

י.ת.ב. בע"מ  
**נבדק**  
 שם הבדוק: חגית יצחק  
 שם המבקר: \_\_\_\_\_  
 תאריך: 24/1/19  
 ואם נבדקה ישיבה, אישור לטענות מכל בעלות החנה (התלונן) 1973  
 ולא התקיימה היא המכרז היא חוזרת  
 להוציא ב"מ

נספח א'

מפרט על פי חוק המכרז (התשס"ח-2008), התשס"ח-2008, התשע"ו-2015

למחצה בין: \_\_\_\_\_  
 לבין: \_\_\_\_\_

**א. פרטי זיהוי:**

1. יישוב מודיעין רחוב \_\_\_\_\_ בית מס' \_\_\_\_\_  
 א. גוש מס' 5877 חלקה מס' 6 (בחלק);  
 ב. לחלופין כאשר אין פרצלציה: תב"ע מס': מד 3/3/ מגרש מס': 218, 219, 301, 302, 303 (מס' מגרשים חדשים: 1, 2, 3, 4, לפי תב"ע מס' 0231126-420);
2. בעל הקרקע רמ"י הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה.  
 א. שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל;  
 ב. תקופת החכירה 49 שנים תחילת תקופת החכירה 21/2/2013
3. דירה מס' \_\_\_\_\_ קומה \_\_\_\_\_
4. בדירה (מחק את המיותר): מבואה, חדר זיכרון, 2 חדרי שינה (בכל הדירות אחד מחדרי השינה הוא ממ"ד), פרונדור, מטבח, מרפסת שרות, חדר אמבטיה/רחצה, חדר שרותים (בחלק מהדירות), מרפסת מחדר זיכרון – הכל לפי התוכניות המצורפות לחוזה זה.
5. שטח הדירה \_\_\_\_\_

שטח הדירה הוא לפי הטבלת המצורפת המחושב לפי כללים:  
 א. השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות תחוך של הדירה. לעניין זה (1) "קיר חוץ" – קיר המפריד בין הדירה לבין מת שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת שמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין זירה או תכנית אחרת; כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין זירה 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:  
 א. מרפסת שמש<sup>1</sup> במידות לפי הטבלה המצורפת;  
 ב. חניה לפי הסימון בתכנית;  
 ג. מחסן דירת<sup>2</sup> לפי המסומן בטבלה המצורפת;  
 ד. מרתף דירת<sup>3</sup> א"ן;  
 ה. גג מוצמד לדירה א"ן;  
 ו. גינה מוצמדת לדירה<sup>4</sup>, א"ן;  
 ז. אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח): א"ן

**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 זירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרחב 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 שלדירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.  
 (4) שטחה של גינה כוללת את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטיה 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 כסטיה ממפרט זה:  
 א. סטיה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לעניין שטחה של גינה תותר סטיה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.  
 ב. סטיה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפרט ומידות האבזרים למעשה.
8. שם עורך הבקשה להיתר (להלן האדריכל): כהן-ליפשיץ אדריכלים טלפון: 03-6828029 כתובת: רתי ראול ולנברג 6, ת"א מייל: sec@coil.co.il
9. שם האחראי לתכנון השלד (להלן המהנדס): טומי עברון טלפון: 09-9556589 כתובת: המעין 5, הרצליה

**ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה**  
 \* המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של זירות 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  
 א. חד-משפחתי / דו-משפחתי / קוטג' טורי / מדרג עם כניסות נפרדות / משותפות / רב-משפחתי / אחר (פרט) \_\_\_\_\_

ב. במגרשים 1+2 : 5 או 8 או 10 דירות למגורים בכל בנין ; במגרשים 3+4 : 54 דירות למגורים בכל בנין ; בבנין אין דירות שלא למגורים

ג. (1) פירוט הקומות במגרשים 3+4 וייעודה של כל קומה :

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	מספר קומות	כינוי או תיאור קומה
	חניה/לובי כניסה/חדר טכני/חדר גנרטור/חדר אשפה /חדר משאבות/מחסן לעגלות או אופניים	אין	1	קומת כניסה
	חניה / מחסנים	אין	1	קומת חניה ראשונה
	חניה / מחסנים	אין	1	קומת חניה שניה
	מגורים / חניה	2	1	קומה ראשונה
	מגורים / מחסנים	3	1	קומה שניה
	מבואה / מגורים / מחסנים	3	1	קומה שלישית
	מגורים	4	9	קומות טיפוסיות
	מגורים	4	1	קומה תמש-עשרה
	מגורים	3	1	קומה שש-עשרה
	מגורים	2	1	קומה שבע עשרה
	מגורים	1	1	קומה שמונה-עשרה
	אין	אין	1	קומת גג
	מגורים	2 או 3 או 4	16	סך-הכל קומות למגורים
	מגורים / חניות / מחסנים / מתקנים טכניים		19	סך-הכל קומות בבנין
	מגורים		54	סך הכל דירות בבנין

(2) פירוט הקומות במגרשים 1+2 וייעודה של כל קומה :

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	מספר קומות	כינוי או תיאור קומה
	חניה/לובי כניסה/חדר טכני/חדר גנרטור/חדר אשפה /חדר משאבות/מחסן לעגלות ילדים-אופניים/	אין	1	קומת כניסה
	חניה	אין	1	קומת חניה
	מגורים	2 או 3	4 או 3	קומות טיפוסיות
	מגורים	1	1	קומה עליונה (פנטהאוז)
	אין	אין	1	קומת גג
	מגורים	1 או 2 או 3	4 או 5	סל הכל קומות למגורים
	מגורים	1 או 2 או 3	4 או 5	סך-הכל קומות בבנין
	מגורים	5 או 8 או 10		סך הכל דירות בבנין

**הערות לטבלאות:**

a. קומת הכניסה :

- מבואה - מבואת כניסה סגורה לחדר מדרגות משותף למס' יחיד.
- חדר אשפה - לפי שיטת סילוק אשפה ברשות המקומית
- חדר משאבות - לא בצמידות לדירות הקרקע.
- שטח מקורה, קומה מפולשת, - אין.

b. חדרי מדרגות:

מספר חדרי המדרגות בבנין 1 בכל כניסה (מגרשים 1+2), 2 בכל כניסה (מגרשים 3+4); איפיון כל חדר מדרגות: פתוח/סגור/מקורה/לא מקורה/לא מגויס/לא בבנין/מגויס/לא מוגן/ יציאה לגג, באמצעות סולם ברזל מחוזק לקיר, או עליה לגג במדרגות ע"פ דרישת החוק.

c. מעליות: יש/אין; מספר המעליות 1 לכל חדר מדרגות; מספר התחנות לכל מעלית כמספר הקומות; מספר נוסעים לכל מעלית לפי קביעת יועץ המעליות; מעלית שבת: יש/אין

d. עמדת שומר: יש/ אין

2. חומרי הבניין ועבודות גמר:

a. שלד הבניין: לפי תכניות המהנדס; שיטת הבניה: קונבנציונלי מתועש /טרומי / מתועש / אחר  
 ב. רצפות ותקרות כללי: תקרות בטון מלאות בעובי הנדרש ע"פ התקן ו/או תקרות בטון חלולות בעובי מזערי כולל של 20 ס"מ ו/או תקרות בטון מזוין בשיטות אחרות באישור מיוחד; באזורים בטחוניים לפי דרישת הג"א.

ג. רצפה ותקרה קומתית: חומר: בטון ו/או בלוקים עובי: לפי קביעת המהנדס ס"מ; שיטת הבניה: קונבנציונלי בידוד לפי תקן ישראלי מס' 1045

ד. רצפת קומה קרקע: איטום ובידוד תרמי ברצפת קומת קרקע לפי ת"י 1045, הפרדה לפי הנחיות ביטוס.

ה. תקרת קומה עליונה: חומר: בטון ו/או בלוקים עובי: לפי קביעת המהנדס ס"מ; בידוד תרמי: לפי תקן ישראלי מס' 1045

ג. גג הבניין:

- חומר: בטון ו/או בלוקים עובי: לפי קביעת המהנדס ס"מ; בידוד תרמי: לפי תקן ישראלי מס' 1045
- חדר מכונות למעלית במקרים בהם יש מעלית עם בידוד אקוסטי כנדרש.
- גג שטוח/משופע - פתרון ארכיטקטוני למתקן האנרגיה הסולרית ומתקנים אחרים (גם למתקן עתידי)

ז. קירות חוץ:

חומר: קיר נושא מתועש מבטון בציפוי חיזוני של אבן ו/או בלוקים בעובי: 20 או 22 ס"מ או אחר לפי דרישת הרשות המקומית וציפוי פנימי בלוק איטונג ו/או חומר בידוד לפי דרישת המהנדס. שיטת הבניה: מתועש בידוד תרמי: לפי תקן ישראלי מס' 1045; בידוד אקוסטי: לפי ת"י 1004

- 1) חדר גז: אין. קיים צובר גז מוטמן
  - 2) מקלט/ממ"ק: לפי קובץ התקנות והדרישות של פיקוד העורף. משטחים: בטון מזוין
  - 3) באזור אקלים די - פתרון תכנוני מלא להרכבת מזגני אויר או מצננים והכנות בביצוע. באזור א' בלבד - כיוון גרידה לחלונות נגררים.
- ה. גימור קירות חוץ: גימור חוץ בבניה מתועשת וטרומית - קירות בטון יצוקים בתבניות פלדה. אלטרנטיבות: טיח מותז- שכבת גמר בלבד. ציפוי טיח על בסיס תחליב פולימרי בהתאם לדרישות מפמ"כ 116/ בטון חשוף צבע אקרילי/בטון עם אגרגט חשוף (גרנוליט)/אבן/חיפוי עמיד אחר.
- 1) בנית קירות חוץ בגמר אבן בהתאם למפמ"כ 378 למפרט הבינמשרדי, פרק 14 - עבודות אבן.
  - 2) חיפוי עיקרי: אבן/קרמיקה/פסיפס/חיפוי קשיח ו/או טיח חוץ/צבע/אחר (פרט); החיפוי משולב-לא משולב עם חומרים אחרים;
  - 3) טיח חוץ (תיאור) רגיל משולב-לא משולב עם חיפויים אחרים;
  - 4) חיפוי אחר: אין

ט. קירות הפרדה בין הדירות: חומר: בטון ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי איטונג עובי: 20 ס"מ או 22 ס"מ + טיח, לפי ת"י 1004.

י. מחיצות פנים: בלוקי גבס/בטון חלולים/איטונג/בטון בשרותים: מחיצות עמידות בפני רטיבות. חדרי מדרגות:

1) קירות מעטפת: בטון בלבד ו/או בטון משולב ב בלוקי איטונג ו/ עובי: 20 ס"מ או 22 ס"מ + טיח, לפי ת"י 1045 ו-1004.

2) גימור קירות פנים: טיח פולימרי לכל הגובה. בחדר מדרגות ביטחוני - סידוד ע"ג בטון. תקרה: טיח פנים ושלוש פעמים סידוד בסיס סינתטי.

3) מדרגות: מדרגות בניין המגורים יהיו מאבן נסורה או גרניט פורצלן או טרצו צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים נגד החלקה.

4) מעקה: רגיל חומר ברזל

5) עליה לגג: מדרגות

ג. מבואה (לובי) קומתית: גימור קירות פנים: חיפוי שיש או ש"ע לפי קביעת האדריכל עד לגובה 1.20 מ' וחומר טיח סינתטי עד לתקרה; ריצוף: אריחי אבן נסורה גרניט פורצלן או טרצו צמנט לבן לפי קביעת האדריכל; גימור תקרת המבואה: טיח רגיל ו/ או שילוב תקרת מגשים מינרלית או ש"ע.

ד. מבואה (לובי) כניסה: גימור קירות פנים: חיפוי שיש או ש"ע עד גובה 120 ס"מ ומעל לשיש סיד סינתטי. חומר קשיח או אחר לפי קביעת האדריכל עד לתקרה וחומר טיח רגיל עד לתקרה. ריצוף: אריחי אבן נסורה ו/או קרמיקה או אחר לפי קביעת האדריכל גימור תקרת הלובי: טיח פנים ושלוש פעמים סידוד בסיס סינתטי ו/או טיח רגיל ו/ או שילוב תקרת מגשים ו/או מינרלית או ש"ע.

2) ריצוף אריחים ושיפולים מתאימים אבן נסורה או גרניט פורצלן או טרצו צמנט לבן לפי ת"י. אדני חלונות זהים לדירה טיפוסית להלן.

3) דלת כניסה לבניין: יש / אין; מידות וחומר מאלומיניום וזכוכית כמות 1; הכנה למנעול חשמלי, מידות מזעריות 120x210 ס"מ, מחזיר שמן הידראולי וידינות.

טו. מרתף חניה: ש"ע; חומר אחר: אין; גימור רצפת מרתף: אין

טז. מקלט/ממ"ק/ממ"ק: לפי תקנות הג"א. פנים חיזוניים של קירות חוץ הנמצאים במישור החזיתות: גימור כבחות. צבע וסידוד: קירות ותקרת פנים לפי תקנות הג"א שבתוקף כולל בידוד תרמי.

יז. שטח פתוח מקורה (קומת עמודים): אין.

יח. חדר אשפה/מחסן: טיח פנים וסידוד, כאמור לגבי דירה טיפוסית להלן. צנרת מתכת חשופה, שתי שכבות צבע שמן. טיח חוץ או בטון חשוף צבוע בצבע אקרילי. רצפה: בטון חשוף/מוחלק/ריצוף קרמיקה. אדני חלונות (אם יש): כאמור לגבי דירה טיפוסית. בחדרי אשפה חיפוי קירות לפי דרישת הרשות המקומית.

יט. חדר לציוד מכני: קירות ותקרה: בטון חשוף או טיח ושלוש פעמים סידוד. צנרת מתכת חשופה, שתי שכבות צבע שמן. טיח חוץ או בטון חשוף צבוע בצבע אקרילי. רצפה: בטון חשוף, מוחלק.

כ. גג: נדבך ראש (קופינג) אבן על מעקים בבניית אבן, או בטון מוחלק בבניה אחרת.

3. תיאור הדירה (בנוסף לאמור בפרק א' - פרטי זיהוי) א. 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: לא פחות מ- 2.50 מ'; גובה עליית גג למגורים: לא פחות מ- 2.50 מ'; גובה מרתף המשמש למגורים: לא פחות מ- 2.20 מ'; גובה מרתף המשמש לא למגורים: לא פחות מ- 2.20 מ'.

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

תיאור	חומר קירות	גמר קירות ותקרות	ריצוף	ריצוף-זיכוי	הערות
מבואה			מרצפות:		
חדר דיון	בטון ו/או	טיח רגיל ו/או טיח גבס ו/או לוחות גבס	גרניט פורצלן בתדרי המגורים:	אין	
חדר שינה הורים	בלוק בטון	קירות: סיד סינתטי 3 שכבות תקרה: סיד רגיל ו/או לוחות גבס ו/או תקרת מגשים ו/או מינרלית או ש"ע	60/60 ס"מ		
חדר שינה/ממ"ק	ו/או		בסלון במטבח ובמסדרונות:	זיכויים	
פרוזדור			60/60 ס"מ		
מטבח	בלוק איטונג	חיפוי קרמיקה בשרותים ובחדרי רחצה: גובה 2 מ' חיפוי קרמיקה במטבח: 60 ס"מ מעל לשיש			
חדר אמבטיה	ו/או		בית שימוש ואמבטיה ומרפסות:		מרפסת דיון לא
בית שימוש נפרד			33/33 ס"מ		מרפסת שרות מקורה
מרפסת דיון	בלוק גבס		במחסן: 33/33 ס"מ		
מרפסת שירות					
מחסן לא צמוד					

הערות לרשימת חדרים וגימורים:

1) בבניה קונבנציונלית: קירות – טיח פנים ושלוש שכבות סיד סינתטי, פינות רשת מתוחה בכל הפינות החופשיות/לוחות גבס.

2) קורות ותקרה בבניה טרומית ומתעושת: שליכט ושלוש שכבות סיד סינתטי או "בגור" (בתוספת צבע פלסטי) (3) חזרי אמבטיה, מטבחים וחדרי שירותים – סיד סינתטי אל-עובש, מעל החיפויים. (4) ריצוף: טיפול אקוסטי לפי ת"י 1004 + איטום מתאים.

5) חיפוי קירות: חרסינה או קרמיקה נושאת תו תקן. מטבח: 45-60 ס"מ מעל משטח העבודה. לאורך התנור ולצדדיו, מעל החיפוי סיד סינתטי אל עובש או צבע אקרילי. חדר אמבטיה: בהיקף האמבטיה (אם קיימת) חיפוי בגובה 45 ס"מ לפחות. מסביב לקירות האמבטיה 135 ס"מ, בקירות מעל האמבטיה לאורכה ולצדדיה סה"כ עד גובה 180 ס"מ מהרצפה, מעל לחיפוי סיד סינתטי אל עובש או צבע אקרילי. בהיקף המקלחת חיפוי בגובה 180 ס"מ. אלטרנטיבה: אמבטיה פיברגלס או פלדה. ביתר הקירות חיפוי בגובה 180 ס"מ. מעל לחיפוי: סיד סינתטי אל עובש או צבע אקרילי. חדר שירותים: חיפוי קירות מסביב עד גובה 120 ס"מ. מעל החיפוי סיד סינתטי אל עובש או צבע אקרילי.

6) אדני חלונות: בבניה קונבנציונלית: אבן נסורה/שיש. בבניה טרומית או מתעושת: בטון מוחלק/אבן נסורה (עובי 2 ס"מ מיני/ סף טרומי מטרצו/אדן אלומיניום/שיש משולב בחלון אלומיניום באשור מיוחד.

7) נדבך ראש (קופינג) על מעקים בנויים כולל מעקה הגג. בבניה קונבנציונלית: אבן נסורה/שיש. בניה מתעושת או טרומית: אבן נסורה/שיש.

8) צבע וסייד: פרט האמור לסעיפים האחרים להלן: על קירות טיח פנים, או "שליכט": 3 שכבות סיד סינתטי, או אל-עובש בגוונים. על קירות בטון חשוף צבע אקרילי בגוונים. תקרות – שלוש שכבות סיד. חלונות אלומיניום. דלתות עץ – ייצור הרושתי או צביעה במפעל. צנרת ומתכת חשופה (פרט לאלומיניום ופלסטיק): שכבת צבע ושתי שכבות צבע שמן או צבע סינתטי עמיד בפני תנאי אקלים בחוץ.

ג. ארונות:

1) כללי: משטח עבודה עשוי שיש או נירוסטה. ארון מטבח מתחת למשטח עבודה, נושא תו תקן, עשוי מלוח נגרים או עץ לבד (סנדביץ), מצופה פורמאיקה בחוץ ובפנים, או סיביט עם צפוי מלמין, בעומק 60 ס"מ, כולל מדפים מצופי פורמאיקה או מלמין. חלוקה לארבע דלתות ושתי מגירות. מתחת לכיור יחידה ברוחב 90 ס"מ. אורך מזערי 180 ס"מ בדירות עד 3 חדרים; 210 ס"מ בדירות מעל 3 חדרים; 240 ס"מ בדירות מ-5 חדרים ומעלה.

2) ארונות מטבח – מפרט בפועל: תחתונים ועליונים: סנדביץ תיאור: טרם נקבע מידות: סד הכל אורך כללי כ- 2.10 מ"מ; ציפוי חיצוני פורמאיקה ציפוי פנימי מלמין משטח עבודה: חומר: לוחות אבן קיסר או שוה ערד לפי קביעת האדריכל עובי: 2.00 ס"מ מידות לפי ארון תחתון; מחיר לזיכוי בעד ארון מטבח: און זיכוי;

3) ארונות אמבטיה: בחדר אמבטיה כללי: 1 ארון באורך כללי: און; בחדר רחצה הורים: און; בבית שימוש: און; מחיר לזיכוי בעד ארון אמבטיה: און;

4) ארונות (פרט לארונות שהינם בציפוי מלמין או פורמאיקה), צבע שמן בשכבות עם גמר מבריק. נגרות ומסגרות כללי

ד. חדר אספה: דלתות ממתכת או תריס לאורך בגודל מזערי 210X80. בהתאם לדרישת מחלקת תברואה. 1) מחסנים: ללא חלונות; דלתות מתכת או עץ לפי תקן ישראלי.

2) חדר מדרגות: ארון מונים לגז לפי דרישת חברת הגז; אוורור ותאורה בחדר מדרגות עפ"י תקנות התכנון והבניה. חדר מדרגות שהינו חלק בלתי נפרד משטחי הדירות יהיה סגור; ארונות חשמל ותקשורת לפי דרישות חברת החשמל וחברת בזק; ארון למגבר טלוויזיה; ארון לצנרת (במידת הצורך); מעקה מדרגות עם בית אחיזה בהתאם לת"י 1142.

4) חדר כניסה: תיבת דאר לכל דירה (מחוץ לחדר הכניסה) לפי תקנות התכנון והבניה.

5) ארובות אויר- אם יש: סגירת תחתית הארובה ע"י סככה.

6) תפרי התפשטות – אם יש: כיסוי מפח לתפרי התפשטות אופקיים.

7) שונות: ארונות כיבוי אש – תכנון וביצוע בהתאם לדרישות שרותי הכבאות.

ה. טבלה מס' 3-דרישת דלתות, חלונות ותריסים בדירה

תריסים	חלונות			דלתות										
	כמות	חומר	פתיחה	כמות	חומר	פתיחה								
בחלונות עם תריסים: פתיחת גלילה שלבים: PVC ובחלק אלומיניום או: פתיחה הזזה שלבים PVC או: הפעלה חשמלית: בסלון בלבד	כמות/חומר/חומר שלבים/פתיחה	חלונות אלומיניום: פתיחת גרידה/או פתיחה רגילה ממ"ד: פתיחה רגילה	דלתות פנים: עץ-פתיחה רגילה או שייע חדרי שרותים: עץ-פתיחה רגילה או שייע ממ"ד: דלת פח פתיחה רגילה	מבואה	חדר דיור	חדר שינה הורים	פינת אוכל							
								בחדרים רטובים: חלונות אלומיניום פתיחה קיפ במרפסת שרות: תריס בלבד	דלתות חוץ: פלדה מסוג "פלדת" או שייע פתיחה רגילה. דלת וויטרינה: אלומיניום הזזה	חדר שינה/ממ"ד	פרוזדור	מטבח	חדר אמבטיה	בית שימוש נפרד (אם יש)

הערות לדירה טיפוסית

1) דלתות: דלת כניסה: דלת ביטחון נושאת תו תקן 90X210 ס"מ, אמצעי נעילה לפי תקנות התכנון והבניה; דלתות חדרי אמבטיה ושירותים 210X70 ס"מ; פתח למטבח ללא דלת וללא משקוף (מטבח איננו חלל נפרד); דלת לאינטרסול במידה וקיים; גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמאיקה או בציפוי חיצוני מתועש המתאים לעמידות במים, עם מנועל וידיות מתכת משני הצדדים.

2) חלונות: בכל החדרים (פרט לשירותים עם אוורור מכני) עץ או אלומיניום מאולגן/צבוע; חדר מגורים, חדרי שינה ומטבח יכילו חלונות הפונים אל אויר החוץ; בחדר דיור בלי מרפסת חלון ששטחו לפחות 2.3 מ"ר כולל פרטי איטום כן כפויים למשקופים; בדירות קרקע כאשר החצר צמודה לחדר דיור דלת לחצר.

3) תריסים: לכל חלון בחדרי שינה ומגורים, תריסי גלילה, או הזזה, או נפתחים על ציר, מסגרת אלומיניום ורפפות פלסטיות. אורך מירבי של רפפה לתריס פלסטיק נגרר 50 ס"מ או לתריס אלומיניום 90 ס"מ; למטבח חלון עם תריס; למרפסת שירות – תריס, באם המטבח לא מאוורר דרכה, במרפסת שרות ללא תריס מכונת הכביסה מוגנת מפני גשמים; תריסי גלילה בעלי שלבי פלסטיק בלבד (לא אלומיניום) ברוחב מעל 120 ס"מ יחולקו בהתאם; בחלון חדר דיור ללא מרפסת – תריס דוגמת התריס לסגירת מרפסת דיור; ארגזי תריסים יבודדו ביוד תרמי עפ"י דרישות ת"י 1045.

4) מיגון: אמצעי הגנה לחלונות עפ"י הנדרש בתקנות התכנון והבניה

5) מעקים: מרפסת חדר דיור ושינה: בהתאם לת"י 1142; מרפסת שירות: מעקה בנוי ועליו סף מוזאיקה או אבן מלוטשת 2 ס"מ עובי או סף טרומי.

6) **מסתורי וחבלי כביסה**: 5 שורות חבלים באורך מינימלי של 160 ס"מ; גובה מזערי של המסתור: 150 ס"מ; אורך מזערי של המסתור: כאורך חבלי הכביסה או כאורך הפתח; חומר המסתור: מחומר עמיד בתנאי מז"א וקרינה; מעבה: הכנת מקום למעבה יחידת מיזוג אויר במסתור

1. טבלה מס' 4-מיתקני תברואה וכלים סניטרים

מיקום	מידות	סוג	מטבח	חדר שרותים	חדר אמבטיה	חדר אמבטיה	מרפסת שירות	זיכוי	אחר	מתקן
	60/40	חרס	1	-	-	-	-	אין זיכויים		קערת מטבח
	50/40	חרס	-	-	-	1	-		קערת רחצה	
	רגילה	חרס	-	1	-	-	-		אסלה עם מכסה פלסטי וארגו הדחה דו כמותי	
	160 או 170 ס"מ	פח	-	-	-	1	-		אמבט בדירות 3 חדרים בלבד: B1/7, B2/7, C2/9, C1/9	
	כרום ניקל	מחוקר או מחמשטר	1	-	-	1	-		סוללה למים קרים וחמים לקערה עם וסת ספיקה תקני	
	-	כרום ניקל	-	-	-	1	-		סוללה לאמבטיה בדירות 3 חדרים בלבד: B1/7, B2/7, C1/9, C2/9	
	-	יש	-	-	-	-	-		מקלחת ראש קבועה למעט בדירות 3 חדרים: B1/7, B2/7, C1/9, C2/9	
	-	יש	-	-	-	-	-		סוללה למקלחת: למעט בדירות 3 חדרים: B1/7, B2/7, C1/9, C2/9	
	כולל זקיף 60 ס"מ גובה ומחסום רצפה	-	-	-	-	1	-		הכנה לחיבור למכונת כביסה - מים קרים ודלוחין	
	-	אין	-	-	-	-	-		הכנה לחיבור למייבש	
	-	אין	-	-	-	-	-		הכנה לחיבור למדיח כלים	
	-	תיקני	1	-	-	-	-		נקודת גז לבישול	
	-	אין	-	-	-	-	-		נקודת גז לחימום	

**הערות מתקני תברואה בבנין**

- צנרת גלויה, בקומת קרקע או בקומות עמודים או בחזיתות הבניה תכוסה, בחומר עמיד וקשוח עפ"י פרט האדריכל, תוך הבטחת גישה לתחזוקה.
- מערכת לאספקת מים תמיים בהתאם לתקן לפי אחת מחשיטות המפורטות בהנחיות לעבודות ובכפוף 4.4.
- מערכת אספקת המים של הבנין כוללת את כל רשת המים בתוך גבולות הנכס (המגרש) עד מד המים הביתי, כולל מד המים.
- כל צנרת השופכין והדלוחין בקומות עמודים או צנרת גלויה בקומות הקרקע תבוצע עד תא הבקורת הראשית מחוץ לבנין.
- מערכת הביוב הפרטית של הבנין כוללת את כל רשת הביוב בתוך הנכס (המגרש) בתוספת 10 מ"א בקרה במגרש עשויים מחוליות טרומיות בטון או פוליאתיילן.
- מערכת אספקת גז של הבנין תכלול את מקור הגז (צובר מקומי), ריכוז המונים, צנרת לחיבור מרכזיה וריכוז המונים, צנרת לחבור המרכזיה וזאת עד לנקודה שנקבעה במטבח ובחדר הדיור לפי פרק 14, כולל כל הצידוד והאביזרים הדרושים להפעלה ע"י חברת הגז, ובהתאם לתקנים: ת"י 1205 על כל חלקיו, ת"י 158, ת"י 462.
- סידורים לכיבוי אש: בהתאם לדרישות הכבאות.
- חדר אשפה**: מים קרים, כולל ברז, מחסום רצפה וחיבור לביוב; **מקלט/ממ"ק**: בהתאם לדרישות הג"א;

**הערות מתקני תברואה בדירה**

- צנרת מים קרים מקו מים מרכזי, לכל הקבועות ולדוד, כולל וסתי ספיקה תקניים בברזים ובסוללות.
- צנרת מים חמים עם הגנה נגד תלודה ובידוד תרמי, לכל הקבועות ולדוד, כולל וסתי ספיקה תקניים בברזים ובסוללות. הצנרת מצנורות מגולבנים סקדואל 40 בלי תפר, או צנרת נחושת, או צנרת פלסטית, עמידה לטמ"פ 90C, צנרת "סופרפיפ" לפי אישור משחבי"ש בלוי תכניות מפורטות לביצוע ולפי דרישות התקן. צנרת דלוחין כולל אביזרים, מגולבנת, מפולפרופילן עמיד בטמ"פ של 90C או HDPE או PVC.
- אבזרי אינסטלציה נוספים בדירה אין
- מים חמים: מערכת סולרית: יש (למעט בחלק מהדירות במגרשים 3+4 ובהתאם לתקן המחייב); דוד בקיבולת 150 ליטר; דוד עם אלמנט חשמלי + חמם; מיקום חדר: לפי תכנית; מערכת תרמוסיפוניית או מאולצת לפי קביעת יועץ האינסטלציה
- חיבור מים חמים לכלים: קערת מטבח, כיור-רחצה, אמבטיה/ אחר אין

- 6) ברז גינה: לא  
 7) הכנה למונה מים לדירה: יש/אין  
 8) חומר הצינורות: מים חמים וקרים פקסגול או נחושת או s p או פולירול דלוחין פלסטי שפכים פלסטי או מתכת  
 9) צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודות הגז במטבח: יש/אין נקודת גז במרפסת/גינה: אין  
 10) הכנה למונה גז לדירה: יש/אין  
 11) שירותים: צנרת שופכין, פוליפרופילן/PVC/HDPE. גם מתחת לבנין; צינור אויר מפלדה מגולוונת/פוליפרופילן/PVC/HDPE; צנרת גז כולל שרולים; הכנה למד מים לכל דירה עם גשרי תארוק, וקשור עם הארקה יסודות (בצנרת פלסטיק); קערת רחצה עם סוללה למים חמים וקרים, עם וסת ספיקה תקני. אסלה עם מכסה פלסטי וארגז הדחה דו-כמותי.  
 12) מטבח: קערת מטבח במידות מנימליות של 60x40 ס"מ עם סוללה למים חמים וקרים עם וסת ספיקה תקני.  
 13) מרפסת שירות: צנרת מים קרים (כולל ברז גז) ודלוחים למכונת כביסה, כולל זקיף 60 ס"מ גובה ומחסום רצפה.  
 14) אביזרים: סבוינה למקלחת ולקערה, סבוינה למטבח, מחזיק נייר בבית הכסא. סבוינה כפולה עם ידית לאמבטיה. כל האביזרים נושאי תו תקן.

מחיר	שונות/הערות	נקודת כוח	נקודת טל' פנים	נקודת טל' חוץ	נקודת טלוויזיה בכבלים	בית-תקע מוגן IP 44	בית-תקע כפול/מעגל נפרד	נקודת מאור	בית-תקע מאור	נקודת מאור קיר/תקרה	מיקום	
											תיאור	מבואה
	נקי פעמון עם טרנספורמטור+לחצן בחדר מדרגות+נקי הכנה לאינטרקום	-	1	-	-	-	-	-	-	1		מבואה
	אחת מהנקודות מיועדת למזגן מיני מרכזי	-	1	1	2	-	2	1	2	-		חדר דיוור
	אחד מבתי התקע ליד תקע טלפון	-	-	1	1	-	2	1	-	1-		חדר שינה הורים
		-	-	-	-	-	-	-	1	1		פינת אוכל
		-	-	-	-	-	-	-	-	-		חדרי שינה - אין
	תי תקע: 2 מהם על 2 מעגלים נפרדים עם מוליכים 2.5 מ"מ	-	-	1	1	-	2	-	1	1		ממ"ד
	בפרוזדור מעל 2 מ" עם מפסק מחליף	-	-	-	-	-	-	-	-	1		פרוזדור
	4 נקודות בית תקע - על 3 מעגלים נפרדים עם מוליכים 2.5 מ"מ לפי התכנון (1 למקרר בגובה 1.7 מ', 1-2 למשטח עבודה, 1 לתנור)	-	-	-	-	-	4 (על 3 מעגלים נפרדים)	-	1	1		מטבח
		-	-	-	-	-	-	-	-	-		חדר רחצה הורים-אין
	ר' הערה 15+16 להלן	-	-	-	-	-	1	-	-	1		חדר אמבטיה
		-	-	-	-	-	-	-	-	-		בית שימוש נפרד אין
		-	-	-	-	-	-	-	-	-		חדר ארונות-אין
	בית תקע על מעגל מאור במרפסת ששטחה מעל 2 מ"מ	-	-	-	-	1	-	-	-	1		מרפסת דיוור *1
		-	-	-	-	-	-	-	-	-		מרפסת דיוור *2-אין
	בית התקע בגובה 1.7 מ' על מעגל נפרד עם מוליכים 2.5 מ"מ עבור מכונת כביסה	-	-	-	-	1	-	-	-	1		מרפסת שירות
		-	-	-	-	-	-	-	-	-		מחלק מדרגות בדיוור אין
		-	-	-	-	-	-	-	-	1		מחסן לא צמו לדירה* מרתף דירתי-אין
		-	-	-	-	-	-	-	-	-		

ב. טבלה מס' 5-מיתקני חשמל ותקשורת

- \*באם קיים בדירה
- 1) חשמל כללי: בתוך הבית - כל העבודות המפורטות במפרט הכללי למתקני חשמל: בבתי מגורים משותפים עם ריכוז המפורטות: קו חיבור בין כל לוח דירתי לבין המונה שלו המותקן בארון ריכוז מונים והכנות מתאימות בארון; מחוץ לבית - בבתי מגורים משותפים, הנחת צנרת בשטחים פרטיים עד גבול המגרש בין ארון חשמל שבכניסה לבנין לבין נקודת התחברות לרשת חשמל (עמוד או ארגז) לפי התכנון.
  - 2) טלפונים כללי: הכנה לחיבור הבית ומקלט חיצוני לרשת טלפון חוץ לפי דרישות חברת בזק. במחיר הבניה כלולות העבודות הבאות: כל העבודות המפורטות במפרט כללי למתקני חשמל פרק 08; מחוץ לבית - בתי מגורים משותפים - לכל כניסה הכנת תוואי לקו תת-קרקעי באורך עד 60 מ'. משטחים ציבוריים ו/או פרטיים בין תיבת הסתעפות ראשית של בזק שבכניסה עד לנקודת התחברות לרשת הטלפון לפי תכנון.
  - 3) קומת כניסה: 1 נקודת מאור עם גוף תאורה עם דרגת הגנה IP44 עם רישום כתובת, עם מפסק לפי דרישות מועצה מקומית; 1 נקודת מאור ומפסק בכל חדר פרט לחדר גז; 1 ארון טלפונים בכל כניסה עם בית תקע על מעגל נפרד; 1 ארון חיבורים של חברת החשמל לכל כניסה. 1 ארון מגבר לט"ל"כ עם בית תקע עם דרגת הגנה IP44 על מעגל נפרד

וארונות לטלייכ בכל כניסה; לוח חשמל ציבורי עם מפסקים מא"י כולל ארון. קוצבי זמן עם אפשרות להדלקת קבועת. 1 נקודת מאור עם גוף תאורה לנורה 13PL ווט לפחות עם מכסה מחומר פלסטי כל 40 מ"ר שטח של קומת עמודים. הפעלת התאורה חלקית ע"י מפסקים וחלקית ע"י לחצנים.

4) **חדר מדרגות חיצוני:** בבתים מדורגים, 1 נקודת מאור, עם גוף תאורה עם דרגת הגנה IP 44 מעל דלת הכניסה לדירה. הפעלה מתוך הדירה; ארון מגבר לטלויזיה מרכזית עם בית תקע עם דרגת הגנה IP 44 על מעגל נפרד. בחדר מדרגות עם מחלף אחד – 2 נקי מאור עם גופי תאורה עם נורות PL13 ווט לפחות ולחצנים מוארים בגובה 1.3 מ' לכל קומה. לחדר מדרגות עם 2 מהלכים – נקודת מאור אחת עם גוף תאורה עם נורות PL13 ווט לפחות ולחצנים בגובה 1.3 מ'. הפעלה אוטומטית בעזרת קוצב זמן, עם מתג להדלקת קבועה לפי דרישות מפמ"כ 198.

5) **חדר מדרגות:** בכל קומה 1 נקודות מאור 1 גופי מאור; לחצני הדלקת אור 1 לחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות יש/אין

6) טלפון חוץ: הכנת צינורות בדירה על-פי תקנות התכנון ותבנייה (בקשה להיתר).

7) פעמון: סוג רגיל צליל זמזם

8) מפסקי זרם סוג שקטים תוצרת תא"ר

9) לוח חשמל דירתי בתוך הדירה: יש/אין; מיקום לפי תכנית (כולל מפסקי מא"י ומפסק מגן בעל זרם הפעלה של 30 מיליאמפר.

10) נקודת חשמל לדוד שמש / חשמלי: כן/לא

11) גודל חיבור דירתי: חד-פאזי/תלת-פאזי 25 X 3 אמפר

12) גובה התקנה בדירה: מפסקים 1.3 מ'; מפסק לדוד חשמל 1.7 מ'; בתי תקע בחדרים 0.8 מ'.

13) מערכת אינטרקום: יש/אין מיקום: הכנה בלבד: הכנה למתקן אינטרקום, כולל נקודת אינטרקום בכל דירה בגובה 1.6 מ' כולל התקנת צנרת מזלת הכניסה לכל הדירות, כולל הכנה למנעול חשמלי בדלת כניסה, לפי הנחיות משהבי"ש 5.9 הכנה לכל הכניסות.

14) מערכת טלויזיה במעגל סגור: יש/אין מיקום אין

15) חדר אמבטיה ושירותים עם מקלחת: 1 נקי לתנור חימום, כולל צנרת בקוטר 16 מ"מ ומוליכים 1.5 מ"מ כולל מפסק דו-קוטבי מותקן מחוץ לחדר 16 אמפר בגובה 1.8 מ' עם נורת סימון וצינור 16 ס"מ מהמפסק ועד לנקודת חיבור התנור בחדר. סף תחתון של תנור חימום: מינימום 2.1 מ' מהרצפה מעל דלת כניסה.

16) 1 בית תקע בגובה 1.7 מ' עם דרגת הגנה IP 44 על מעגל נפרד עם מוליכים 2.5 מ"מ עובר מ. כביסה (אלטרנטיבה מרפסת שירות).

17) שונות

א) מתקן חשמל לדוד שמש, בהתאם להנחיות תכנון 4.4

ב) במטבח המאוורר בונטקסיה יש להכין הזנה חשמלית

ג) בחדר אמבטיה ו/או בבית שימוש ללא איורור טבעי – חיבור למאוורר, כולל מפסק דו קוטבי מותקן מחוץ לחדר וקו חיבור קבוע עם מוליכים 1.5 מ"מ עם הפעלה בו זמנית של תאורה ואיורור.

ד) הכנה לתאורת חוץ: צינור בקוטר 50 מ"מ מלוח צבורי עד לגבול המגרש (בהתאם לפיתוח התצור)

ה) מתקן חשמל בשטחים ציבוריים יותאם לדרישות מכבי אש.

ו) חגנה מפני ברקים: יש להגיש חישוב על הצורך בהתקנת מערכת הגנה בפני פגיעות ברקים לפי ת"י 1173. יש לתכנן ולבצע את המערכת הנ"ל עפ"י תוצאות החישוב.

18) מתקנים אחרים אין

19) אנטנה מרכזית לטלויזיה: מתקן אנטנה מרכזית לטלויזיה ישראלית (2 ערוצים) ורדיו FM בהתאם להנחיות לעבודות תכנון משהבי"ש מס' 5.3, 5.4.

20) טלויזיה בכבלים: הכנה לטלייכ. לפי הנחיות לעבודות תכנון משהבי"ש מס' 5.2.

21) הארקה יסוד: מערכות הארקה יסוד לפי תקנות החשמל "הארקה יסוד" ודרישת חברת החשמל.

22) מקלט/ממ"ק/ממ"י: לפי דרישות הג"א. במקלט בגודל שונה מהמפרט לפי הנחיות הג"א, יש לקבל אישור הג"א.

#### 4. מיתקני קירור / חימום בדירה:

א. מיזוג אוויר מרכזי: יש/אין/קירור/חימום/הכנות בלבד: מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה; ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמח" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כח מעגל נפרד 3\*2.5, ניקוז המאייד למחסום הרצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמח" למאייד יכולה הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנה המערכת בפועל; מיקום החכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר; מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה.

ב. מזגן דירתי: יש/אין

ג. תנור חימום הפועל בגז / דלק נוזלי; יש/אין;

ד. תנור חימום הפועל בחשמל: יש/אין/קירור/חימום/הכנה: צינור חוט ומפסק בלבד בחדר אמבטיה בלבד.

ה. מתקנים אחרים: אין

ו. אוורור: בת. אמבטיה ושירותים ללא אוורור טבעי – אוורור מאולץ (מפוח + תעלה לקיר חוץ).

#### 5. סידור כיבוי אש ובטיחות בדירה:

א. מערכת כיבוי אש אוטומטית יש/אין או לפי דרישות כיבוי אש

ב. מערכת גלאי עשן יש/אין או לפי דרישות כיבוי אש

#### 6. עבודות פיתוח ושונות:

א. חניה

1) סך-הכל מקומות חניה (לכל הבניין): לפי תכנית מתוכן: כולן בתחום המגרש; יש חניות מחוץ למגרש; תלקן במרתף חניה, מספר מרתפי חניה לפי תכנית; אין חניות במקום אחר.

2) חניה לנכים: יש/אין לפי דרישות הרשויות

3) גמר פני החניה: בטון ו/או אספלט ו/או אבנים משתלבות

4) גישה לחניה מהכביש.

5) מספר חניות לדירה 1 לדירה; מיקום: לפי תכנית אחר: אין

ב. פיתוח המגרש

1) שבילים: חומר גמר: בטון ו/או גרנוליט ו/או אספלט ו/או אבנים משתלבות אחר: אין

מחזית המגרש ועד לכניסה לבנין וכל שביל המוביל מהבנין לחניה או למקלט חיצוני או למתקן אשפה: שביל גישה ברוחב 150 ס"מ לפחות. ריצוף מרצפות משתלבות סוג א' או חומר אחר לפי אישור משהב"ש. לאורך צידי השביל חגורה סמויה מבטון או אבן שפה גננית.

(2) משטחים מרוצפים חומר גמר: בטון ו/או גרנוליט ו/או אספלט ו/או אבנים משתלבות אחר א"ן

(3) גינה משותפת: יש

(4) רשת השקיה: יש: בחצרות פרטיות משותפות: כל מערכת ההשקיה תבוצע מחומרים, צינורות ואביזרים שיעמדו בתקנים או מפרטים של מיא"מ. תבוצע הכנה למונה נפרד ואחריו ראש מערכת. ראש המערכת יכלול מגוף ראשי, שסתום אל-חוזר, קוצב, מסנן 120 מ"ש ווסת לחץ בתוך ארגו ראש בקרה נעול ואביזרים נוספים בהתאם לנדרש.

(5) גינה צמודה לדירה: א"ן

(6) פירוט מערכות בגינה הצמודה: א"ן

(7) משטח מרוצף בגינה הדירתית: א"ן

(8) גדר בחזיתות אחרות של המגרש: חומר לפי תכנית

גדר אבן – בחזית או בחזיתות המגרש: גדר לפי תכנית מאושרת, ובגובה של יפחת מ-60 ס"מ מעל פני המדרכה, השביל או החצר. עפ"י התבי"ע, הגדר אבן כורכר, או אבן אחרת, בטון חשוף, או טיח מותז על בניה על בניה בצמודי קרקע גומחות מבטון עבור ארון מונים חברת חשמל, ארון בזק וטל"כ לפי תכניות חשמל ותקשורת מפורטות; גדר רשת – מסביב למגרש (לא כולל חזית או חזיתות המגרש), גדר רשת בגובה של 120 ס"מ לפחות, כאשר לא נדרש מעקב בטיחותי. מעקה בטיחות בגובה 105 ס"מ לפי חוק תכנון הבניה

(9) פיתוח חצרות:

א. ישור השטח: עם סיום העבודה: שטח נקי מכל פסולת, משופע לניקוז 3%-4% בתחום 3 מ' לפחות סביב הבנין.

ב. קירות תומכים ומסלעות: קיר אבן עם גב בטון, קיר כובד עם פני בטון חשוף, מסלעות, קיר אלמנט טרומי, בטון מזוין באישור מיוחד. לא יבוצע קיר דבש.

ג. במידת הצורך מדרגות מבטון מחוספס, מדרגות טרומיות או אבן לפי הוראות משהב"ש.

ד. מתקני אשפה בהתאם לדרישות הרשויות המקומיות.

ה. אדמת גן: אדמת גן מסוג מעולה ללא פסולת אבן או פסולת בנין מותאם לסוג הקרקע המקומית בהתאם למפרט 41 בעובי 30 ס"מ לפחות, מיושרת ומתאימה לשתילה. האדמה תבדק ע"י מעבדת שרות שדה של משרד החקלאות.

ו. ניקוז ותיעול: שטח המגרש, החניות והכבישים מנוקזים ומחוברים למערכת הניקוז הכללית של האזור. פני השטח ממשופעים, להרחקת מי גשם מהמבנה למרחק של 4.0 מ' לפחות.

ז. גינות: חצרות פרטיות משותפות – ביצוע כל עבודות הגינון הנדרשות כולל הכנת הקרקע לשתילה, ושתילה ע"י מפרט 41 והתקנים הרלוונטיים.

ח. חניות: לפי תקן מקומי, כולל כביש גישה מהכביש השכונתי אל מגרש החניה. גישה נוחה להולכי רגל ממגרש החניה אל הבית. אם יידרש הדבר תבוצע מדרגה ברוחב 150 ס"מ ליד החניות.

ט. תאורת החצר והחניות על ידי עמודי תאורה, לפי תכנית מאושרת ע"י משהב"ש ולפי המפרט הכללי פרק 43 חיבור התאורה למרכזיית מאור רחובות או למקור הדלקה פרטי. יש להגיש אישור הרשות המקומית לחיבור למרכזיית מאור רחובות, במקרה של חיבור למקור פרטי החיבור ייעשה מלוח ציבורי של אחד הבתים עם מונה נפרד או מארגו הדלקה חיצוני עם מונה ויחובר לרשת החשמל.

י. בתים משותפים בהם לדירות בקומת הקרקע מוצמדות חצרות פרטיות, יש להקצות בקרבת הכניסה שטח פרטי משותף בגודל 40 מ"ר נטו לפחות, לשימוש כלל דיירי הקומות העליונות (לא כולל שטח שביל הכניסה).

10) ריצוף קומת עמודים מפולשת; חומר בטון ו/או גרנוליט ו/או אספלט ו/או אבנים משתלבות

## 7. מערכות משותפות

א. מערכת גז:

(1) גז מרכזי: צובר גז שכונתי/מפלי-גז לאספקת גז מרכזי לבניין/מכל דירתית/אין מערכת גז לבניין.

(2) צנרת גז ממכל גז מרכזי מצובר גז עד לדירה: יש

(3) צנרת אספקת גז בתוך הדירה: יש

ב. סידורים לכיבוי אש:

(1) מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות: במגרשים 3+4 בלבד (או לפי דרישת מכבי אש).

(2) מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות: במגרשים 3+4 בלבד

(3) מערכת כיבוי אוטומטית-מתזים (ספרינקלרים): לפי דרישות הרשות

(4) גלאי עשן: יש (או לפי דרישת הרשויות).

ג. אוודור מאולץ במרתפי חניה: א"ן (או לפי דרישת מכבי-אש)

ד. מערכת מיוזג אוויר מרכזית: א"ן

ה. תיבות דואר: תא לכל דירה מחוץ לחדר הכניסה לפי תקנות התכנון והבניה ותא לועד הבית במתקן משותף

ו. מיתקנים אחרים: א"ן

## 8. חיבור המבנה למערכות תשתית

א. חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ציבורי לבית: יש (הכנה בלבד); מונה מים לגינה: יש;

ב. חיבור לביוב מרכזי: יש/אין; אם אין, פתרון הביוב הוא: ..... (לפרט);

ג. חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל; כולל חיבור/לא-כולל חיבור הדירה לרשת; לא כולל התקנת מונה;

ד. הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר); לא כולל קו טלפון;

ה. הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת: טלוויזיה בכבלים יש/אין; תקשורת מחשבים: יש/אין; לא כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת;

ו. פיתוח כללי הגובל במגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כלולים;

ז. פינוי אשפה: לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבניה;

## 9. תוספות מיוחדות לבנין גבוה

אינטרקום: השלמת מתקן אינטרקום כולל חוות ומגועל חשמלי בכל דלת הכניסה לוח לחצנים, מגבר ומכשיר טלפון פנים לכל דירה, לפי מפרט 236 והנחיות משהב"ש 5.10; מעלית/מעליות נוסעים סטדרטית, בהתאם לת"י 24, ולמפרט הכללי למעליות מסי' 17; תאורת התמצאות: בבתי גבוהים ורבי קומות: מתקן לתאורת התמצאות בשעת חירום לפי



תקנון התכנון והבניה, עם גופי תאורה למתח נמוך הכולל מצברים ומטען המופעלים באופן אוטומטי למשך זמן של מינימום 120 דקות; מיכל מים; מיכל מים מבטון או מפלדה על הגג; מתקנים לכיבוי אש לפי הוראות מכבי אש; משאבות; מיכלי מים ומשאבות כנדרש; מנורת סימון; מתקן לאזהרת מטוסים בקרבת שדה תעופה לפי חוק התכנון והבניה; גרסטר; בבית רב קומות, בקומת הכניסה לפי דרישות תקנות התכנון והבניה ומפרט מיוחד של המתכנן. מדרגות לגג: מהלך מדרגות מהקומה העליונה אל הגג כפוף לדרישות הרשות המקומית ותקנות הבניה; הגנה נגד ברקים: לפי דרישות התקן ת"י 1173.

#### 10. רכוש משותף

א. תיאור הרכוש המשותף:

- 1) סך הכל מקומות חניה משותפים: אין;
- 2) קומה מפולשת: לפי תכנית;
- 3) מתקנים שאינם צמודים לדירות: אין;
- 4) מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש;
- 5) מבואה (לובי) קומתית: יש;
- 6) חדרי מדרגות
- 7) פיר מעלית: יש; מעליות: יש; מספר מעליות מעלית 1 בכל חדר מדרגות;
- 8) גג – לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
- 9) ממ"ק/מקלט: כמות אין;
- 10) חדר דוודים משותף: אין;
- 11) מיתקנים על הגג: מערכות טכניות: קולטי שמש, דודים, חדר מכונות למעלית וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.
- 12) גינה ושטח פתוח, למעט גינות שהוצמדו לדירות הגן.
- 13) מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף (לפרט) אין חלקים שאינם להוציאם מהרכוש המשותף:

ב.

- 1) חדרי מדרגות.
- 2) גישה לחניה משותפת.
- 3) לובי בקומת כניסה.
- 4) לובי קומתי.
- 5) גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים על הגג.
- 6) גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות.
- 7) גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדרים טכניים.
- 8) חלק הגג – התפוס על-ידי מיתקנים על הגג: (כגון קולטים, דודי שמש, חדר מכונות למעלית)
- 9) מעליות
- 10) ממ"ק / מקלט
- 11) חלק אחר: אין

ג.

- 1) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן – חוק המכר זירות), 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:
  - א) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;
  - ב) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;
  - ג) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;
  - ד) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;
  - ה) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק המכר זירות;

- 2) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (1) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.
- 3) פירוט ביטול או שינוי לתקנון המצוי בעניינים המנויים לעיל: חלקים המוצאים מהרכוש המשותף של הבית ו/או של הפרויקט: חניות ומחסנים – כמפורט בהסכם המכר של כל דייר, יוצמדו לדירות, בגבולות כמתואר בתשריט הבנין; חצרות – תוצמדה לדירות הגן הסמוכות אליהן, מרפסות גג תוצמדה לדירות הגג, כמופיע בתשריט; גגות עליונים, יכול שיוצאו מהרכוש המשותף; זכויות בניה לרבות ניווד זכויות בניה אינם חלק מהרכוש המשותף; חדרי שרות כגון חדר שנאים, חדר תקשורת, וכבלים; כל שטח ו/או זכות הניתנים על פי דין להצמדה לאיזו מדרגות הבית המשותף ו/או לנותני שירות עבור הבית המשותף או בתים סמוכים. במגרשים 3+4 קיימים חדרים טכניים, בריכות מים ומתקני שאיבה המשמשים את מגרשים 1+2, להם תינתן זיקת הנאה לגישה לחדרים ומתקנים אלה.
- 4) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה: לפי החוק
- 5) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית: על-פי תקנון הבית המשותף
- 6) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו: לפי החוק

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

#### 11. תכניות:

- א. תכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:
- 1) תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ-50:1 הכוללת מידות של כלחדר ומידות כלליות של הדירה.
  - 2) תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ-100:1 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
  - 3) תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ-100:1 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
  - 4) תכניות קומת כניסה/קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ-100:1 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 200:1 המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין בתנאי שלא ישנו את חזית הבית או שטחים ברכוש המשותף.
  - 5) תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ-100:1.

- 6) תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון גינה משותפת וגינות צמודות.
- ב. בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- 1) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.
  - 2) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
  - 3) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
  - 4) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן / ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- ג. 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:
- 1) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.
  - 2) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
  - 3) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
  - 4) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן / ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
  - 5) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסימיליה.
  - 6) תכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרומכניות במבנה ובפיתוח.
- המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיז עם מינויה.

י. זילברמינץ ובנו בע"מ

החברה