

מפרט מכר מחיר למשתכן

מפרט

לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג –

1973 (תיקון התשס"ח 2008)

שם האתר:	"אהבת ישראל 2", עפולה עילית
דירה מטיפוס:	_ חדרים (__ חד' + ממ"ד)
שם הדגם:	_____
קומה:	_____
דירה מס':	_____
חניה מס':	_____
מס' הבניין:	_____

נספח לחוזה בין: א.ג. אדיר כהן יורם בע"מ ח.פ. 515190486

מרח' שרה מלכין 1, עפולה

טל: 04-6407111

פקס: 04-6596136

(להלן "המוכר/ת" או "החברה")

לבין: _____ (להלן "הרוכש" או "הקונה")

מתאריך: _____

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

פרטי זיהוי

1. **ישוב:** עפולה **רחוב:** שכונת אהבת ישראל **בית מס':** _____
 - 1.1 גוש מס': 17013 חלקה 43
 - 1.2 לחילופין כאשר אין פרצלציה:
תכנית מפורטת מס' תמל/1021
 2. **בעל הקרקע:**
 - 2.3 הזכות שהקונה רוכש בדירה: -הכירה.
 - 2.4 בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
 - 2.5 תקופת החכירה: 98 שנה מיום _____ עם אופציה להארכה ל- 98 שנים נוספות עם רשות מקרקעי ישראל.
 3. **המפרט תקף לדירה מס':** _____ **קומה:** _____
 4. **בדירה:** מבואה, חדר דיור, פינת אוכל, _____ חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן - ממ"ד) המשמש כחדר שינה, פרוזדור, מטבח, חדר אמבטיה, ח.רחצה הורים, חדר ארונות, מרפסת שרות (עם פינת כביסה), 1 מרפסת שמש ו/או שטחי גינון פרטיים והכל בהתאם לתשריט.
 5. **שטח הדירה**
 - (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 תכנית אחרת;
כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;
 - 2) "פניו החיצוניים של קיר חוץ" - פני הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.
 - (ב) בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל המפלסים בדירה.
 - (ג) שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.
 - (ד) בחישוב השטח ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970 (להלן - תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).
6. **פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:**
 - 6.1 **מרפסת שמש בשטח:** _____ מ"ר **מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח:** _____ מ"ר .
 - 6.2 **חניה לא מקורה בשטח:** _____ מ"ר (יש לצרף תכנית שטחי חניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת);
 - 6.3 **מחסן דירתי בשטח:** אין/יש _____ מ"ר;
 - 6.4 **מרתף דירתי בשטח:** אין;
 - 6.5 **גג מוצמד לדירה בשטח:** אין;
 - 6.6 **גינה מוצמדת לדירה בשטח:** אין/יש _____ מ"ר;
 - 6.7 אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח):

מסתור כביסה כמצוין בתכניות המכר.

הערות לחישובי השטחים:

1. "מרפסת שמש" - מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.
2. **שטחו של מחסן,** הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
3. **שטחו של מרתף,** הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.

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

4. שטח 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 ממפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לעניין שטח 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"): רן בלנדר אדריכלים טלפון: 03-5419555 פקס: 03-6868003 כתובת: הארבעה 28 תל אביב דואר אלקטרוני: mail@blander.co.il
 9. שם האחראי לתכנון השלד ("המהנדס"): רוני מזאוני טלפון: 04-6012191 פקס: 04-6012191 כתובת: רח' 3030 נצרת דואר אלקטרוני: mrcons@netvision.net.il

א. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה

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

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

1. תיאור הבניין

- 1.1 בניין מגורים רב משפחתי
 1.2 בניינים מספר 16,17: מספר דירות למגורים: 17; בבניין אין דירות שלא למגורים.

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

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	כינוי או תיאור קומה
	ח. משאבות ומאגרי מים \ מדרגות	----	קומת מרתף 01-
3 דירות גן. מתחם החניה	חניה / מגורים / מבואה (לובי כניסה) / חדרים לשימוש כלל הדיירים: חדר עגלות אחר: צובר גז	3	קומת כניסה \ קרקע
	מגורים/מערכות טכניות/חדר מדרגות/ מעלית	3	קומות טיפוסיות 1-4
	מגורים/מערכות טכניות/חדר מדרגות/ מעלית	2	קומה 5
קולטי שמש	גג משותף / מערכות טכניות	----	קומת גג
	6		סך כל הקומות למגורים בבניין

- 1.3 בניינים מספר 18, 19: מספר דירות למגורים: 12; בבניין אין דירות שלא למגורים

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

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	כינוי או תיאור קומה
3 דירות גן. מתחם החניה	חניה / מגורים / מבואה (לובי כניסה) / חדרים לשימוש כלל הדיירים: חדר עגלות אחר: צובר גז	3	קומת כניסה \ קרקע
	מגורים/מערכות טכניות/חדר מדרגות/ מעלית	3	קומות טיפוסיות 1-3

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

קולטי שמש	גג משותף / מערכות טכניות	----	קומת גג
	4		סך כל הקומות למגורים בבניין

הערות: ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר הבניה, במידה ותחויב החברה ע"י הרשויות או הנחיות המתכננים להוסיף או לבטל מתקנים או ייעודם ואף לשנות מיקומם, או לאפשר מתן שרות באמצעותם גם למבנים סמוכים, לרבות הקצאת חדרים ו/או ארונות ו/או גומחות בהם מערכות אלו מותקנות, הנ"ל יבוצע ללא פגיעה ו/או שינוי בדירות.

- 1.3 מספר חדרי המדרגות בבניין: 1; אפיון כל חדר מדרגות: סגור / מקורה / מגיע לגג/מוגן
- 1.4 מעליות: יש; מספר המעליות: 1; מספר התחנות לכל מעלית: ___; מספר נוסעים לכל מעלית: 8 מעלית שבת: יש
- 1.5 עמדת שומר: אין.

2. חומרי הבניין ועבודות גמר:

- 2.1 שלד הבניין: לפי תכניות המהנדס; שיטת הבניה: קונבנציונאלי.
- 2.2 רצפה ותקרה קומתית: חומר: בטון מזוין; עובי: לפי חישובי המהנדס שיטת הבניה: קונבנציונאלית; בידוד אקוסטי בהתאם לדרישות המתכננים. חומר: לפי החלטת המתכנן. עובי: לפי קביעת המתכנן. ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה
- 2.3 תקרת קומה עליונה: לפי חישובי המתכנן.
- 2.4 גג הבניין: חומר: בטון מזוין עובי: לפי חישובי המהנדס - בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר: לפי החלטת המתכנן עובי: לפי חישובי המתכנן.
- 2.5 קירות חוץ: חומר: בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוק לבן (איטונג או ש"ע) הכל ע"פי החלטת החברה והמתכננים. עובי- ע"פ הנחיות היועצים.
- 2.6 גימור קירות חוץ:

- עבודות גימור קירות החוץ של בניין המגורים יהיו ע"פ התנאים בהיתר הבניה .

- 2.6.1 חיפוי עיקרי: אבן / טיח חוץ/חיפוי קשיח אחר/צבע/אלומיניום/חומר אקרילי-הכל ע"פ החלטת החברה
- 2.6.2 טיח חוץ: צמנטי/אקרילי/שליכט באגר/שפכטל חוץ- משולב עם חיפויים אחרים;
- 2.6.3 חיפוי אחר: מסתורי כביסה- אלומיניום ו/או אלמנטי בטון (מחומר עמיד ע"פ ת"י 5100).
- 2.7 קירות הפרדה בין הדירות: חומר: בטון ו/או בלוקי בטון ו/או בטון מזוין ו/או בלוק לבן/איטונג או ש"ע.
- 2.8 חדרי מדרגות:

- 2.8.1 קירות מעטפת: חומר: בטון מזוין עובי: ע"פ הנחיות המתכנן;
- 2.8.2 גימור קירות פנים: חיפוי קשיח כדוגמת אבן נסורת או קרמיקה או גרניט פורצלן עד לגובה 1.1 מ"ר. מעל החיפוי הקשיח טיח בצבע אקרילי עד לתקרה.
- 2.8.3 גמר תקרה: טיח + סיד סינטטי

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

- מדרגות: אבן נסורה/גרניט פורצלן/טרצו צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלוונטיים. בעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים נגד החלקה. הבידוד האקוסטי לחדרי מדרגות והמעלית יבוצע ע"פ הוראות כל דין .
- 2.8.4 ריצוף משטחים: אבן נסורה/גרניט פורצלן/טרצו צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלוונטיים
- 2.8.5 מעקה: ע"פ דרישות המתכננים; חומר: מתכת צבועה.
- 2.8.6 עליה לגג: יש.
- 2.9 מבואה (לובי) קומתית.
- גימור קירות פנים: חומר: חיפוי קשיח דוגמת אבן נסורת או קרמיקה או גרניט פורצלן עד לגובה: משקופי הדלתות. חומר: טיח וצבע אקרילי עד ללתקרה או תקרה מונמכת. ריצוף: אבן נסורה/פורצלן. גמר תקרה: טיח+צבע אקרילי
- 2.10 מבואה (לובי) כניסה:

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

- 2.10.1 **גימור קירות פנים**: חומר: חיפוי קשיח דוגמת אבן נסורת או קרמיקה או גרניט פורצלן עד לגובה: משקוף דלת הכניסה (לפחות). חומר: טיח וצבע אקרילי עד לתקרה או תקרה מונמכת. ריצוף: אבן נסורה (שיש) או אריחים מסוג גרניט פורצלן, שטח אריח בודד לא ייפחת מ- 0.64 מ"ר. גמר תקרה: טיח + צבע אקרילי
- 2.10.2 **דלת כניסה לבנין**: יש; חומר: אלומיניום מזוגגת בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת ע"י מערכת אינטרקום ומחזיר שמן; מידות: לא פחות מ- _____ מ' (כניסה ראשית) כמות: 1 + דלת במידות: לפי החלטת אדריכל (כניסה משנית) כמות: 1

2.11 מרתף חניה: אין

- 2.12 בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר. עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית
- 2.13 בבניין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, מנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות.

3. הערה: כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעל תו תקן מכון התקנים הישראלי **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: לא פחות מ- 2.50 מ'; גובה חדרים על הגג: אין; גובה עליית גג למגורים: 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 הנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל- 1970 ובחס לשטח המינימאלי הנדרש בתקנות לגובה החלל המקורה.

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

תיאור	חומר קירות	גמר קירות ותקרות	ריצוף	הערות
חדר דיור + מבואה	בלוקי בטון /או בלוק איטונג /או בטון מזוין	טיח+צבע אקרילי/ גמר תקרה: טיח+סיד סינתטי.	פורצלן	ראה הערה 1
פינת אוכל (מתחם לא נפרד)	כני"ל	כני"ל	כני"ל	ראה הערה 1
מטבח	כני"ל	כני"ל	כני"ל	חיפוי קירות בקרמיקה בגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (בין ארון תחתון ועליון). 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
חדרי שינה (1), (3)	כני"ל	כני"ל	כני"ל	ראה הערה 1
פרוזדור	כני"ל	כני"ל	כני"ל	ראה הערה 1
חדר אמבטיה	כני"ל	חלק עליון גמר טיח + צבע אקרילי	כני"ל	ראה הערה 2
חדר רחצה הורים	כני"ל	חלק עליון גמר טיח + צבע אקרילי	כני"ל	ראה הערה 2
*חדר ארונות	כני"ל	כני"ל	כני"ל	
מרפסת שירות (פינת כביסה)	כני"ל	כני"ל	כני"ל	ראה פירוט בנספח ב' – הערות במקומות שבהם קיר החוף מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים
מרפסת דיור (שמש) או גינה	כני"ל	בהתאם לחיפוי החיצוני	כני"ל	ראה הערה 4, קירווי- בהתאם לתשריט במקומות שבהם קיר החוף מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים
*מחסן	טיח + צבע אקרילי	כני"ל	כני"ל	גרניט פורצלן/טרצו לבחירת המוכר שטח אריח בודד עד כ- 0.20 מ"ר.
ממ"ד	בטון מזוין או אחר לפי הוראות פיקוד העורף	עפ"י דרישות פיקוד העורף.	כני"ל	משמש חדר שינה

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

	עליון סיד סינטטי		
מרפסות	מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית מחוסמת או בנוי כדוגמת החזית לפי החלטת אדריכל		

* באם יוצמד על פי חוזה מכר

הערות והבהרות לטבלה:

- אריחים לריצוף** – כל סוגי הריצוף המותקנים בניין לפי ייעודם, יעמדו בדרישות תקן ישראלי 2279 - התנגדות להחלקה. ולא יפחתו מהמפורט להלן: חדרי מגורים R-9, רצפת חדרי רחצה R-10, רצפת תא המקלחון R-11. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות אלא אם צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח. במקומות בהם קיר החוף מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.
- בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב), באריחים ורזביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.
- 1. סוגי הריצוף:** לכל מערכות החדרים בדירה: אריחי טרצו / שיש / גרניט פורצלן במידות: (בחירת הקונה מבין 4 סדרות ריצוף ו-3 גוונים מכל סדרה התואמים לגוונים שכחים בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון ניטרלי. כל הדגמים אשר יציג המוכר יהיו מסוג א' ויענו על דרישות התקנים הרלבנטיים.
- 2. חדר רחצה הורים, חדר אמבטיה:**
- 3. הקירות, הרצפות והנוזקים באזורים רטובים** ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין/חדרים סמוכים.

3.3 ארונות:

ארון מטבח תחתון	ארון המטבח התחתון יבוצע בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן: הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור תחתון, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור/הכנה לכיריים מובנות (פתח, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה) הכנה למדיח כלים. עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ. גובה סף עליון של משטח עבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף. בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של כ-10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון. לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה משיש בעובי לא פחות מ-2 ס"מ העומד בדרישות ת"י 4440 (חלקים 1,2 לפי העניין) או לחילופין אבן קיסר ועם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם, בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו ייבחר ע"י המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש. משטח עבודה במטבח: לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר, המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי.
מבנה ארון מטבח תחתון	מבנה ארון המטבח התחתון יהיה בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן: גוף הארון ומדפים יהיו מעץ מסוג סנדוויץ', וגב הארון יהיה מעץ דיקט. שאר חלקי הארון יהיו עשויים סנדוויץ' /MDF. הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובהו ולכל עומקו. ביחידות הפינה של הארון יותקנו "פתרונות פינה".
אורך מזערי של ארונות מטבח	האורך המזערי של ארון המטבח לא יפחת מ-3.5 מ"מ בדירת 2-2.5 חדרים; 5 מ"מ בדירת 3 ו-4 חדרים; 6 מ"מ בדירת 4.5 חדרים ומעלה. מידת אורך הארון תימדד לאורך קיר המטבח, פינה מחושבת פעמיים באורך הארון. חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות יכללו באורך הארונות.
ציפוי ארונות המטבח	ציפוי חיצוני: פורמייקה. וידידות מתכת. ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה.
גווני הציפוי לארונות המטבח	סוגי הציפוי וגווניו יהיו לבחירת הקונה מתוך מגוון סוגים וגוונים שיציג המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר, כמפורט להלן: ציפוי חיצוני: המוכר יציג בפני הקונה לפחות חמישה גוונים שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר ניטרלי. ציפוי פנימי: גוון לבן.
ארון חדר אמבטיה	
מרפסת שירות	מרפסת השירות בדירת המגורים תכלול רכיבים והכנה בהתאם למפורט להלן: פתח לקיר חוץ אשר ממנו תהיה גישה ישירה למתקן תליית כביסה. הכנה למייבש כביסה, ומעבר בקיר חיצוני עבור פליטת אדים בקוטר 4 כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל. הכנות למכונת כביסה, לרבות נקודת מים (קרים), חיבור לניקוז, הזנת חשמל. מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק, ניתן שיאורך 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, מסתור כביסה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100, לדירות ג'ג: אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר/מרפסת.

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

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

דירות מטיפוס S1,S2,S3,S4,S5:

דלתות	חלונות	תריסים
-------	--------	--------

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

								דלת ביטחון- הערה 3	1 100/210-כ	דלת כניסה
גלילה חשמלי+מנגנון ידני	פח אלומיניום מוקצף	אלומי	1 כ-260/220					אלומי	1 ויטרינה כ-260/220	חדר דיור
גלילה ידני	פח אלומיניום מוקצף	אלומי	1 כ-120/115	כנף על כנף	אלומי	1 120/115		אלומי	1 כ-85/210	יחידת הורים
גלילה ידני	פח אלומיניום מוקצף	אלומי	1 כ-100/115	כנף על כנף	אלומי	1 100/115-כ		אלומי	1 כ-85/210	ממ"ד - משמש חדר שינה
נגרר לכיס	פח אלומיניום מוקצף	אלומי	1 כ-100/100	כנף על כנף	אלומי	1 100/100-כ	ציר רגיל פתיחה חוץ	הערה 4	1 כ-70/200	חדר שינה
גלילה ידני	פח אלומיניום מוקצף	אלומי	1 כ-120/115	כנף על כנף	אלומי	1 120/115-כ	ציר רגיל	הערה 2	1 כ-85/210	מטבח
				כנף על כנף	אלומי	1 100/115-כ	דלת נגרות	הערה 2	1 כ-85/210	רחצה הורים
				נטוי קיפ	אלומי	1 כ-60/115	תפוס פנוי ציר רגיל	הערה 2	1 כ-75/210	רחצה כללי
					אזור מכני		תפוס פנוי ציר רגיל	הערה 2	1 כ-85/210	מרפסת שירות
				כנף על כנף	אלומי	1 כ-150/115	ציר רגיל	הערה 2	1 כ-85/210	

בדירות מטיפוס G1,G2,G3,G4,GG:

תריסים				חלונות			דלתות			חדר
סוג פתיחה	חומר שלבים	חומר	כמות ומידה	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה	
							ציר רגיל	דלת ביטחון- הערה 3	1 100/210-כ	דלת כניסה
גלילה חשמלי+מנגנון ידני	פח אלומיניום מוקצף	אלומי	1 כ-260/220					אלומי	1 ויטרינה כ-260/220	חדר דיור
גלילה ידני	פח אלומיניום מוקצף	אלומי	1 כ-120/115	כנף על כנף	אלומי	1 120/115-כ	ציר רגיל	הערה 2	1 כ-85/210	יחידת הורים
נגרר לכיס	פח אלומיניום מוקצף	אלומי	1 כ-100/100	כנף על כנף	אלומי	1 100/100-כ	ציר רגיל פתיחה חוץ	הערה 4	1 כ-70/200	ממ"ד - משמש חדר שינה
גלילה ידני	פח אלומיניום מוקצף	אלומי	1 כ-120/115	כנף על כנף	אלומי	1 120/115-כ	ציר רגיל	הערה 2	1 כ-85/210	חדר שינה
				כנף על כנף	אלומי	1 100/115-כ	דלת נגרות	הערה 2	1 כ-85/210	מטבח
				נטוי קיפ	אלומי	1 כ-60/115	תפוס פנוי ציר רגיל	הערה 2	1 כ-75/210	רחצה הורים
					אזור מכני		תפוס פנוי ציר רגיל	הערה 2	1 כ-85/210	רחצה כללי
				כנף על כנף	אלומי	1 כ-150/115	ציר רגיל	הערה 2	1 כ-85/210	מרפסת שירות

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

בדירות מטיפוס UG:

תריסים			חלונות			דלתות			חדר	
סוג פתיחה	חומר שלבים	חומר	כמות ומידה	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה	
							ציר רגיל	דלת ביטחון- הערה 3	1 כ-100/210	דלת כניסה
גלילה חשמלי+מנגנון ידני	פח אלומיניום מוקצף	אלומי	1 כ-260/220				כנף על כנף	אלומי	1 כ-260/220	חדר דיוור
גלילה ידני	פח אלומיניום מוקצף	אלומי	1 כ-120/115	כנף על כנף	אלומי	1 כ-120/115	ציר רגיל	הערה 2	1 כ-85/210	יחידת הורים
גלילה ידני	פח אלומיניום מוקצף	אלומי	1 כ-100/115	כנף על כנף	אלומי	1 כ-100/115				
גלילה ידני	פח אלומיניום מוקצף	אלומי	1 כ-100/100	כנף על כנף	אלומי	1 כ-100/100	ציר רגיל פתיחה חוץ	הערה 4	1 כ-70/200	ממ"ד - משמש חדר שינה
גלילה ידני	פח אלומיניום מוקצף	אלומי	1 כ-120/115	כנף על כנף	אלומי	1 כ-120/115	ציר רגיל	הערה 2	1 כ-85/210	חדר שינה
				כנף על כנף	אלומי	1 כ-120/115	דלת נגררת	הערה 2	1 כ-85/210	מטבח
				נטוי קיפ	אלומי	1 כ-60/115	תפוס פנוי ציר רגיל	הערה 2	1 כ-75/210	רחצה הורים
					אוורור מכני		תפוס פנוי ציר רגיל	הערה 2	1 כ-85/210	רחצה כללי
				כנף על כנף	אלומי	1 כ-150/115	ציר רגיל	הערה 2	1 כ-85/210	מרפסת שירות

בדירות מטיפוס T1:

תריסים			חלונות			דלתות			חדר	
סוג פתיחה	חומר שלבים	חומר	כמות ומידה	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה	
							ציר רגיל	דלת ביטחון- הערה 3	1 כ-100/210	דלת כניסה
גלילה חשמלי+מנגנון ידני	פח אלומיניום מוקצף	אלומי	1 כ-260/220				כנף על כנף	אלומי	1 כ-260/220	חדר דיוור
גלילה חשמלי+מנגנון ידני	פח אלומיניום מוקצף	אלומי	2 כ-120/115	כנף על כנף	אלומי	1 כ-260/115				
גלילה ידני	פח אלומיניום מוקצף	אלומי	1 כ-120/115	כנף על כנף	אלומי	1 כ-120/115	ציר רגיל	הערה 2	1 כ-85/210	יחידת הורים
גלילה ידני	פח אלומיניום מוקצף	אלומי	1 כ-100/115	כנף על כנף	אלומי	1 כ-100/115				
גלילה ידני	פח אלומיניום מוקצף	אלומי	1 כ-100/100	כנף על כנף	אלומי	1 כ-100/100	ציר רגיל פתיחה חוץ	הערה 4	1 כ-70/200	ממ"ד - משמש חדר שינה
גלילה ידני	פח אלומיניום מוקצף	אלומי	1 כ-120/115	כנף על כנף	אלומי	1 כ-120/115	ציר רגיל	הערה 2	1 כ-85/210	חדר שינה
				כנף על כנף	אלומי	1 כ-100/115	דלת נגררת	הערה 2	1 כ-85/210	מטבח

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

				נטי	תפוס פנוי	1	הערה 2	1	רחצה הורים
				קיפ	צייר רגיל	כ-60/115		כ-75/210	
					תפוס פנוי		הערה 2	1	רחצה כללי
				אורור	צייר רגיל			כ-85/210	
				מכני					
					תפוס פנוי	1	הערה 2	1	מרפסת שירות
				כנף על כנף	צייר רגיל	כ-150/115		כ-85/210	
				אלומי					
					תפוס פנוי	1	הערה 2	1	חדר שינה
				כנף על כנף	צייר רגיל	כ-120/115		כ-85/210	
				אלומי					
					תפוס פנוי	1	הערה 2	1	רחצה הורים
				כנף על כנף	צייר רגיל	כ-120/115		כ-75/210	
				אלומי					

הערות והבהרות לטבלה:

<p>חלונות ותריסי דירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:</p> <p>(א) חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing), המורכבים משני לוחות זכוכית לפחות בעובי מינימלי של 4-6 מ"מ עם מרווח אוויר ביניהם. החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואבזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיעות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה, החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן.</p> <p>(ב) חלון הממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף.</p> <p>(ג) חלון חדר הדויר יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף.</p> <p>(ד) פתחי הדירה, למעט חדרי אמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבח, יהיו בעלי תריסים.</p> <p>(ה) בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת. עובי הפח בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן.</p> <p>(ו) בחדר הדויר, ובפתחים ברוחב מעל 2.5 מ' יורכב ארגו תריס גלילה עם שלבי תריס כ"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידני.</p> <p>(ז) במרפסת השירות תהיה סגירה בחלון או בתריס.</p> <p>(ח) במסילות לכל החלונות, יותקן נתיב נוסף במסילה כחכנה לכנף רשת אחת.</p>	<p>1. חלונות ותריסים</p>
<p>דלתות כניסה לחדרים תהיינה לבודות בהתאם לתקן הישראלי מס' 23 ובפתיחת ציר הגילה, עמידות למים ויכלול קנט מחומר עמיד למים בתחתית הדלת בגובה 7 ס"מ לפחות. כנף הדלת עשויה משתי לוחות מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או אחר ש"ע בכל היבט תפקודי - חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר, צירים בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף, היקף כנף הדלת מצופה ב 3 צדדים לפחות. כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים-עמידים למים. גמר דלתות בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש המתאים לעמידות במים עם מנועל וידיעות מתכת משני הצדדים, משקוף בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר וגוון התואם לדלת ויכלול פסי אטימה, המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים. בחדרי אמבטיה ומקלחת מנועל סיבובי דמוי "תפוס-פנוי" וצוהר/צו-אור בכנף הדלת. המוכר יציג בפני הקונה לפחות 3 אפשרויות שונות לגוון דלתות אשר אחת מהן היא בגון לבן.</p>	<p>2. דלתות פנים</p>
<p>דלת פלדה רב בריח תואמת לתקן הישראלי מס' 5044, סגר ביטחון פנימי נוסף, עניית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור לדלת ומספר דירה. משקוף בנייה מפלדה מגולוונת עובי 1.25 מ"מ לפחות. כנף הדלת והמשקוף יהיו בחיפוי ויניל או צביעה בתנור. גוון בהתאם לבחירת המוכר.</p>	<p>3. דלת כניסה לדירת המגורים</p>
<p>דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף</p>	<p>4. דלת ממ"ד</p>

1 טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטרים בדירה

מיקום מיתקן	מטבח	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה	מרפסת שירות
קערת מטבח	מידות בס"מ	-----	-----	-----
	קערה בודדת במידות 40/60 או קערה כפולה בניידות 80/46 לפי בחירת דייר	-----	-----	-----
קערת רחצה	סוג	-----	-----	-----
	חרס/סילי קוורץ/ קוורץ גרניט/נירוסטה	-----	-----	-----
מידות בס"מ	-----	50/40 לפי יצרן	כ- 50/40 לפי יצרן	-----

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

-----	ראה סעיף 3.3.3	חרס	-----	סוג	
	לפי יצרן	לפי יצרן	-----	מידות בס"מ	
	כ - 65/40	כ - 65/40			אסלה
	חרס מונו בלוק עם מושב כבד בעל צירי ניורוסטה ומיכל הדחה חרס דו-כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו 3 ליטר עפ"י ת"י 1385	חרס מונו בלוק עם מושב כבד בעל צירי ניורוסטה ומיכל הדחה חרס דו-כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו 3 ליטר עפ"י ת"י 1385	-----	סוג	
	170/70		-----	מידות בס"מ	אמבט/מקלחת
	אקרילית		-----	סוג	
-----	סוללה פרח מיקס גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ	סוללה פרח מיקס גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ	סוללה דגם מיקס-פרח עומק 20 ס"מ גובה 25 ס"מ	תוצרת ודגם	סוללה למים קרים וחמים על מישור משטח העבודה או הכיור
-----	סוללה מיקס מהקיר ראה סעיף 3.6.6	-----	-----	סוג	סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים
-----	-----	-----	-----	סוג	מקלחת ראש קבועה
-----	-----	סוללה מהקיר ראה סעיף 3.6.6	-----	סוג	סוללה למקלחת
-----	יש	-----	-----	-----	הכנה לחיבור למכונת כביסה
-----	-----	-----	-----	-----	הכנה לחיבור מייבש כביסה
-----	-----	-----	-----	יש	הכנה לחיבור מדיח כלים (משולב בחיבור וניקוז כיור)
-----	-----	-----	-----	יש 1	נקודת גז לבישול
-----	-----	-----	-----	-----	נקודת גז לחימום

*הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת: מים קרים וחיבור לקו דלוחין או שפכים והזנת חשמל.

- 3.6.1 **אמבטיה:** אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי, שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר. מילוי עץ בפינות ומיטת תמיכה מפרופיל ברזל מגלוון או לחילופין מפח בעובי 2.5 מ"מ לפחות מצופה אמייל.
- 3.6.2 חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטיים, לרבות כיור רחצה ולמעט כיור לנטילת ידיים ואסלות.
- 3.6.3 **סוללות:** כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערב מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים, על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות כאשר אחת מהן תוצרת הארץ, ככול שישנה ועומדת בדרישות הת"י 1385.
- 3.6.4 קערת מטבח ותותקן בהתקנה שטוחה
- 3.6.5 **הכנה למדיח:** תבוצע הכנה למדיח כלים במטבח, הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.
- 3.6.6 בחדר המקלחת ובחדר האמבטיה תותקן סוללה למים חמים וקרים רב דרך (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 מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 מ"מ.
- 3.6.7 משטח המקלחת לא יפחת מהמידות כל פי הנדרש בהוראות כל דין, בגמר העומד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח.

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

- 3.6.8 מים חמים : מערכת סולארית : יש ; דוד בקיבול** שלא יפחת מהוראות כל דין או מהמפורט להלן, עפ"י המחמיר מביניהם : יחידת דיור בת חדר אחד- 60 ליטר, יחידת דיור בת 2-3 חדרים- 12 ליטר, יחידת דיור בת 4 חדרים ויותר- 150 ליטר ; **הספקת מים חמים באמצעות מערכת סולארית** תהיה על פי הוראות כל דין. התקנת המערכת תהיה בהתאם לדרישות ת"י 579. לכל דירה יותקן דוד המחובר למערכת הסולארית וכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן ; **מיקום הדוד** : במקום מוסתר אך נגיש, במרפסת השירות ו/או סמוך לה ו/או על גג המבנה ; מערכת תרמוסיפוגית / מאולצת.
- 3.6.9 חיבור מים חמים לכלים** : קערת מטבח, כיורי רחצה, אמבטיה, מקלחת/אחר.
- 3.6.10 ברז גינה** : כן במרפסת דיור.
- 3.6.11 הכנה למונה מים לדירה** : יש.
- 3.6.12 חומר הצינורות: מים חמים וקרים** : מתכת ו/או פלסטי, **דלוחין** : פלסטי ו/או מתכת, **שפכים** : פלסטי או אחר לפי קביעת המתכנן.
- 3.6.13 צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח** : יש.
- 3.6.14 הכנה למונה גז לדירה** : יש.
- 3.6.15** בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אורור ישיר לקיר חוץ, לרבות מטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון, יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.

3.7 טבלה מס' 5 – מתקני חשמל - בדירה

מיקום	נקודת מאור קיר/תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל מוגן מים	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה, נקודת תקשורת, נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות.	אחר
כניסה לדירה או למבואה	1	1				*פעמון+לחצן *אינטרקום מפסק תאורה לחדר מדרגות *לוח חשמל דירתי כולל סגירה(ניתן שיחיה בסמיכות לכניסה או למבואה) *ארון תקשורת כולל שקע *ארון טלפניה/טלויזיה
חדר דיור ופינת אוכל	2	3		1 (למוגן)	1	תוכנן 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	6 אחד מהם כפול, אחד מהם מוגן מים בדרגת IP 44 ואחד מהם מוגן בדרגה רגילה		1 (תנור)		מיקום השקעים, בתי השקע יהיה מעל משטח העבודה ככול האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. יותקנו שקעי כח נפרדים למדיח, לתנור ולמקרר.
חדר שינה עיקרי (הורים)	1 כולל מפסק מחלף למנורה	4 (שניים ליד המיטה)		1	1	
ממ"ד	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3		1		לפי תקנות פקע"ר
חדר שינה משני (ילדים)	1	3		1	1	

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

הכנה לתנור חימום+ התקן קוצב זמן לדוד שמש עפ"י התכנון	1	1	1	1	1	חדר רחצה/חדר אמבטיה
		(בית תקע לתנור)			(מוגן מים)	
הכנה לנקודת אורור מכני+מפסק היכן שנידרש					1	שירותים
					1	מרפסת שירות
		2			(מוגן מים)	
		(מוגן מים)				
		למכונת כביסה ומייבש				
כולל תריס חשמלי+מפסק+מנגנון פתיחה ידני			IP44 1		1	מרפסת שמש
			(מוגן)		(מוגן)	
צריכת החשמל של המחסן תחובר לשעון החשמל הדירתי אליו משוייך המחסן			1		1	מחסן
		1				מסתור כביסה
		(פקט)				
		הכנה למיגון				

- 3.7.1 הגדרות:
- 3.7.1.1 "בית תקע כוח במעגל נפרד"- שקע הנמצא מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ
- 3.7.1.2 "בית תקע רגיל"- שקע בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם החשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים, החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"מ לפחות.
- 3.7.1.3 "בית תקע רגיל מוגן מים"- שקע בודד מוגן מים עם כיסוי, לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים, החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"מ לפחות.
- 3.7.1.4 "נקודת טלוויזיה תקשורת וטלפון"- 3 נקודות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודות טלפוניה, נקודת תקשורת- בין מחשבים, נקודת טלוויזיה- חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכל כנדרש עפ"י כל דין.
- 3.7.1.5 "נקודת מאור"- נקודה לתאורה על תקרה או קיר כולל מפסק הפעלה (ללא כיסוי).
- 3.7.2 שקעים, מפסקים ותאורה בחדר המטבח, חדר האמבטיה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה, יהיו מוגני מים לפי תקנות החשמל והתקנים הישראליים.
- 3.7.3 מערכת אינטרקום: פעמון ותשתית חיצונית ופנימית בדלת הכניסה הראשית לבניין. נקודת האינטרקום תמוקם במבואה או בכניסה לדירה ע"פ תוכנית האדריכל וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.
- 3.7.4 חדר מדרגות: בכל קומה יהיה לחצן הדלקת אור ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות.
- 3.7.5 טלפון חוץ: הכנת צינורות בדירה מנקודת ריכוז התקשורת ועד לנקודת ההכנה בקיר.
- 3.7.6 פעמון: סוג: לחצן או "פוקוס" דגם ע"פ בחירת החברה או ש"ע.
- 3.7.7 מפסיקי זרם: סוג: רגילים תוצרת: לפי קביעת מהנדס החשמל.
- 3.7.8 לוח חשמל דירתי בתוך הדירה: יש מינקום: בהתאם להחלטת יועץ החשמל. יכול שטח פנוי בגודל 6 מודולים לפחות לצורך הרחבות בעתיד.
- 3.7.9 מערכת לניטור ובקרה של צריכת חשמל דירתי- המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים. המערכת תכלול: יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מתבססת על רכיב המודד זרם חשמלי (שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי), יחידת תקשורת לשידור אלחוטי, צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה, הצג יותקן בפנים הדירה, בסמוך לדלת הכניסה/במבואה הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה, הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוט"ש) ואת עלותם הכספית.
- 3.7.10 נקודת התקשורת-תכלול צינור חוט משיכה מריכוז התקשורת ועד לנקודת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.
- 3.7.11 נקודת חשמל לדוד שמש: כן.
- 3.7.12 גודל חיבור דירתי: תלת-פאזי: 25X3 אמפר. בדירה הכוללת עד שני חדרים יהיה גודל החיבור הדירתי חד פאזי 40X1 אמפר.
- 3.7.13 בדירת מגורים הכוללת חיבור דירתי תלת פאזי תותקן נקודה תלת פאזית בארון המטבח, מתחת למקום המתוכנן לכיריים, הנקודה תחובר ישירות למפסק תלת פאזי בלוח החשמל ותחווט בכבל 5 * 2.5. הנקודה תכלול את כל החיווט לרבות בית השקע והמפסק בלוח החשמל הדירתי.

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

4. מתקני קירור/חימום, בדירה:

- 4.1 מיזוג אוויר מרכזי: אין
- 4.2 מזגן מפוצל: אין
- 4.3 מזגן דירתי: אין/הכנות בלבד. הכנה בלבד למערכת מיני מרכזית אחת סטנדרטית תלת-פאזי, אשר תכלול:

מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה. 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 2.5*3, ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל. התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון. מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר. מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה/המעבים.

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

תבוצע הכנה למזגן עילי בממ"ד באיזור פיקוד העורף, ההכנה תכלול:

-נקודת חשמל נפרדת הזנה ישירה מלוח החשמל

-צנרת ניקוז מים מנקודה בקיר מחוץ לממ"ד ועד אל מחסום רצפה פעיל בדירה. קצה הצינור ייסגר במכסה.

-מיקום המעבה יהיה במקום מוצנע ומוסתר עפ"י תכנון

-כל ההכנות הנ"ל בהתאם לתכנון מהנדס מיזוג אוויר.

- 4.4 תנור חימום הפועל בגז/דלק נוזלי: אין.
- 4.5 תנור חימום הפועל בחשמל: אין. בחדרי המקלחת והאמבטיה תבוצע נקודה לתנור חימום הכוללת שקע מוגן.
- 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.

6. עבודות פיתוח ושונות:

- 6.1 חניה
- 6.1.1 סך כל מקומות החניה: לפחות 1 לדירה מתוכנן: ___ חניות בתחום המגרש; אין חניות מחוץ למגרש;
- 6.1.2 חניה לנכים: יש. מספר: ---- מיקום: לפי תשריט;
- 6.1.3 גמר פני החניה: בטו מוחלק או אבנים משתלבות, לפי היתר הבניה ותכנית הפיתוח.
- 6.1.4 חניה עילית: תותקן מערכת תאורה.
- 6.1.5 גישה לחניה: מהכביש.
- 6.1.6 מספר חניות לדירה: לפי הסכם המכר צמודות לדירה; מיקום: בתחום המגרש/אחר: (על פי סימון בתכנית מצורפת לחוזה).
- 6.2 פיתוח המגרש
- 6.2.1 שבילים: חומר גמר: אבנים משתלבות/אחר: לפי היתר הבניה ותכנית הפיתוח. בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף (לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבנין) ומואר בעל גינון מלווה בשטח של 20 מ"ר לפחות.
- 6.2.2 משטחים מרוצפים: יש; חומר גמר: אבנים משתלבות/אחר: לפי היתר הבניה ותכנית הפיתוח.
- 6.2.3 גינה משותפת: יש; (על פי סימון בתכנית מצורפת). במגרש תותקן מערכת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב. גינון חסכוני במים בהתאם להנחיית משרד החקלאות.
- 6.2.4 גינה צמודה לדירה: יש/אין; יציאה לגינה מחדר: אין.

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

- 6.2.5 פירוט מערכות בגינה הצמודה : אין.
- 6.2.6 משטח מרוצף בגינה הדירתית: בחצר הצמודה לדירה תבוצע יציאה לגינה מחדר אל משטח מרוצף בשטח מינימלי של 7 מ"ר.
- 6.2.7 גדר בחזיתות אחרות של המגרש : חומר: בלוקים ו/או בטון מצופה טיח. תיתכן תוספת מעקה מתכת בחלק מקטעי הגדר לפי יועץ פיתוח. בגובה ממוצע של: משתנה עפ"י תכניות ודרישת הרשויות.
- 6.2.8 ריצוף קומת עמודים מפולשת: חומר - אבנים משתלבות.
- 6.2.9 הריצוף יהיה ככל הניתן בעל גוון בהיר

7. מערכות משותפות

7.1 מערכת גז:

- 7.1.1 גז מרכזי : צובר גז לאספקת גז מרכזי לבניין : יש.
- 7.1.2 צנרת גז ממכל גז מרכזי מצובר גז עד לדירה : יש.
- 7.1.3 צנרת אספקת גז בתוך הדירה : יש.

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.
- 7.2.4 גלאי עשן: לפי החלטת רשות כיבוי אש.

7.3 אוורור מאולץ במרתפי חניה : אין.

7.4 מערכת מיזוג אוויר מרכזית : אין.

- 7.5 תיבות דואר : קיים ; מיקום : תיבת הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבנין, והיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובניה ות"י 816..

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

- 8.1 חיבור לקו מים מרכזי : יש ; הכנה למונה מים ציבורי לבית : יש
מונה מים לגינה : אין ;
- 8.2 חיבור לביוב מרכזי : יש.
- 8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל : כולל חיבור הדירה לרשת ; לא כולל התקנת מונה, התקנת המונה ע"ח הרוכש.
- 8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים . בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר) : לא כולל קו טלפון.
- 8.5 הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים, תקשורת מחשבים וכדומה) : יש
(ציינ את החיבורים הרלבנטיים) ; 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 הבניה. עבודות גמר של הרצפה והקירות בחדר אשפה ייעשו בגרניט פורצלן ובהתאם לדרישות כל דין.

9. רכוש משותף

9.1 תיאור הרכוש המשותף:

- 9.1.1 סך כל מקומות החניה המשותפים : אין ;
- 9.1.2 קומה מפולשת: אין. מספר קומות מפולשות : אין
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: אין ; מיקום המחסנים : -----
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה : יש ;
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית : יש ;
- 9.1.6 חדרי מדרגות – יש.
- 9.1.7 פיר מעלית : יש ; מעליות : יש ; מספר מעליות : 1 ;
- 9.1.8 גג : לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
- 9.1.9 ממ"ק/מקלט : כמות: אין
- 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, וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.

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

- 9.1.12 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש.
9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף: (לפרט) פילרים, ארונות למוני חשמל, תקשורת, גז, ציוד כבוי אש, ולפי המסומן בתכניות המכר;

9.2 חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף:

- 9.2.1 חדרי מדרגות.
9.2.2 קומה טכנית.
9.2.3 גישה לחניה משותפת.
9.2.4 לובי בקומות כניסה.
9.2.5 לובי קומתי.
9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים על הגג.
9.2.7 גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות.
9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדרים טכניים.
9.2.9 חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים על הגג: (כגון קולטים, חדר מכונות למעלית).
9.2.10 1 מעלית.
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) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.

נספח א – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

- 10.1 תוכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:
10.1.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות של הדירה.
10.1.2 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
10.1.3 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
10.1.4 תכניות קומות כניסה/ קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; ותכניות 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 המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון גינה משותפת וגינות צמודות.
10.1.6 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 מיוזג אוויר, מערכות אלקטרו מכאניות 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 לצירת 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 העניין:
(א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.
(ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיוזג אוויר, מערכות אלקטרו מכאניות 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 לצירת 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 אלקטרו מכאניות 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

1. המידות המתוארות בתכנית הן מידות בניה (ברוטו) מקיר בניה לקיר בניה. המדידה נעשית מבלוק לבלוק או לקיר בטון או לעמוד בטון, לפי העניין, ולא מטיח לטיח ו/או לכל ציפוי אחר.
2. הפרשי מפלסים – בין חדרי רחצה, ממ"ד, ומרפסות, לחללים סמוכים. יתכן סף מוגבה ביציאה למרפסות שמש במידות (גובה/רוחב) על פי הדין.
3. הכנה לאספקת גז: הכנת צנרת עד לדירה ובתוך הדירה (כלולה בחוזה הרכישה של הדירה). תשלומים עבור מקדמת גז, בדיקת מכשיר, הרכבת מונה וחיבורו, השתתפות יחסית במרכז האספקה וריכוז מונים, פיקדון עבור ציוד מושאל לרבות ווסת מונה, מס קניה- יחולו וישולמו ע"י הקונה במעמד התקשרות עם חברת הגז אליה יופנה ע"י המוכרת סמוך למועד מסירת הדירה.
4. מערכות כיבוי, ברזי כיבוי (הידרנטים) וארונות כיבוי בשטחים משותפים או פרטיים, מיקום וכמות לפי דרישות כיבוי אש.
מיתקן לאנטנות 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).
5. 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.
6. 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.
7. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומם יקבעו עפ"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט. החברה תהא רשאית לרשום זיקות הנאה ו/או הערת אזהרה בטאבו בדבר מתן היתר גישה למערכות אלו לצורך טיפול ותחזוקה. הוראות כאמור תהא החברה רשאית לכלול גם במסגרת תקנון הבית המשותף.
8. 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.
9. ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, קדיחה וכו'), מחייב חקירה מקצועית מוקדמת.
10. במחסנים שיוצמדו לדירות יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין. במידה ויהיו מחסנים.
11. מיקום צוברי גז/מיכלי גז לאספקת גז מרכזי תהיה על פי תכנון ואישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הוועדה המקומית לבניה ומשרד העבודה.
12. שטחים מרוצפים ימסרו לאחר ניקיון סביר בלבד.
13. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה מקומית.
14. מיקום מתזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם ללא הנחיות המתכנן.
15. יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט ו/אוגרנוליט מושפעות באופן טבעי מתזוזות סיסמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. למניעת ספק יודגש כי אין כל מפגע בטיחותי ו/או תפקודי בתופעה הטבעית האופיינית לרצפות אלו, ואין לראות בכך ליקוי.
16. החלפת כלים סניטריים ע"י הקונה עלולה לפגוע במידות הנדרשות ובמרווחי הגישה המינימליים לכלים אלו כאמור בהל"ת (הוראות למתקני תברואה) ובת"י 1205 חלקה 3. למניעת ספק יודגש כי החברה לא תהיה אחראית לחריגה ממידות אלו.
17. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.

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

18. הקונה יודע ומסכים כי לאזורים טכניים ולגגות עליונים של המבנה, תותר גישה רק למי שהוסמך לכך וזאת לצורך טיפול, אחזקה, חידוש ובדק של המתקנים והמערכות ו/או לצורכי שירותי תחזוקה וניקיון לבנין.
19. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו').
20. ברצפה, קירות ובסמוך לתקרת הדירה, יתכן ועוברות צנרות (מים, ביוב, ניקוז וכד') וכן פתחי ביקורת, השייכים לכלל הבניין, ומהווים חלקים משותפים. הקונה מחויב לאפשר גישה לצורך תחזוקה וטיפול לפי העניין, על כל המשתמע מכך. החברה תהא רשאית לרשום זיקות הנאה ו/או הערת אזהרה בטאבו בדבר מתן היתר גישה למערכות אלו לצורך טיפול ותחזוקה. הוראות כאמור תהא החברה רשאית לכלול גם במסגרת תקנון הבית המשותף.
21. הקונה יבצע פעולות התחזוקה והתיקונים של מערכות ומתקני הבניין (ברכוש הפרטי ו/או המשותף) רק באמצעות בעלי מקצוע מתאימים ומוסמכים בנושא עיסוקם.
22. במבנה ובחלקיו השונים הותקנו מערכות אלקטרו מכאניות ואחרות המחייבות תחזוקה מקצועית ושוטפת (מונעת, ותחזוקת "שבר"), על נציגות הבית חלה החובה לזמן נציגי החברות ספקיות הציוד לצורך קבלת הדרכה לאופן השימוש והתחזוקה.
23. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עייניים" וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה, הכל בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
24. למניעת ספק יודגש כי באם תידרש החברה להעמיד שטח בתחומי המבנה ו/או המגרש, לחברת החשמל, בזק, כבלים, לצורך מערכות המשמשות הבניין ו/או בניינים סמוכים, הקונה מתחייב לאפשר גישה חופשית לרבות שימוש במתקני הבניין לצורך גישה, ובכל בזכות השימוש והשטיפול בשטחים לרבות רצועות הקרקע למעבר כבלים. גופים אלו והחברה יהיו פטורים מתשלום מיסי ועד בית.
25. 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.
26. אוורור מכני (וונטה): באם יותקן מפוח לאוורור מכני בחדר שירות ו/או בחדר אמבטיה ו/או בחדרי רחצה יופעל במקביל לנקודת הדלקת מאור + השהיה 5 דקות.
27. כלי רכב בחניה תת-קרקעית ועילית - על הרוכש לבדוק היטב את נתוני הרכב המיועד לחנייה תת-קרקעית/עילית בבניין (אורך/רוחב/גובה, רכב נכה וכד') כדי למנוע אי התאמה של רכב גדול מימדים למקום החניה שבחר, ולא יטען בטענה כלשהי כלפי המוכר בדבר אי התאמת מקום החניה למימדי רכבו.
- 28.
29. בתקופת הבדק והאחריות אין הקונה רשאי לבצע פעולות ושינויים שלא בהסכמת המוכר העלולים להשפיע על תקינות ותפקוד המרכיבים בדירה/בניין בהתאם למפורט בתוספת לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973. ביצוע פעולות או שינויים במרכיבים המפורטים בתוספת לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 שלא בהסכמת החברה ישחרר את החברה מכל אחריות לליקויים/חוסרים/פגמים בקשר עם מרכיבים אלו.
30. התשלום בגין תחזוקה ואחריות של מערכות טכניות ומערכות אלקטרו מכניות, ככל שיהיו כגון: חשמל, תקשורת, גנרטור, מעליות, משאבות, מפוחים, מזגנים וכו' יעשה ע"י נציגות הבית ו/או הקונה, ישירות לחברה שתספק שירותים אלו.
31. במהלך תקופת הבדק והאחריות מחויב הרוכש באמצעות הנציגות במסגרת ביטוח המעלית בבניין לבטח גם את חלקי המעלית השונים, כגון חלקים נעים וחלקים המושפעים מבלאי כלשהו.
32. חדרים המשותפים לדיירי הבניין ומוגדרים בתכניות לייעודים כלשהם, יימסרו לדיירים ללא תכולה ו/או אבזור כלשהו ו/או תשתיות כלשהם.
33. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן]. תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין.

אשר בקרה בע"מ
09.05.2023
נבדק

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

אשר בקרה בע"מ
- נבדק -
חתימה:
תאריך: 09.05.23
מדינת ישראל
אין בדיקה זו משום אישור סטטיסטיקה טוראות כלדיו ו/או המכרז
ובכל מקרה התנאים הקבועים בסכרז הם הסחייבים

34. 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

הערות מיוחדות

1. ריכוז זיכויים אלה הינם בהתאם להוראות המכרז וכנדרש בתיקון מס' 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ד-1974 ותיקון לצו המכר התשע"ה-2015 (מפרט המכר). מובהר כי עפ"י הוראות המכרז, פרט לנרשם להלן לא יבוצעו שינויים מהמפרט והתוכניות המצורפים להסכם המכר ולא יבוצעו זיכויים ו/או חיובים אחרים.
2. המחירים הנקובים להלן כוללים מע"מ.

מקרא

- מ"ר - מטר מרובע
- מ"א - מטר אורך
- פריט - פריט אחד בודד

בגין פריטים אלו בלבד יהא הרוכש זכאי לוותר על התקנתם כנגד קבלת זיכוי כספי:

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, הכל כמוגדר במפרט זה.	1,000 ₪ למ"א
סוללות למים	סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה, אינטרפוף ומקלחת	200 ₪ לפריט

אשר בקרה בע"מ
09.05.2023
נבדק

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

אשר בקרה בע"מ
-נבדק-
חתימה: 
תאריך: 09.05.23
מדינת ישראל משרד הביטוי והשכון בלבד
אין בדיקה זו שום אישור לטייה טורחאות כלדיו ושא המכרז
ובכל מקרה התנאים הקבועים בסכרו הם המחייבים

75 ש"ח לפריט		נקודת טלפון
125 ש"ח לפריט	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד/כח)	בית תקע
600	ארון האמבטיה עצמו משולב בכיור	ארון אמבטיה (אם נכלל במפרט)
72 ש"ח לפריט		נקודות מאור

הקונה

תאריך

המוכרת