:	ריצוף: 80X80 ס"מ	---	כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.

מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין

תואר	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'	טור ו'
	חומר קירות *	גמר קירות ותקרות**	ריצוף ***	מידות האריחים	ריצוף - אין זיכוי	הערות
			אריחים מסוג גרניט פורצלן			
חדרי שינה	בטון / בלוקי בטון / בלוקי בטון / תאי / בלוקי גבס / לוחות גבס**	קירות: טיח + צבע אקרילית קרה: טיח + סיד סינטטי	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן	ריצוף: 80X80 ס"מ	===	מספר חדרי שינה עפ"י תוכנית דירה לא כולל ממ"ד ולא כולל ח. שינה הורים כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
ממ"ד	בטון מזוין לפי הוראות פיקוד העורף	בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן	ריצוף: 80X80 ס"מ	===	ריצוף ממ"ד גבוה ביחס לגובה ריצוף מסדרון <u>חדר שינה</u> / כולל מערכת אוורור וסינון לפי הנחיות הג"א
פרוזדור	בטון / בלוקי בטון / בלוקי בטון תאי / בלוקי גבס / לוחות גבס**	קירות: טיח + צבע אקרילי תקרה: טיח + סיד סינטטי	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן	ריצוף: 80X80 ס"מ	===	כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
	בטון / בלוקי בטון / בלוקי בטון תאי /	חיפוי מעל משטח ארון תחתון	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה	ריצוף: 80X80 ס"מ	===	פתוח חיפוי קרמיקה בגובה עד-60-50 ס"מ (ארון עליון) לפחות לכל אורך משטח העבודה. הגובה לבחירת הקונה. כאשר התנור אינו תואם מאחורי B.I חיפוי קירות
	בטון / בלוקי בטון / בלוקי בטון תאי /	קירות: טיח + צבע אקרילי תקרה: טיח + סיד סינטטי	חיפוי אריחים			תואם מאחורי

מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין

תיאור	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'	טור ו'
	חומר קירות *	גמר קירות ותקרות**	ריצוף ***	מידות האריחים	ריצוף - אין זיכוי	הערות
מטבח	בלוקי גבס / לוחות גבס**		הרלבנטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן	מעל ארון תחתון: 30X60 ס"מ / 50X20 ס"מ / 50X25		התנור וסביבו-בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה. (גובה 1.5 מ' מעל הריצוף) מעל החיפוי ובקירות: טיח + צבע אקרילי.
חדר רחצה הורים	בטון / בלוקי בטון / בלוקי גבס / לוחות גבס**	חיפוי קרמיקה תקרה: טיח + סיד סינטטי	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן	לפחות שלוש מידות שונות ריצוף: 30/30 33/33 15/50 15/60 ס"מ חיפוי: 20/60 25/75 30/60 33/33	---	חיפוי קירות עד גובה התקרה.
חדר אמבטיה כללי	בטון / בלוקי בטון / תאי / בלוקי גבס / לוחות גבס**	חיפוי קרמיקה תקרה: טיח + סיד סינטטי	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן	לפחות שלוש מידות שונות ריצוף: 30/30 33/33 15/50 15/60 ס"מ חיפוי: 20/60 25/75 30/60 33/33	---	חיפוי קירות עד גובה התקרה.
		חיפוי קרמיקה	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן	לפחות שלוש מידות שונות ריצוף: 30/30 33/33 15/50 15/60 ס"מ חיפוי: 20/60 25/75 30/60 33/33	---	חיפוי קירות עד גובה 1.50 מ'.

מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין

תיאור	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'	טור ו'
	חומר קירות *	גמר קירות ותקרות**	ריצוף ***	מידות האריחים	ריצוף - אין זיכוי	הערות
בית שימוש נפרד - במידה וקיים בטיפוס דירה זה (שירותי אורחים )	בטון / בלוקי בטון / בלוקי בטון תאי / בלוקי גבס / לוחות גבס**	תקר ה : טיח + סיד סינטטי	בדרישות התקינה  והחקיקה הרלבנטיות : אריחים מסוג גרניט פורצלן	מידות שונות ריצוף : 30/30 33/33 15/50 15/60 סי"מ חיפוי : 20/60 25/75 30/60 33/33		מעל החיפוי ועד לתקרה : טיח + צבע אקרילי.
מרפסת שרות (פינת כביסה)	בטון / בלוקי בטון / בלוקי בטון תאי / בלוקי גבס / לוחות גבס**	קירות : טיח + צבע אקרילי תקרה : טיח + סיד סינטטי	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות : אריחים מסוג גרניט פורצלן	ריצוף : 80X80 סי"מ	==	כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
מרפסת דוור (שמש) במידה וקיים בטיפוס דירה זה	לפי סעיף 2.5	דוגמת כלל החזיתות ללא תשלום נוסף.	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות : אריחים מסוג גרניט פורצלן	ריצוף : דמוי פרקט 15/60 סי"מ / 16.5/49.5 33/33	==	מקורה / לא מקורה פירוט שטחים - ראה סעיף 6.1 עיצוב מעקות המרפסות (באם לא נקבע אחרת) : מעקה : אלומיניום משולב עם זכוכית התואמת לדרישות התקנים הרלבנטיים או מעקה בנוי כדוגמת החזית
מחסן צמוד *	בטון / בלוקי בטון / בלוקי בטון תאי / בלוקי גבס / לוחות גבס**	קירות : טיח + צבע אקרילי תקרה : טיח + סיד סינטטי	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות :	ריצוף : עפ"י		

מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין



תיאור	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'	טור ו'
	חומר קירות *	גמר קירות ותקרות **	ריצוף ***	מידות האריחים	ריצוף - אין זיכוי	הערות
במידה ומוצמד לדירה זו מחסן			אריחים מסוג גרניט פורצלן	בחירת המוכר		

\* באם קיים עפ"י חוזה מכר

גמר קירות פנים: בבניה

קונבנציונלית יהיה, טיח + צבע אקרילי או בהתאם לחומר הבניה של הקירות. במרחב המוגן הגמר יהיה בהתאם להנחיות פקוד העורף + צבע אקרילי. גוון: לבן. בגוון לבן, גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי. במרחב המוגן הגמר יהיה בהתאם להנחיות פקוד העורף + צבע אקרילי. גוון: לבן. בגוון לבן. כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.

א. \*\* לוחות גבס בתנאים להלן במצטבר:

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 / מינראלי).

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.

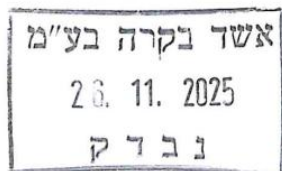
ב. בכל מקרה, בחדרי הרחצה הקירות ייבנו מבלוקים המוגדרים כ"עמידים למים" ע"י היצרן או מבלוק בטון.

ג. בכל חלקי הדירה ובמרפסות יותקנו אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן) עפ"י הגדרתם בת"י 314: אריחים מיוצרים בכבישה שספיגותם הממוצעת אינה גדולה מ-0.5% (כינוי BIA) האריחים יהיו מסוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות. בכל מידת אריח יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.

ד. סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 - התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן:

1. חדרי מגורים - R-9

מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין



2. חדרי רחצה - R-10
3. רצפת תא מקלחת - R-11
- ה. הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף ומאותה סדרת ייצור בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח. במקומות בהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.
- ו. מידות אריחים לריצוף:
- יהיו בהתאם למפורט להלן. מידות האריחים הן לבחירת המוכר.
- ריצוף לכל הדירה: אריחים במידות 80X80 ס"מ.
- כמות דוגמאות לבחירה: 12.
- הוראות נוספות:
- הדוגמאות שתוצענה תהיינה בהתאם לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים.
  - אחת מבין הדוגמאות תהיה בגימור "מבריק חלקית" (LAPPATO).
  - אחת מבין הדוגמאות תהיה בגוון בהיר ניטרלי.
- ריצוף בחדרי הרחצה ובמרפסות שמש ובמרפסת שירות: לפחות.
- בחדרי רחצה:
- ריצוף:
- 30/30
- 33/33
- 15/50
- 15/60 ס"מ
- כמות דוגמאות ואפשרויות לבחירה: 12 לפחות 4 אפשרויות לכל מידת אריח.
- הוראות נוספות:
- על הדוגמאות להיות שונות זו מזו. אין להציג את אותן דוגמאות לכל מידות האריחים.
  - אחת מבין הדוגמאות תהיה "דמוי פרקט".
  - למרפסת שמש - אחת מבין הדוגמאות תהיה בגוון / דוגמא תואמת לגוון / דוגמא שנבחר ע"י הקונה לשימוש בדירה. דמוי פרקט 15/60, 16.5/49.5, 33/33 ס"מ
  - במרפסות שמש ששטחן 15 מ"ר ומעלה מידת צלע אחת של לפחות אריח אחד תהיה 60 ס"מ לפחות.
  - יש לאפשר בחירה של דוגמאות שונות לכל אחד מחדרי הרחצה ולכל אחת מהמרפסות בדירה.
- מידות אריחים לחיפוי קירות:

מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין



- המוכר יציע לבחירת הקונה אריחים בשלוש מידות שונות לפחות: 30/60 ס"מ או 20/60 או 33/33 או 25/75 לבחירת המוכר.
- ז. לצנרת גלויה, אנכית או אופקית בכל חללי הדירה, יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי (אם נדרש) וגמר וחיפוי זהה לגמר הקירות.
- ח. לכל מידת אריח המיועד לחיפוי, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 דוגמאות התואמות לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, אין להציע את אותן דוגמאות למידות שונות של אריחים. סה"כ יוצגו 12 דוגמאות. 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.
- בכל מידת אריח לריצוף או לחיפוי יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.
- ט. הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין ו/או חדרים סמוכים.
- י. מדרגות פנים בדירה (דופלקס) - גמר המדרגות יהיה בהתאמה לדרישות ת"י 2279 ולדרישות כל דין.
- גמר המדרגות יהיה מלוחות עשויים אבן טבעית המיועדים לחיפוי מדרגות פנים, העונים לדרישות התקן ישראלי מס' 1554 חלק 2.
- חיפוי רום ושלח המדרגות יהיו מיחידה אחת לכל רוחב המדרגות (לוח אחד לכל הרוחב).
- גוון האבן יהיה ככל האפשר בהתאמה לגוון הריצוף בדירה. גמר האבן יהיה מאט.

**3.3 ארונות: (זיכוי כספי לפי נספח ג')**

**3.3.1 ארון מטבח תחתון :**

בכל דירה יותקן ארון מטבח תחתון הצמוד בכל אורכו לקירות המטבח. הארון יבוצע בהתאם להנחיות המפורטות להלן :

**א. אורך מזערי:**

- האורך המזערי של ארון המטבח התחתון בלבד לא יפחת מהמצוין:  
דירת 2.5 חדרים : 3.5 מ"א ;  
דירת 3, 3.5 חדרים ו-4 חדרים : 5 מ"א ;  
דירת 4.5 חדרים ומעלה : 6 מ"א ;

מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין

- 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 ייכללו באורך הארונות.
- המטבח יתוכנן כך שמידת רוחב הנישה / המקום המיועד למקרר תהיה לפחות 95 ס"מ.
- רק בדירות 4.5 חדרים ומעלה הקבלן רשאי לתכנן חלופות לאורך המינימאלי הנדרש לארון מטבח תחתון להלן:

חלופה ג'		חלופה ב'		חלופה א'		
ארון BUILT IN <sup>3</sup>	ארון תחתון	"אי" 2 / "חצי אי" 3	ארון תחתון	ארון עליון <sup>1</sup>	ארון תחתון	
0.6 מטר נטו	5.4 מ"א	2 מ"א	5 מ"א	2 מ"א	5 מ"א	אורך מזערי
200 ס"מ לפחות		בהתאם לארון תחתון		57 ס"מ לפחות		גובה מזערי

הערות לחלופות:

1. חלופה א':

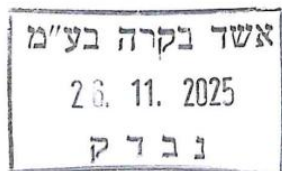
תוכנן ארון עליון מידותיו יהיו כמפורט להלן:

- גובה ארון מטבח ממשטח העבודה יהיה 60 ס"מ אלא אם כן, הרוכש בחר להפחית את גובה החיפוי
- הארון יהיה רציף והמשכי ללא פינות.
- 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).
- ארון מטבח עליון יכלול לפחות מדף אחד לכל אורכו.
- מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות המפרט לגבי ארון המטבח התחתון.

2. חלופה ב':

"אי" - במצב זה רוב ארון המטבח התחתון מסודר לאורך הקירות כאשר אחת הצלעות איננה צמודה לקיר אלא ניצבת

מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין



באופן עצמאי, עם משטח מעליה וארון מתחתיה, שניהם תואמים לסטנדרט של ארון המטבח. במצב של "חצי אי" – ארון המטבח והמשטח העליון המשכיים אך הארון אינו צמוד לקיר. חלופה זו איננה אפשרית במצב שבו ארון המטבח כבר כולל פינה.

"אי" / "חצי אי" יתוכננו בהתאם להוראות שנקבעו במפרט זה לגבי ארון תחתון לרבות משטח העבודה.

חלופה ג': .3

ארון "BUILT IN" - יחידת ארון גבוהה הכוללת מקום לתנור מובנה במידות סטנדרטיות (רוחב, גובה ועומק), ללא משטח שיש, עם מגירות מתחת למיקום המתוכנן לתנור וארונות לפתיחה מעליו. מבנה, עומק וגמר ארון BUILT IN יהיה בהתאם להוראות שנקבעו במפרט זה לגבי ארון תחתון. מידת הנטו תתאים למידה סטנדרטית שלתנור מובנה.

**ב. מבנה הארון:**

1. 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.
2. עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ- 60 ס"מ.
3. גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ- 90 ס"מ מעל פני הריצוף.
4. בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של כ-6-8 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון.
5. גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבוד (סנדוויץ') בעובי 17-18 מ"מ לפחות.
6. גב הארון יהיה מעץ לבוד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות.
7. דלתות הארון תהיינה עשויות עץ לבוד (סנדוויץ') / MDF / לוחות פוסטפורמינג.
8. כל יחידות הארון התחתון, למעט יחידות פינתיות ומתחת לכיור, תהיינה עם מגירות. המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת עם מנגנון טריקה שקטה.

מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין



9. ארון המטבח התחתון יכול ל פינה אחת בלבד, אם נדרש, ולא יותר. אורך צלע ארון לא תפחת מ-60 ס"מ לפחות בחזית הארון. ביחידת הפינה של הארון, יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מגייק קורנר או ש"ע.
10. תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכ"ו מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה. החליט הדייר שלא להתקין, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות.

**ג. משטח עבודה:**

1. לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ - מאבן טבעית או פולימרית (כדוגמת אבן קיסר או שווה ערך), העונה לדרישות התקנים הרלוונטיים ת"י 4440 (חלקים 1,2 לפי העניין) עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם, המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיור. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו ייבחר על ידי המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח.
2. משטח עבודה במטבח: לבחירת הקונה מתוך דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר; המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי.

**ד. ציפוי ופרזול:**

- סוגי ציפוי ארונות המטבח יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:
- ציפוי חיצוני: פורמייקה / פוסטפורמינג. ידיות מתכת. על המוכר להציג בפני הקונה לפחות חמישה גוונים שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר ניטרלי.
  - ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה. גוון לבן.

3.3.2

**א. ארונות חדרי רחצה:**

1 בחדר אמבטיה + 1 בחדר רחצה הורים.

מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין



תיאור : ארון תחתון עשוי מעץ לבוד (סנדוויץ'), MDF או סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן EN310 הארון יהיה תלוי או מונח לבחירת הקונה.

הארון יהיה באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי משולב בכיור רחצה חלקי הארון ואביזריו יתאימו לעמידות בתנאי לחות מוגברים.

מחיר לזיכוי בעד ארון : אין

3.3.3 ארונות אחרים (צייין) : אין

**3.4 מיתקנים לתליית כביסה :**

יותקן מתקן חימוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ ובעומק מינימאלי של 60 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק איכותיים, עמידים לקרינת UV ; 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 גן : אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר שמשמעו מתקן ממתכת מגולוונת על קיר המבנה, במקום מוצנע שאינו נצפה בחזיתות המבנה. המתקן יהיה יציב ומקובע לקיר. המתקן יכלול לפחות 5 חבלי כביסה באורך מינימאלי של 160 ס"מ.

מסתור כביסה : מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100 ; ולפי היתר הבניה.

מיקום המערכות הטכניות (כגון דוד המים החמים, הכנות למעבה/ים) יהיה כך שבהיקפו של מתקן תליית הכביסה, לכל צידיו וכל גובה חלל מסתור הכביסה/מערכות, יישמר מרחק פנוי של 40 ס"מ לפחות.

בתחתית כל מסתור כביסה/מערכות יותקן משטח הפרדה מבטון שיוקז למערכת איסוף מי הגשם של הבניין. מפלס עליון של המשטח יהיה נמוך ב-30 ס"מ לפחות מפני מפלס רצפת הדירה.

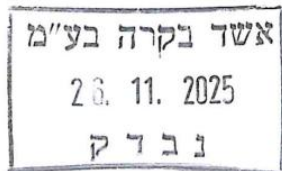
תוכנן מסתור כביסה במרחק העולה על 3 מטר מקיר המבנה ניתן להקטין את מידות משטח ההפרדה ובתנאי שיקלול:

א. משטח מתחת למתקן לתליית הכביסה יהיה לפחות באורך 160 ס"מ ולפחות בעומק/רוחב 70 ס"מ.

ב. המשטח מתחת לכל המעבים המתוכננים יהיה בעומק/רוחב 60 ס"מ לפחות.

ג. דרך גישה סבירה למעברים.

מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין



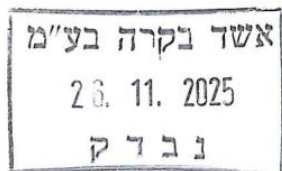
3.5 טבלה מס' 3 – רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה

טור ג' תריסים			טור ב' חלונות			טור א' דלתות			חדר
סוג פתיחה (ציר) / כ.ע.כ. / נגרר / כיס / חשמלי)	חומר שלבים	חומר (עץ / אלומיניום / מתכת)	סוג פתיחה (ציר) / כע"כ / נגרר / כיס)	חומר (עץ / אלומיניום / מתכת / אחר)	כמות ומידה הפתח הבנוי (גובה / רוחב)	סוג פתיחה (ציר) / כנף על כנף (להלן - כע"כ) / נגרר / כיס)	חומר (עץ / אלומיניום / מתכת)	כמות ומידה הפתח הבנוי (גובה / רוחב)	
---	---	---	---	---	---	---	מתכת - דלת פלדה (בטחון) לפי ת"י 5044	1	מבואה
בויטרינה גלילה חשמלי + גיבוי ידני בחלון: גלילה חשמלי + גיבוי ידני - + הכנה לכנף רשת	אלומיניום במילוי פוליאוריתן	אלומיניום	הזזה כ.ע.כ.	אלומיניום מזוגג	140/170	נגרר כ.ע.כ.	אלומיניום מזוגג	1	ח. דיור + פינת אוכל
הכנה לכנף רשת	---	---	הזזה כ.ע.כ.	אלומיניום מזוגג	140/105	---	---	---	מטבח
גלילה ידני + הכנה לכנף רשת	אלומיניום במילוי פוליאוריתן	אלומיניום	הזזה כ.ע.כ. + קטע קבוע גלילה	אלומיניום מזוגג	140/105	ציר רגילה	עץ לבודות	1	חדר שינה הורים
גלילה ידני + הכנה	אלומיניום במילוי פוליאוריתן	אלומיניום	הזזה כ.ע.כ. +	אלומיניום מזוגג	140/105	ציר רגילה	---	1	

מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין

אשד בקרה בע"מ  
23.11.2025  
נבדק

טור ג' תריסים			טור ב' חלונות			טור א' דלתות			חדר
סוג פתיחה (ציר) / כ.ע.כ. / נגרר / כיס (חשמלי)	חומר שלבים	חומר (עץ / אלומיניום / מתכת)	סוג פתיחה (ציר) / כע"כ / נגרר / כיס	חומר (עץ / אלומיניום / מתכת) / אחר	כמות ומידה הפתח הבנוי (גובה / רוחב)	סוג פתיחה (ציר) / כנף על כנף (להלן - כע"כ) / נגרר / כיס	חומר (עץ / אלומיניום / מתכת)	כמות ומידה הפתח הבנוי (גובה / רוחב)	
לכנף רשת			קטע קבוע				עץ לבודות	80/210	חדר שינה
גלילה ידני + הכנה לכנף רשת	אלומי פוליאוריתן	אלומי	1 הזזה כ.ע.כ. חלון בתוספת ארגז תריס גלילה	אלומי מזוגג	1 140/105	ציר רגילה	עץ לבודות	80/210	חדר שינה
הזזה לכיס לתריס בלבד	אלומי פוליאוריתן	אלומי	1 100/100	אלומי מזוגג + אלומי הזזה	1 100/100	ציר רגילה (פתיחה חוץ)	מתכת לפי פיקוד העורף	80/200	ממ"ד
אורור מכאני	--	--	---	---	---	ציר רגילה	עץ לבודות	80/210	חדר אמבטיה
אורור מכאני	--	--	---	---	---	ציר רגילה	עץ לבודות	70/210	חדר רחצה הורים
אורור מכאני	--	--	---	---	---	ציר רגילה	עץ לבודות	70/210	שרותי אורחים אם קיים בטיפוס זה
הכנה לכנף רשת	----	----	---	אלומי מזוגג כ.ע.כ. נגרר	1 160/105	ציר רגילה	עץ לבודות	80/210	מרפסת שרות (כביסה)
במחסן בו אין חלון - יאורור אם ונדרש לפי	-----	-----	---	---	---	ציר רגילה	מתכת	80/210	* מחסן

מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין

טור ג' תריסים				טור ב' חלונות			טור א' דלתות			חדר
סוג פתיחה (ציר) / כ.ע.כ. / נגרר / כיס (חשמלי)	חומר שלבים	חומר (עץ / אלומיניום / מתכת)	כמות ומידה הפתח הבנוי (גובה / רוחב)	סוג פתיחה (ציר) / כע"כ / נגרר / כיס	חומר (עץ / אלומיניום / מתכת / אחר)	כמות ומידה הפתח הבנוי (גובה / רוחב)	סוג פתיחה (ציר) / כנף על כנף (להלן - כע"כ) / נגרר / כיס	חומר (עץ / אלומיניום / מתכת)	כמות ומידה הפתח הבנוי (גובה / רוחב)	
הנחיות הבטיחות										

\* באם יוצמד עפ"י חוזה המכר

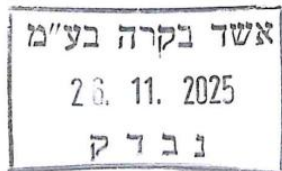
- בחלון שיוגדר כחלון מילוט ע"י הנחיות בטיחות אש - אין לקבוע סורגים, ותינתן אפשרות פתיחה ידנית לתריס עם מנגנון חשמלי (ככל שקיים).
  - מידות הפתחים שמופיעות בטבלה הינן מידות בניה כמצוין בתוכניות עבודה. לאחר התקנת נגרות, אלומיניום ומסגרות יפחתו מידות הפתחים אך לא פחות מדרישות המינימום שבתקנות התכנון והבניה.
  - יתכנו דלתות אש בכניסה לדירות הגן במפלס המילוט לפי הנחיות כבוי אש יתכנו שינויים בצורת פתיחה של דלתות, חלונות ותריסים, תוספת או ביטול של חלקי זיגוג, קבוע, חלוקה, ומס' הכנפיים, הכל עפ"י תכנון האדריכל.
- (א) **דלת כניסה לדירת המגורים** תהיה בהתאם למפורט להלן:
1. דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים ומופעלים על-ידי מנגנון גלילי התואמת להוראות כל דין ולתקן ישראלי מס' 5044, לרבות רכיבים כמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה.
  2. משקוף בניה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות.
  3. כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור.
  4. דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר.
- (ב) **דלתות הפנים בדירת מגורים** יהיו בהתאם למפורט להלן:
1. דלתות הכניסה לחדרים, למרפסת השירות ולחדרי הרחצה תהיינה בפתיחת ציר רגילה, מסוג דלת פנים לבודה לפי תקן ישראלי מס' 23 על חלקיו או דלת פנים לפי תקן ישראלי 65752.

מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין



2. כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים יהיו עמידים למים ויעמדו בכל דרישות התקינה הישראלית, ככל שישנה.
3. בדלת פנים לבודה- כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיצוניים עמידים למים ולא סופגים כדוגמת CPL/HPL (פורמייקה), מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי – חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר ;
4. החלק התחתון של מסגרת הכנף יהיה מחומר פולימרי עמיד למים בגובה 7 ס"מ לפחות ; צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף ; היקף כנף הדלת - (קנט) יהיה מצופה ב- 3 צדדים לפחות.
5. הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי "תפוס-פנווי" וידיות מתכת משני הצדדים, בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי "תפוס-פנווי" וצוהר / צו-אור בכנף הדלת .
6. משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 או בהתאם לתקן ישראלי מס' 6575 בעל הלבשות פולימרי או עץ גמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה ; המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים.
7. **דלת הכניסה לממ"ד** תהיה דלת פלדה אטומה בהתאם לדרישות פיקוד העורף, בפתיחת ציר רגילה או בהזזה. במהלך פתיחת דלת ציר, לא יבלוט אגף הדלת ביותר ממחצית רוחב הפרוודור או המעבר וכן לא ייפתח על פתח או דלת כניסה אחרת. במצב פתיחה מרבי של אגף הדלת לפרוודור או למעבר, תותר הבלטת האגף עד 18 ס"מ. סטייה מהוראה זו תתאפשר רק אם הוכח שבפתיחת הדלת אין הפרעה תפקודית בדירה או הותקנה בנוסף, דלת עץ פנימית לשימוש יומיומי.
8. **דלת יציאה לגינה** תהיה בעלת אמצעי נעילה כנגד פריצה, בעלת דרגת עמידות בתנאי סביבה 2, הכול כמפורט בת"י 5044. "אמצעי נעילה נגד פריצה" בדלת יציאה לגינה יהיה אחד מאלה, לבחירת המוכר :
  - סורג לפתיחה שמתקיימות בו דרישות תקן ישראלי, ת"י 1635 – סורגים לפתחים בבניינים.
  - מנעול תחתון חבוי לדלת סובבת ומנעול עליון עם בריח המוודע באמצעות מנגנון גלילי העונים לכל הדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 אמצעי (1).
  - מנעול ביטחון בעל בריחים המופעלים על ידי מנגנון גלילי העונה לדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 אמצעי (2).

מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין



- תריס גלילה חשמלי.
  - 9. **בדלת יציאה למרפסת** שאיננה סגורה בתריס או בחלון הפרשי הגבהים במשטחי רצפה הסמוכים לסף הדלת לא יעלה על 60 מ"מ. בכפוף לקבוע בתקנות התכנון והבניה, ניתן שהפרש הגבהים האמור לא יעלה על 80 מ"מ. הוראה זו לאתחול על המבנים הקבועים בתקנות התכנון והבניה, בקשה להיתר תנאיו ואגרות סעיף 3.2.1.5 ס"ק (ב) ו-(ג).
  - 10. **גוון דלתות הפנים** יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר; על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחת מהן היא בגוון לבן.
- חלונות ותריסי דירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:
1. חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (double glazing) המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אויר ביניהם (זיגוג 4 מ"מ משני הצדדים + מרווח אויר 6 מ"מ או אחר לפי תכנון). החלונות ורכיביהן 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;
  2. חלון הממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה בהתאם להוראות פיקוד העורף העדכניות.
  3. חלון חדר הדיור יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף.
  4. כל פתחי הדירה, למעט חדרי רחצה, שירותים, מטבח ומרפסת שירות, יהיו בעלי תריסים;
  5. בתריסי גלילה או הזזה שלבי התריס יהיו עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף. עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן.
  6. בחדר הדיור, ובפתחים ברוחב מעל 2.5 מ' יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית;
  7. בכל חלונות ההזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.
  8. חדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון, יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי;

מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין



3.6 טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטרים בדירה

טור ו' אחר	טור ה' מרפסת שירות (כביסה)	טור ד' חדר אמבטיה	טור ג' חדר רחצה הורים	טור ב' שירותי אורחים(במידה וקיים בטיפוס זה)	טור א' מטבח	מיתקן
---	---	---	---	---	ראה פירוט מטה	קערת מטבח <sup>7</sup> (אופציה לבחירת הקונה)
---	---	---	---	---	ראה פירוט מטה	
---	---	---	---	---	זיכוי בשקלים חדשים	
---	---	---	---	---	ראה פירוט מטה	קערת מטבח <sup>7</sup> כפולה <sup>7</sup> (אופציה לבחירת הקונה)
---	---	כיוור משולב בארון	כיוור משולב בארון	---	---	קערת רחצה
---	---	ראה סעיף א' 3.3.2	ראה סעיף א' 3.3.2	---	---	
---	---	---	---	---	זיכוי בשקלים חדשים	
---	---	---	---	40/25 לפי מידות יצרן	---	כיוור לנטילת ידיים
---	---	---	---	חרס	---	
---	---	---	---	---	זיכוי בשקלים חדשים	
---	---	לפי תקן 1205 ולפי המפורט בהמשך	לפי תקן 1205 ולפי המפורט בהמשך	לפי תקן 1205 ולפי המפורט בהמשך	---	אסלה <sup>2,3,4</sup>
---	---	אסלה מחרס מזוגג עם מיכל הדחה צמוד (מונובלוק), דו כמותי מושב כבד ראה הערה מטה 2	אסלה מחרס מזוגג עם מיכל הדחה צמוד (מונובלוק), דו כמותי מושב כבד ראה הערה מטה 2	אסלה מחרס מזוגג עם מיכל הדחה צמוד (מונובלוק), דו כמותי מושב כבד ראה הערה מטה 2	---	
---	---	---	---	---	זיכוי בשקלים חדשים	
---	---	170/70	בשטח מינימי 0.72 מ"ר ברוחב לפחות 80 ס"מ	---	---	אמבט או מקלחת

מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין

אשרד בקרה בע"מ  
23.11.2025  
נבדק

מיתקן	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'	טור ו'
	מטבח	שירותי אורחים (במידה וקיים בטיפוס זה)	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה	מרפסת שירות (כביסה)	אחר
	סוג	---	שיפועים בריצוף	סוג אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני	---	---
	זיכוי בשקלים חדשים	---	---	---	---	---
סוללה למים קרים וחמים לקערה מהמטבח (כולל חסכמים)	תוצרת ודגם	סוללה פרח מיקס נשלף	סוללה פרח מיקס	סוללה פרח מיקס	---	---
	זיכוי בשקלים חדשים	---	---	---	---	---
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	סוג	---	---	מיקס מהקיר, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור גמיש, מתלה מוט מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף	---	---
	זיכוי בשקלים חדשים	---	---	---	---	---
מקלחת ראש קבועה	סוג זיכוי בשקלים חדשים	---	---	---	---	---
סוללה למקלחת	סוג	---	אינטרפון 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	---	---	---

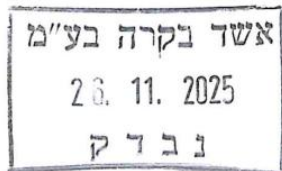
מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין

טור ו'	טור ה'	טור ד'	טור ג'	טור ב'	טור א'	מיתקן
אחר	מרפסת שירות (כביסה)	חדר אמבטיה	חדר רחצה הורים	שירותי אורחים (במידה וקיים בטיפוס זה)	מטבח	
			מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ			
---	---	---	---	---	---	זיכוי בשקלים חדשים
---	יש	---	---	---	---	הכנה לחיבור למכונת כביסה
---	יש	---	---	---	---	הכנה לחיבור מייבש כביסה (מעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל)
---	---	---	---	---	יש	הכנה לחיבור מדיח כלים (משולב בחיבור וניקוז כוור)
1 גז לגריל במרפסת שמש	---	---	---	---	יש 1	נקודת גז לבישול
---	---	---	---	---	---	נקודת גז לחימום
---	---	---	---	---	יש 1	ברז מים למקרר

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

1. **חיבורי מים קרים וחמים** לכל הכלים הסניטריים, לרבות כוור רחצה וכוור לנטילת ידיים ולמעט אסלות.
2. **לפחות באחד מחדרי הרחצה** תותקן אסלה תלויה עם מיכל הדחה סמוי אלא אם כן הרוכש בחר להתקין במקומה אסלת מונו בלוק כמפורט להלן. הקונה יודיע למוכר על בחירתו בעת חתימת ההסכם. ביתר חדרי הרחצה תותקן אסלת שירותים מחרס מזוגג עם מיכל הדחה צמוד (מונו בלוק), לבחירת המוכר האם האסלה תהיה תלויה או מונחת. מיכל ההדחה יהיה מחרס דו-כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו-3 ליטר. האסלה לרבות מיכל ההדחה תעמוד בכל מידותיה, חלקיה ורכיביה בדרישות תקן ישראלי ת"י 1385. האסלה תסופק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה העומד בדרישות התקן הישראלי הרלבנטי.

מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין

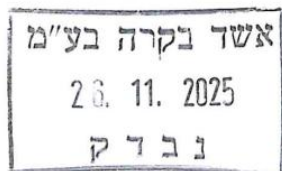


3. גובה הפנים העליונים של האסלה יהיה: 39 ס"מ בסטייה מכסימלית של 1 ס"מ (83, 40 ס"מ בהתאמה).
4. על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלושה דגמים של אסלה מונחת ואסלה תלויה העומדות בדרישות המפורטות.
5. **כל הסוללות** למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבל מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים; על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות העומדות בדרישות ת"י 1347.
6. **בכיווי הרחצה** יותקנו ברזים מדגמים מיקס-פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור; מידות ברז כיור רחצה תהיינה: גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ.
7. **בחדר אמבטיה** הקונה יהא רשאי להמיר את התקנת האמבטיה בהתקנת משטח מקלחת, וזאת ללא תמורה או שינוי מהמחיר, בכפוף לעמידה בכל התנאים להלן:
  - 7.4.1 תכנון חדר האמבטיה יתאים להתקנת אמבטיה במידות 1.70X0.70 מ'. כלומר, התקנת מקלחת לא תשנה את תכנון חדר האמבטיה מבחינת מידותיו.
  - 7.4.2 המקלחת עצמה תתוכנן בהתאם להוראות מפרט זה.
  - 7.4.3 הודעה על החלטה זו תימסר למוכר במועד חתימת ההסכם.
8. **במטבח יותקנו הקבועות להלן:**
  - א. קערת מטבח: המוכר יציג לבחירת הקונה 6 דגמים לפחות כמפורט להלן:

דגם	חומר	התקנה	מידות חוץ מינימאליות (ס"מ)
1	חרס בודד	תחתונה	40x58
2	נירוסטה בודד	שטוחה	53x58
3	אקרילי / סיליקוורץ / גרניט בודד	שטוחה	50x58
4	חרס כפול	תחתונה	80x45
5	נירוסטה כפול	שטוחה	80x45
6	אקרילי / סיליקוורץ / גרניט כפול	שטוחה	78x48

- ב. ברז מיקס - פרח על מישור משטח העבודה או הכיור; ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות להלן: תחתית פיית

מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין



- הברז תהיה בעומק מינימאלי של 20 ס"מ ובגובה מינימאלי מהמשטח של 20 ס"מ.
- ג. הכנה למדיח כלים הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.
- ד. ברז מים ייעודי למקרר (מאחורי המקום המיועד למקרר).

**9. תא המקלחת:**

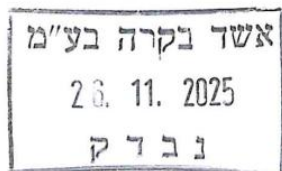
1. שטח הרצפה שלתא המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין .
- מידתו הקצרה ביותר תהיה לפחות 80 ס"מ ושטחו לא יפחת מ-0.72 מ"ר; גמר הרצפה יעמוד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח; בהיקף רצפת המקלחת יש לבצע דירוג, תיחום או סף.
2. תותר התקנת אגנית כחלופה למשטח משופע במקלחת ובתנאי שהיא תואמת במידותיה ובשטחה להוראות לעיל ובתנאי שתהיה בהתקנה שטוחה במישור רצפת החדר (ללא סף)
3. בתא המקלחת תותקן סוללה למים חמים וקרים רב – דרך (אינטרפוך 3 דרך) מיקס מהקיר, כול ל 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.

**10. אמבטיה –**

- האמבטיה** מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה, הכול בהתאם להוראות היצרן ולכל דין.
- אביק** (צינור המחבר בין פתח ניקוז העליון לפתח הניקוז התחתון).
- סוללת קיר** למים חמים וקרים, מיקס, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור גמיש, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.
11. התקנת כיורים וארגזי שטיפת אסלה כוללת: חיבור לביוב וברזי ניל.
12. ביציאה לחצר וביציאה למרפסת יותקן ברז "דלי", ברז אחד לדירה.

3.6.1 אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה: אביזרי אינסטלציה בחדרים, לכל צורך אחר:

מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין



תיתכן מרכזיה למחלקי מים בחדר שירות או אחר – לפי החלטת מהנדס האינסטלציה.

ניקוז הכנה למזגן וצנרת להעברת גז וכבלי פיקוד בין המיקום המיועד למעבה עד המיקום המיועד למאייד.

תיתכן בדירה צנרת למתזי כבוי (ספרינקלרים) הכל לפי דרישות כבוי אש.

**3.6.2 מים חמים :**

1. לכל דירות המגורים בבניין תהיה מערכת לאספקת מים חמים בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (תברואה), תש"ף-2019 ולהוראות כל דין.

2. במערכות אספקת מים חמים יותקנו מכלי לחץ לאגירת מים חמים שנפחם יהיה בהתאם לקבוע בתקנות. במכלי הלחץ יותקן חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה. ("שעון שבת")

3. מיכל לחץ לאגירת מים יותקן במקום מוסתר אך נגיש כדוגמת חלל מסתור הכביסה או בארון שירות במבואה קומתית או על גג המבנה. אין למקם את מיכל הלחץ במרפסת השירות. מיכל הלחץ ימוקם באופן שלא יפריע לתפקוד החללים בהם הותקן.

3.6.3 חיבור מים חמים לכלים : קערת מטבח, כיורי רחצה, אמבטיה, מקלחת, כיור נטילת ידים / אחר : הכנה למכונת כביסה.

3.6.4 ברז גינה (ברז דלי) : כן.

3.6.5 הכנה למונה מים לדירה : יש.

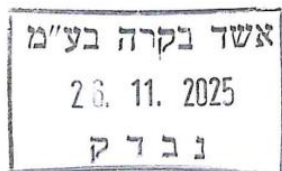
3.6.6 חומר הצינורות : מים חמים וקרים : מתכת ו/או פלסטי,

דלוחין : פלסטי ו/או מתכת, שפכים : פלסטי.

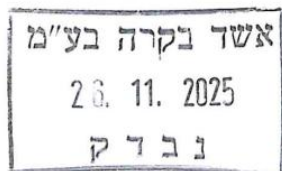
3.6.7 צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח ובמרפסת שמש : יש.

3.6.8 הכנה למונה גז לדירה : יש.

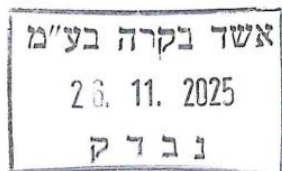
**3.7 טבלה מס' 5 – מתקני חשמל - בדירה**

מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין

מיקום	נקודת מאור / קיר / תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה: נקודת תקשורת: נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר
כניסה לדירה או מבואה	1	1				1. פעמון + לחצן 2. אינטרקום 3. לחצן תאורה לחדר המדרגות 4. לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) 5. ארון לתקשורת / טלפוניה / טלויזיה, כולל בית תקע בתוכו.
חדר דיור ופינת אוכל	2	3		1	1	תוכן תריס חשמלי - תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
פרוזדורים	1	1				בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות + מחליף
מטבח	1	2 (בדרגת IP44) הגנה	4 (בדרגת הגנה IP44) לשני מעגלים המוזנים מהלוח הדירתי ע"י מוליכים 2.5 ממ"ר בצנרת	4 כ"א במעגל נפרד, עבור: מדיח, תנור, מקרר + 1 תלת פאזי עבור כיריים חשמליות, עשוי עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר בצנרת		מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי תקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה.
חדר שינה 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
חדרי שינה משניים (ילדים)	1	3		1	1	
חדר רחצה (הורים)	1 (מנורה מוגנת מים)	1 (בדרגת IP44) הגנה		1 (בית תקע לתנור חימום)		1. בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה. 2. הכנה לנקודה לאוורור מכאני
חדר אמבטיה	1	1 (בדרגת)		1		1. בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה.

מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין

מיקום	נקודת מאור / קיר / תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל משותף	בית תקע כוח נפרד במעגל נפרד	נקודת טלויזיה: נקודת תקשורת: נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר
	(מנורה מוגנת מים)	IP44 (הגנה)		(בית תקע לתנור חימום)		2. דוד חשמלי – ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן – מחוץ לחדר האמבטיה 3. הכנה לנקודה לאוורור מכאני
שירותי אורחים (במידה וקיים בטיפוס זה)	1					הכנה לנקודה לאוורור מכאני + מפסק היכן שנדרש.
חדר שרות	1 (מנורה מוגנת מים)			2 בדרגת הגנה IP44 למכונת כביסה ולמייבש		
מרפסת שמש (במידה וקיים בטיפוס זה)	1 מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה למרפסת	1 (בדרגת הגנה IP44)				תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני. במרפסת הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית. עלה שטחה של המרפסת על 15 מ"ר בכל אחת מהחזיתות, תותקן בה נקודת מאור נוספת לכל חלק העולה על 15 מ"ר (לדוגמא במרפסת ששטחה בחזית אחד 16 מ"ר יידרשו 2 נקודות מאור מוגנות מים וכו'). מיקום נקודות המאור יהיה בהתאם לתכנון שייצור אפשרות לפיזור תאורה בכל חלקי המרפסת
גינה דירתית (במידה וקיים בטיפוס דירה זה) (במידה וקיים בטיפוס זה)	1 מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה למרפסת	1 (בדרגת הגנה IP44)				תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני. בגינה הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית בגבול השטח המרוצף יש לבצע הכנה (כבל וצינור) עבור קו תאורת גינה ההזנה תבצע ע"י קו נפרד ללוח הדירתי
* מחסן צמוד	1	1				במקרים בהם לא לכל הדירות הוצמדו מחסנים האספקה תהייה מהמתקן הציבורי. באחריות יועץ החשמל להציג פתרון / פתרונות לחיוב הדיירים על פי הצריכה היחסית או אחרת ובלבד שהפתרון המוצע יענה על דרישות חוק משק

מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין

מיקום	נקודת מאור / קיר / תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה: נקודת תקשורת: נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר
						החשמל, חוק החשמל ותקנות אחרות על פי דין המתייחסות לסוג זה של מתקנים
מסתור כביסה				1 (פקט) הכנה למזגן		

\* באם יוצמד עפ"י חוזה המכר

הערה: נק' חשמל לתריס חשמלי באם קיים ואורור מכאני - יבוצעו בהתאם למפורט

בטבלת פתחים מס' 3.

הגדרות נוספות לטבלה ראה סעיף 15 בנספח ב'.

1. מתקני חשמל – הגדרות:

- א. "בית תקע כוח במעגל משותף" הינו בית תקע המחובר ללא יותר מבית תקע נוסף (לכל היותר שני בתי תקע), עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים. ההגנה בלוח החשמל הדירתי/קומתי באמצעות מא"ז 16 אמפר עם אופיין מכשירים.
- ב. "בית תקע כוח במעגל נפרד" – הינו בית תקע המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 16 אמפר בעל אופיין מכשירים.
- ג. "בית תקע לתנור חימום באמבטיה" – בית תקע ממעגל נפרד, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר בתוספת מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה בסמוך לכניסה.
- ד. "בית תקע כוח תלת פאזי במעגל נפרד" – הינו בית תקע תלת פאזי המחובר ישירות ללוח הדירתי / קומתי, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים בהתקנה תה"ט, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 3x16 אמפר בעל אופיין מכשירים.
- ה. "בית תקע במעגל מאור משותף" – הינו בית תקע המחובר למעגל מאור, מעורב – נקודות מאור ובתי תקע, עשוי במוליכים 1.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, בהתקנה תחת הטיח. הגנה בלוח באמצעות מא"ז 10 אמפר.

מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין



- ו. "תוספת לבית תקע בגין אטימה מוגנת מים" הינה תוספת בגין אביזר בדרגת אטימות IP44 והיא נדרשת בכל מקום בו קיימת רטיבות, או סכנת התזת מים ישירות או לא ישירות.
  - ז. "נקודת טלוויזיה תקשורת וטלפון" – 3 נקודות כוללות כביל הייעודית על-פי תקנות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלוויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול כנדרש על פי כל דין. אין זה מההכרח שהנקודות/ מוצאים יסתיימו בריכוז אחד.
  - ח. "נקודת מאור" – נקודה לתאורה על תקרה או קיר הכוללת מפסק הפעלה, פנדל בתקרה, בלדח, בית נורה ונורה.
  - ט. נקודת דוד חשמלי, תכלול קו חשמל ישיר מלוח החשמל הדירתי ועד לדוד במקום התקנתו, מוליכים 2.5 מ"מ בצינוור בקוטר מתאים, בהתקנה סמויה, לרבות מפסיק בטחון לעמידה חיצונית ליד הדוד והמעמד, מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון, כולל קוצב זמן כאמור לעיל.
2. מתקני החשמל והתקשורת יתוכננו ויבוצעו על פי חוק החשמל ותקנותיו, התקנות הרלבנטיות (תקשורת), התקנים הישראלים וכל המסמכים האחרים על פי דין המחייבים את המתקן/המערכת המפורטים לעיל ולהלן:
- א. כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלבנטית. כל אביזרי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת הטיח.
  - ב. בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד;
  - ג. גודל החיבור הדירתי יהיה תלת-פאזי 3X25 אמפר; בדירה הכוללת עד שני חדרים יהיה גודל החיבור הדירתי חד-פאזי 1X40 אמפר;
3. בכל דירה שהכניסה אליה היא ממבואה משותפת תותקן מערכת אינטרקום הכוללת פעמון מסך דירתי ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין; יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע / דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.
4. 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 הדירתית אשר מתבססת על רכיב המודד זרם חשמלי (שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי); יחידת תקשורת לשידור אלחוטי; צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בשפה העברית בצורה ברורה; הצג יותקן בפנים הדירה, בסמוך לדלת הכניסה / במבואת הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה; הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוטי"ש) ואת עלותם הכספית.

למשרד הבינוי והשיכון שמורה הזכות לבטל את החובה להתקין מערכת זו ככל שנקבע ע"י המשרד שבדירות האמורות הותקן ע"י חברת חשמל "מונה חכם" "מונה חכם" – מונה לשליטה מרחוק בצריכת החשמל של הלוחות המסוגל למדוד מרחוק את צריכת החשמל בכל רגע נתון, לטפל בתקלות ברמת הבניין או הדירה, ולספק ללקוחות שירותים אונליין (דרך מחשב או אפליקציה) אילו מכשירים צורכים אצלם חשמל בכל רגע נתון.

5. מיקום וכמות מתקני החשמל והתקשורת יהיו לפחות בהתאם לטבלה המפורטת למעלה ובהתאם לתכנון העמדת הריהוט של הדירה. בדירה הכוללת 2 קומות ומעלה יותקן בקומה הראשית הראשי לוח חשמל ראשי עם ממסר פחת ובנוסף, יותקן בכל קומה לוח חשמל משני עם ממסר פחת ייעודי לקומה. 6. בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.

3.7.2 **חדר מדרגות**: מתקני החשמל בבניין המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן: בבניין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות.

3.7.3 **טלפון חוץ**: הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).

3.7.4 **פעמון**: סוג: לחצן צליל: זמזם.

3.7.5 **מפסיקי זרם**: סוג: רגילים תוצרת: תוצרת גוויס / בטוצינו או שווה ערך.

3.7.6 **לוח חשמל דירתי בתוך הדירה**: יש. מיקום: בכניסה לדירה או לפי יועץ חשמל.

3.7.7 **נקודת חשמל לדוד שמש**: כן.

מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין



3.7.8 גודל חיבור דירתי : תלת-פאזי : 3X25 אמפר .

3.7.9 מערכת אינטרקום : כן , מיקום : בכניסה לדירה + פומית שמע /דיבור ב ח. שינה הורים .

3.7.10 מערכת טלוויזיה במעגל סגור : לא ,

3.7.11 מיתקנים אחרים : תיבה עם הכנה לאביזר תקשורת במיקום לפי הנחיות יועץ החשמל .

מתקני קירור / חימום , בדירה .4

4.1 מיזוג אוויר מרכזי : אין .

4.2 מזגן מפוצל : אין .

4.3 מזגן דירתי : אין. יש הכנות בלבד ; מיקום : לפי החלטת מהנדס מיזוג אוויר הספק : ----  
(הכנות בלבד כוללות : צנרת חשמל, צנרת ניקוז מים, צנרת גז). סה"כ 1 נק' חיבור למזגן.  
מתקני הקירור והחימום יהיו כמפורט להלן :

- א. מערכת מיזוג אוויר תתוכנן ע"י מהנדס מיזוג אוויר והיא תכלול את כל הרכיבים הנדרשים לפעולתה בשלמותה. מיקום ההכנות הנדרשות להתקנת המערכת יהיה בהתאם לתכנון המערכת ע"י היועץ כאמור. תכנון המערכת יתבסס על פיזור אוויר באמצעות תעלות גמישות (תעלות שרשוריות).
- ב. בכל דירה תבוצע הכנה למערכת מיזוג מיני-מרכזית אחת, סטנדרטית תלת-פאזית, אשר תכלול את הרכיבים המפורטים להלן .

1. מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה ;
2. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת מבודדת (בעובי בידוד מינימלי של 9 מ"מ) ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד A 3\*25 ניקוז המאייד יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר ובמילוי למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה", מחוץ לקיר יהיה עם צנרת עודפת של 0.5 מטר עד להתקנת מאייד המערכת בפועל. בכל חלופה, הצנרת תהיה מוסתרת לכל אורכה, בין אם במהלך אנכי ובין אם במהלך אופקי.

מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין



3. התקנת שריוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסיומת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה.
4. מיקום חיצוני אך מוצנע ומוסתר למיקום המעבה / המעבים המיקום יתאים לכמות המעבים הנדרשת בתכנון ע"י מפרט זה, הן למערכת מיני מרכזית והן למזגנים מפוצלים.
5. יובהר כי אין למקם את המעבה בתוך מרפסת השירות או בחלקי הדירה האחרים.

ג. בנוסף להכנה למערכת מיזוג מיני-מרכזית אחת תבוצענה הכנות נוספות להלן:

1. בדירות הכוללות שתי קומות ויותר כדוגמת דירת דופלקס תבוצענה הכנות כאמור בסעיף 25.2 למערכת מיזוג מיני מרכזית נפרדת בכל קומה (הכנה לשתי מערכות נפרדות בדירה).
2. הכנה להתקנת מזגן עילי/מפוצל בכל חדר הממוקם בנפרד מיתר חדרי השינה בדירה ("חדר צף") ובנוסף, בכל חדר, אשר אורך מהלך התעלה השרשורית מהמיקום המתוכנן למאייד של המיני-מרכזי הדירתי ועד אליו, הינו יותר מ-4.50 מטר.
- ההכנה תכלול את כל המערכות הנדרשות להתקנת המזגן לרבות:
  - 2.1 "צמה" של צנרת נחושת (מבודדת כמו בסעיף 25.2.2) ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה;
  - 2.2 שקע כוח מעגל נפרד בקיר קירבת מוצא ה"צמה" (16x1A);
  - 2.3 ניקוז המאייד אשר יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה;
  - 2.4 מוצא ה"צמה" למאייד יכלול מחוץ לקיר 0.5 מטר צנרת עודפת עד להתקנת מאייד המערכת בפועל;
3. הכנה כאמור בסעיף ב' לעיל להתקנת מזגן עילי/מפוצל למרחב המוגן הדירתי בהתאם להנחיות ומפרטי פיקוד העורף ולתקן ישראלי 994 חלק 5 לרבות צנרת ניקוז כמפורט לעיל, אבזרי אטימה תקינים, ברז לסגירת מוצא היחידה כלפי חוץ וברז שני המאפשר ניקוז היחידה כלפי המרחב המוגן. לחילופין ולבחירת המוכר ניתן להתקין מערכת מודולארית, העונה לדרישות תקן ישראלי 994 חלק 5 ומאושרת ע"י

מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין



פיקוד העורף, המשלבת במכלול אחד את כל הרכיבים הדרושים  
כהכנות להתקנה.

ד. בבניין חדש שלא יותקנו בו מזגנים בעת הקמתו, יתוכנן וייבנה מקום להתקנת  
יחידות העיבוי והמערכות המשרתות אותם, בעבור דירות המגורים בבניין ;

4.4 תנור חימום הפועל בגז/דלק נוזלי : אין.

4.5 תנור חימום הפועל בחשמל : אין.

4.6 רדיאטורים : אין.

4.7 קונוקטורים חשמליים : אין.

4.8 חימום תת רצפתי : אין.

4.9 מיתקנים אחרים : אין.

**5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה:**

5.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית : אין. לפי הנחיות כבוי אש.

5.2 מערכת גלאי עשן : יש. לפי הנחיות כבוי אש + מטף כבוי אבקה 3 ק"ג. מערכת כיבוי אש  
אוטומטית (ספרינקלרים): בדירה: ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות.

5.3

**6. עבודות פיתוח ושונות:**

6.1 חניה

6.1.1 סך כל מקומות החניה : לפי היתר הבניה

מתוכן : כל חניות בתחום המגרש ; אין חניות מחוץ למגרש ; חלק מהחניות

במרתף חניה, מספר מרתפי חניה : 1 ; חלק מהחניות במקום אחר : (לפרט) לפי

סימון בתכנית

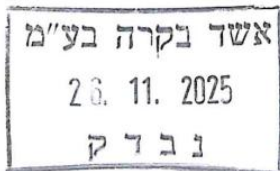
6.1.2 חניה לנכים : יש, רכוש משותף מספר : לפי היתר הבניה מיקום : לפי תכנית ;

6.1.3 גמר פני החניה : בטון מוחלק/ אבנים משתלבות /או אחר : לפי היתר הבניה

ותוכנית הפיתוח.

6.1.4 גישה לחנייה מהכביש .

מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין



6.1.5 מספר חניות לדירה: לפחות חניה אחת לדירה. לפי הסכם המכר, מוצמדות לדירה; מיקום: בתחום המגרש / אחר: (על פי סימון בתכנית מצורפת לחוזה).

**6.2 פיתוח המגרש:**

- 6.2.1 שבילים: מרוצף.
- 6.2.2 משטחים מרוצפים: בתחום המגרש ותוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף ומואר (לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין) עם גינון מלווה לצידו בשטח רצוף של 20 מ"ר לפחות. ככל שמאילוצים תכנוניים לא ניתן לתכנן את רחבת הכניסה בשטח הנדרש כאמור, יש להקצות במקום אחר במגרש שטח חלופי ורצוף של לפחות 20 מ"ר, משותף, מפותח ומואר לשימוש הדיירים. ככל שתוכננה חניה עילית תותקן בה מערכת תאורה הכוללת גופי תאורה מבוססי LED המתאימים לדרישות פרק 08 במפרט הכללי.
- 6.2.3 גינה משותפת: יש (על פי סימון בתכנית מצורפת).
- 6.2.4 רשת השקיה: יש, במגרש תותקן מערכת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחש בגינון חסכוני במים בהתאם להנחיית משרד החקלאות.
- 6.2.5 גינה צמודה לדירה: יש; יציאה לגינה מחדר: מגורים
- 6.2.6 פירוט מערכות בגינה הצמודה: אין;
- 6.2.7 משטח מרוצף בגינה הדירתית: יש, עפ"י תוכנית מכר/היתר הבניה.
- 6.2.8 גדר בחזיתות אחרות של המגרש: חומר: בלוקים ו/או בטון מצופה טיח ו/או אבן טבעית ו/או אבן מלאכותית. תיתכן תוספת מעקה מתכת בחלק מקטעי הגדר לפי יועץ פיתוח.
- גובה ממוצע של: משתנה עפ"י תכניות ודרישת הרשויות.
- 6.2.9 ריצוף קומת עמודים מפולשת; חומר: לפי מתכנן הפיתוח.

**6.3 דירוג אנרגטי:**

6.3.1 האם בוצע דירוג אנרגטי לדירה בהתאם לתקנות מקורות אנרגיה (הצגת דירוג אנרגטי ליחידת דיור), התש"ף - 2020 (להלן - תקנות דירוג אנרגטי) לא

**7. מערכות משותפות**

**7.1 מערכת גז:**

- 7.1.1 גז מרכזי: צובר גז משותף לאספקת גז מרכזי למתחם
- 7.1.2 צנרת גז מצובר גז עד לדירה: יש.

מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין



7.1.3 צנרת אספקת גז בתוך הדירה: יש. בכל דירה, אשר יש בה מרפסת שמש או גינה, תותקן במרפסת ובגינה נקודת גז לגריל בכפוף להוראות כל דין ולתקינה הרלבנטית. להתקנה בהתאם להוראות המכרז והחווה.

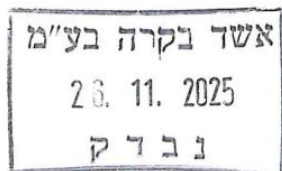
**7.2 סידורים לכיבוי אש:**

- 7.2.1 מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות: אין.
- 7.2.2 מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות: אין.
- 7.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים): אין לפי הנחיות כבוי אש.
- 7.2.4 גלאי עשן: יש, לפי הנחיות כבוי אש.

7.3 **אוורור מאולץ במרתפי חניה:** אין.

7.4 **מערכת מיזוג אוויר מרכזית:** אין.

**מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין**



7.5 **תיבות דואר** : (תאר) חזית אלומיניום, 1 לכל דירה ולפי ת"י 816; מיקום : בקומת קרקע ליד דלת הכניסה לבניין.

7.6 **מיתקנים אחרים** : לפי קביעת החברה והרשויות המוסמכות;

**8. חיבור המבנה למערכות תשתית**

- 8.1 חיבור לקו מים מרכזי : יש ; מונה מים ציבורי לבית : יש ; מונה מים לגינה : אין ;
- 8.2 חיבור לביוב מרכזי : יש ;
- 8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל
- 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 וכדומה) : הכנה בלבד ; לא כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת.
- 8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש : כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כלולים .
- 8.7 פינוי אשפה : לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבני ה.

**9. רכוש משותף**

**9.1 תיאור הרכוש המשותף**

- 9.1.1 סך כל מקומות החניה המשותפים : חניות אורחים במגרש כאמור בסעיף 6.1.
- 9.1.2 קומה מפולשת : אין מספר קומות מפולשות : ---.
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות : אין
- מיקום מחסנים : לפי תכנית המכר.
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה : יש.
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית : יש.
- 9.1.6 חדר מדרגות
- 9.1.7 פיר מעלית : יש . מעליות : יש מספר מעליות : 1 .
- 9.1.8 גג : לרבות החלק התפוס ע לידי מיתקנים על הגג.
- 9.1.9 ממ"ק/מקלט : כמות : אין מיקום : --- שטח : ---
- 9.1.10 חדר דודים משותף : אין ;
- 9.1.11 מיתקנים על הגג : יש מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) כגון אנטנה / צלחת לוויין, קולטי שמש, דודים, משאבות סחרור, וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.
- 9.1.12 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש : לפי תכנית.
- 9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף : פילרים, ארונות למוני חשמל, תקשורת, גז, ציוד כבוי אש, ולפי המסומן בתכנית המכר.

מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין



**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 בקומת 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 לובי קומתי לחדר/ים טכניים.
- 9.2.9 חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים על הגג: (כגון קולטים, מערכות טכניות, ציוד טכני וכו')
- 9.2.10 מעליות.
- 9.2.11 ממ"ק / מקלט.
- 9.2.12 חלק אחר: ככל שיוגדרו ע"י החברה כרכוש משותף.

**9.3 בית משותף**

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



מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין

43

פירוט ביטול או שינוי לתקנון המצוי בעניינים המנויים לעיל:

9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:

10. בהתאם לחוק המקרקעין לאמור בהסכם המכר על נספחיו ובכפוף לשינויים בהתאם לדרישת הרשויות.

10.1 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:

11. יהיה על פי הקבוע בחוק המקרקעין התשכ"ט-1969.

11.1 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו:

12. בהתאם להוראות הסכם המכר ו/או בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות ובהתאם לתקנון שירשם, עם רישום הבית המשותף.

החלקים המוצאים מהרכוש המשותף (ו/או שיוחזרו לרכוש המשותף):

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

- א. עמדות 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. וכן כל השטחים שהוצאו מהרכוש המשותף ואשר לא נמכרו עד מועד רישום הבית המשותף.
- ג. מרפסות וגגות (למעט החלק כאמור בסעיף 9.2.9 לעיל).

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

מצ"ב:

נספח א' – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף  
נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות הנכונים למבנה ולדירה אשר אינם חל מהמפרט הבסיסי.

מפרט מכר לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין



44

נספח ג' – זיכויים לפי משרד הבנוי והשיכון .



מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין

**10. נספח א – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות**

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

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 גינה משותפת וגינות 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 תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:

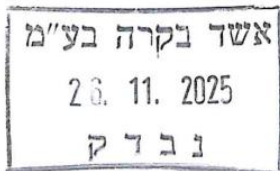
(א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.

(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.

מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין



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

(ו) תכניות עדות (MADE AS) (למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרומכניות במבנה ובפיתוח).

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

אספקת תכניות לפי הנחיות מפרט מחיר מטרה:

לא יאוחר ממועד תחילת ביצוע עבודות גמר בדירה המוכר ימסור לרוכש תכניות כמפורט להלן. תכניות אלו הינן בנוסף למסמכים הנדרשים למסירה לרוכש על פי כל דין. מסירת התכניות כלולה במחיר למ"ר דירת.

חשמל ותקשורת: החברה תמסור לקונה את תכנית החשמל הדירתית הכוללת חלוקת מעגלים, סוג המעגלים, הכנות למיניחן לרבות למערכת אוורור / מיזוג אוויר, מיקום אביזרי קצה, לוחות ומקרא לסימונים.

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

מיזוג אוויר: החברה תמסור לקונה תכנית של מערכת מיזוג האוויר המתוכננת בדירה, הכוללת את מיקום מתוכנן למאייד, למעבה, למזגנים מפוצלים, הכנות להתקנה, מהלך תעלות פיזור אוויר, מיקום אביזרי קצה ומקרא לסימונים.

מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין



נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות

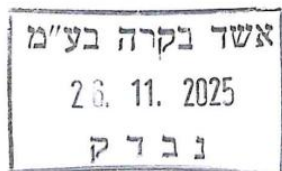
1. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי.
2. מיתקן לאנטנת תק' (מס' 3) תש"ע-2010.  
בבניין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799: מיתקני אנטנות לקליטה משותפת (אק"מ) ומיתקני אנטנות לקליטה אינדיווידואלית (אק"א).
3. הוועדה המקומית רשאית לפטור את החברה מחובת התקנת מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה אם קיים הסדר אחר המבטיח שבכל דירה יהיה ניתן לקלוט שידורי חובה בלא תשלום.
4. הקונה מתחייב לפעול בעצמו ו/או באמצעות וועד הבית, ולנקוט בכל פעולה הנדרשת ו/או המתחייבת לשמירה על איטום המרתף, ו/או להימנע מכל פעולה שיש בה כדי סיכון לאיטום המרתף, כפי שפורט לעיל, לרבות אך לא רק, אי שתילת צמחיה בעלת שורשים חודרניים וביצוע ריסוס תקופתי למניעת קיבוע חרקים.
5. במקומות בהן עוברות מערכות כגון מים, ניקוז, חשמל/תקשורת, מיזוג אוויר וכו', הן עלולות לשנות את צורת ו/או גובה החלל בהן הן עוברות. מערכות כאמור יכוסו בתקרה קלה ו/או סגירה אחרת.
6. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי ובכפוף לתקנים, יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה. הכל בכפוף לדרישות התקינה וכללי המקצוע.
7. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
8. למניעת ספק יודגש כי באם תידרש החברה להעמיד שטח/ים בתחומי המבנה ו/או המגרש, לחברת החשמל, בזק, כבלים, לצורך מערכות המשמשות הבניין ו/או בניינים אחרים סמוכים, הקונה מתחייב לאפשר גישה חופשית לרבות שימוש במתקני הבניין לצורך גישה, כן ובזכות השימוש והטיפול בשטח/ים לרבות רצועות הקרקע למעבר כבלים. 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 רעלים, באריזות פתוחות או סגורות.
10. במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים תעשה מהרכוש המשותף ונפרד למחסנים בלבד ובאופן שלא יפגע בשימוש ובתפקוד.
11. מיקומם של דוד המים החמים יח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה אך שטחם לא יפחת 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 לאוורר המרחב המוגן, באופן תכופ לפרות בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להימצא באגרנטים (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, שלא כולן בהכרח מסומנות בתכניות המכר ו/או שיותקנו במיקום שונה מהמוצג בתכנית. מספרן ומיקומן יקבעו עפ"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט. הרוכש יאפשר גישה חופשית לצורך ביצוע תיקונים ואחזקה של המערכות הנ"ל.
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.

מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין



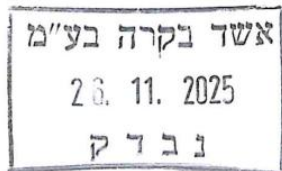
16. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
17. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג' 1 [מפרט מחייב מחיר מטרה מהדורה 4.1 – 11.02.2022], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין.
- כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל- תגברנה ההוראות.
1. **מעקה במרפסות** – מעקה שגובהו ו אינו עולה על 1.10 מ' מהמפלס שממנו נקבע גובהו המינימלי של המעקה כאמור בת"י 1142
2. -----
3. **פרגולה (מצללה):** באם מופיעה בתכניות המכר פרגולה : הפרגולה ממסגרות מתכת ו/או בטון ו/או עץ ו/או משולב, לפי היתר.
4. **הפרשי מפלסים בין חללים צמודים** – חדרי רחצה, ממ"ד, מרפסות. יתכן סף מוגבה ביציאה למרפסות במידות (גובה/רוחב) על פי כל דין .
- בדלת יציאה למרפסת שאיננה סגורה בתריס או בחלון הפרשי הגבהים במשטחי רצפה הסמוכים לסף הדלת לא יעלה על 60 מ"מ. בכפוף לקבוע בתקנות התכנון והבניה, ניתן שהפרש הגבהים האמור לא יעלה על 80 מ"מ. הוראה זו לא תחול על המבנים הקבועים בתקנות התכנון והבניה, בקשה להיתר תנאיו ואגרות סעיף 3.2.1.5 ס"ק (ב) ו-(ג).
5. **אריחים לריצוף וחיפוי** – ריצוף בנין מגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה; סוגי גמר פני הרצפה המותקנים בבניין לפי ייעודם, יעמדו בדרישות תקן ישראלי 2279 - התנגדות להחלקה.
- בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה, לרבות הרוויזיה והעדכונים שפורסמו, והתקפים למועד קבלת היתר הבניה.
  - בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
- גמר הריצוף ייושם בשיפועים לפי דרישות התקן.**
- שיפולים** – (פנלים) מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות למעט בשולי קירות וחזיתות מחופים חפוי קשיח, בגב ארון מטבח, ארונות ואזורים טכניים. חיפוי ושיפולים, ללא קיטום פינות (גרונג).
6. **גבולות המגרש, הפיתוח, החלקים הצמודים, וגבולות האגף, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.**
7. **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.

מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין



- 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. מיקומם העקרוני מסומן בתוכניות המכר.
8. אין להקים מסלעות נוי בצמוד לקירות המבנה.
9. מפלס אדמת הגן בחצר הפרטית או ברכוש משותף נקבע עפ"י גובה הריצוף במבנה. אין להוסיף אדמת גן או להגביה את מפלסה בכל דרך, מעל למפלס הקיים.
11. חצר המתוכננת מעל חלל בנוי: בנוסף לאמור לעיל, בחצר המתוכננת מעל חלל בנוי כדוגמת חניון, מרכז מסחרי או מרתף יותקן גינן במשטחי מצע מנותק. עומק המצע המנותק יהיה בהתאם לתכנון אדריכל נוף ויתאים לסוג השתילה המתוכננת (שיחים, עצים וכו'). בכל מקרה, עומק המצע לא יפחת מ-40 ס"מ.
- יש לוודא כי כל פרטי ומערכות האיטום, הניקוז ותאי הביקורת וההשקיה יבטיחו איטום, ניקוז והשקיה תקינים לאורך זמן.
12. החלפת כלים סניטאריים ע"י הקונה עלול לה לפגוע במידות הנדרשות ובמרווחי הגישה לכלים אלו כאמור בהל"ת (הוראות למתקני תברואה) ובת"י 1205 חלק 3. למניעת ספק יודגש כי, החברה לא תהיה אחראית למרווחי גישה ו/או לתוצאות הכרוכות בהחלפת כלים סניטאריים ו/או לא תהיה אחראית להחלפת כלים אלה כאמור.
13. ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, וכו'), מחייב בחינה מקצועית מוקדמת.
14. במחסנים שיוצמדו לדירות (לפי חוזה המכר) יהיו תקרות מונמכות ותקרות משנה, הנמכות מקומיות, קורות, בליטות, מערכות, מעברי צנרת ואוורור וכדומה המשרתים את הדירה ו/או את כל הבניין.
15. מיקום צוברי גז/מיכלי גז לאספקת גז מרכזי תהיה על פי תכנון ואישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, ולפי הועדה המקומית לבניה ומשרד העבודה.
16. שטחים מרוצפים ימסרו לאחר ניקיון סביר בלבד.
17. בחלל מסתור הכביסה יתוכננו מתקן תליית הכביסה, מערכות טכניות כדוגמת אלו הנדרשות לחימום מים, והכנות למעבים למערכות מיזוג האוויר הדירתיות. מיקום המערכות הטכני ותהיה כך שבהיקפו של מתקן תליית הכביסה, לכל צידיו ולכל גובה חלל מסתור הכביסה, יישמר מרחק פנוי של 40 ס"מ לפחות.
18. בדירות פרטיות בהן מותקנים אמצעי בטיחות אש בתוך הדירה כגון: גלאי אש, ספרינקלרים וכד', יש לקבל אישור מיועץ הבטיחות בכל שינוי בתכנון.
19. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות, שברים ונזק בריצוף זה.

מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין

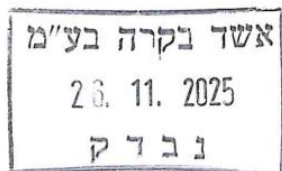


20. למניעת ספק יודגש כי באם תידרש החברה להעמיד שטח בתחומי המבנה ו/או המגרש, לחברת החשמל לצורך מערכות המשמשות הבניין ו/או בניינים אחרים סמוכים, תהיה חבי' החשמל והחברה פטורים מתשלום מיסי נציגות הבית בגין שטח זה. הכל בכפוף לדין. למניעת ספק יודגש כי באם תידרש החברה להעמיד שטח/ים בתחומי המבנה ו/או המגרש, לחברת החשמל, בזק, כבלים, לצורך מערכות המשמשות הבניין ו/או בניינים אחרים סמוכים, הקונה מתחייב לאפשר גישה חופשית לרבות שימוש במתקני הבניין לצורך גישה, כן ובזכות השימוש והטיפול בשטח/ים לרבות רצועות הקרקע למעבר כבלים. כמו כן יהיו גופים אלו פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטחים אלו.
21. הצורך במעבר צנרת מים /ביוב/מתזי כיבוי, (באם ידרשו), יתכן ויחייבו בליטות דמוי עמודים או קורות או "ספסלים" בסמוך לקירות ותקרה ובסמוך לקירות ורצפה, שלא בהכרח יסומנו בתכנית המכר.
22. חל איסור על הכנסת רכבים המונעים בגז למרתפי חניה תת קרקעיים, עפ"י תקנות כבוי אש.
23. כלי רכב בחניה תת-קרקעית ועילית - על הרוכש לבדוק היטב את נתוני הרכב במקום המיועד לחנייה תת קרקעית/עילית בבניין (אורך/רוחב/גובה, רכב נכה וכד') כדי למנוע אי התאמה שלרכב גדול מימדים למקום החניה שבחר.
24. חדרים המשותפים לדיירי הבניין ומוגדרים בתכניות לייעודים כלשהם, יימסרו לדיירים ללא תכולה ו/או אבזור כלשהו ו/או תשתיות כלשהם.
25. אזור המרחב המוגן (ממ"ד/ממ"ק) – יש לאזור המרחב המוגן, באופן תכוף לפחות בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להימצא באגרגטים (חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
26. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג' [מפרט מחיר מטרם מהדורה 4.1 – 11.02.2022], 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.

הקונה

תאריך

המוכרת

מפרט לפני קבלת היתר בניה לבנייןנספח ג' – זיכויים לפי משרד הבנוי והשיכון

רוכש הדירה יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המחייב ללא תמורה / זיכוי כספי אלא אם נאמר אחרת .

בגין פריטים אלו בלבד יהא הרוכש זכאי לוותר על התקנתם כנגד קבלת זיכוי כספי : המשרד יהא רשאי לעדכן הערך הכספי לזיכוי בנוסח המכרזים הספציפיים .

נושא	תכולה	ערך כספי לזיכוי כולל מע"מ
ארון מטבח	ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכול כמוגדר במפרט זה	1,600 ₪ למטר אורך
סוללות מים	סוללות למים בחדרי רחצה : כיור, אמבטיה ומקלחת. מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב-דרך (אינטרפוז) לא ניתן לקבל זיכוי.	300 ₪ ליחידה
בית תקע	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד / כח)	125 ₪ ליחידה
דלת כניסה למרפסת שירות	זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. חובה לבצע משקוף בפתח	1,000 ₪ ליחידה

---

 הקונה

---

 תאריך

---

 המוכרת