

נספח-ב'

"מפרט לפני היתר"

לפי צו המכר (דירות), התשס"ח - 2008

בהתאם למפרט מחיר למשתכן מהדורה 12

לפי חוק מכר (דירות) התשל"ד-1974

(תיקון התשס"ח – 2008)

(ותיקון התשע"ד – 2014)

שם האתר: אגמים מזרח – אשקלון – מתחם 2

**[המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה
וכפוף לשינויים רק על ידי רשויות התכנון]**

מהדורה: 1_ מתאריך 16.1.23 – בפרויקט: אגמים - מזרח

"מפרט"

לפי צו המכר (דירות), התשס"ח - 2008

בהתאם למפרט מחיר למשתכן מהדורה 12

נספח לחוזה בין : ורדים ניהול ואחזקת מבנים (2007) בע"מ ח.פ. 514024298 (להלן "המוכר/ת" או "החברה")

לבין : _____

מתאריך : _____ (להלן "הרוכש/ת" או "הקונה")

א. פרטי זיהוי:

- 1.1 מתחם מס' 2 - מגרשים 105, 106, 107
- 1.2 ישוב - אשקלון.
- 1.3 מתחם 2 - גוש 1224 חלקה 74 [מגרש 105]; חלקה 75 [מגרש 106, 107];
- 1.4 בעל הקרקע : רשות מקרקעי ישראל.
הזכות שהקונה רוכש הדירה : חכירה.
שם המחכיר : רשות מקרקעי ישראל.
תקופת החכירה : 98 שנים + 98 שנים ; תחילת תקופת החכירה : 09.07.2018.

2. המפרט תקף לדירות : **מטיפוס A6 ,A5 ,A3 ,A1**

B7 ,B3 ,B1

C13 ,C5 ,C4 ,C3 ,C2 ,C1

D1

E1

F1

G3 ,G2 ,G1

3. תיאור הדירה :

- 3.1 דירת 3 חדרים : מבואה, חדר דיור, פינת אוכל, מטבח, 1 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן ממ"ד) המשמש כחדר שינה, 1 חדר רחצה, מרפסת שירות, 1 חדר שירותים, מרפסת שמש והכל בהתאם לתשריט.
- 3.2 דירת 4 חדרים : מבואה, חדר דיור, פינת אוכל, מטבח, 2 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן ממ"ד) המשמש כחדר שינה, 2 חדרי רחצה, 1 מרפסת שירות, 1 מרפסת שמש והכל בהתאם לתשריט.
- 3.3 דירת 5 חדרים : מבואה, חדר דיור, פינת אוכל, מטבח, 3 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן ממ"ד) המשמש כחדר שינה, 2 חדרי רחצה, 1 שרותי אורחים, 1 מרפסת שירות, מרפסת שמש והכל בהתאם לתשריט.

4. שטח הדירה : _____ מ"ר

- 4.1 השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה. לעניין זה –
- (1) "קיר חוץ" - קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת השמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תוכנית אחרת. כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ ;
- (2) "פניו החיצוניים של קיר חוץ" - פני הקיר בלא גימור ; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.
- 4.2 בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה ; שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל המפלסים בדירה.

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

- 5.1 חניה מקורה / מקורה חלקית / לא מקורה בשטח מס' : _____ בשטח : _____ מ"ר (מיקום החניה בהתאם מצ"ב).
- 5.2 מחסן דירתי : יש לחלק מהדירות, בהתאם לטופס ג'-4. במידה וקיים, בשטח של _____ מ"ר שמספרו _____ כמסומן בתשריט.
- 5.3 שטח מרפסת שמש : _____ מ"ר בהתאם.

הערות לחישובי השטחים :

- א. "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. ("מרפסת שמש" - מרפסת חיצונית לדירה, חשופה ו/או מקורה בשלמות או בחלקה, כאשר מידת חשיפתה לשמש ו/או לאור הרקיע כפוף למיקומה בבניין יחסית לשושנת הרוחות ובכפוף לבנייה פיזית כלשהי הן בתחום המגרש והן מחוצה לו שיש בה כדי להשפיע על חשיפת המרפסת לשמש).
- ב. שטחו של מחסן, הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח קירות ; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת יכלול רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר ; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף יחושב כל הרוחב של הקיר.
- ג. שטחה של חצר כולל, את שטח הקירות התומכים בהיקפה ; תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח החצר המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

6. **סטיות קבילות:**

הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה:

- א. סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 4 ו-5 ובין השטח למעשה; ואולם לעניין שטחה של גינה תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 5.3 ובהערה ד' בהערות לחישובי שטחים בסעיף 5.
- ב. סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפרט ומידות האבזרים למעשה הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה.
7. שם עורך הבקשה להיתר (להלן האדריכל): **דאנבר עידו**. טלפון: **03-5227717** כתובת: **רח' שלבים 6, ת"א 6816806**.
8. שם האחראי לתכנון השלד (להלן המהנדס): **גבריאל טרכטנברג**. טלפון: **03-5201401**. כתובת: **רח' בית עובד 8, ת"א**.

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

- 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:**

בנין מגורים, אחד מתוך 10 בניינים שייבנו ב-3 מגרשים נפרדים במקביל או בדירוג מספר הבניינים/ יחידות הדיור בבניינים הוא כדלקמן:

מס' מגרש	מס' בניינים	מס' קומות	מס' יח"ד
105	4	קרקע + 5	60
106	4	קרקע + 5	60
107	2	קרקע + 5	30

פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה מתחם 2 (מגרשים 105, 106, 107 – בניינים 10-1):

הערות	סוג השימוש	מס יח"ד בקומה	מס' קומות מתחת למפלס כניסה ראשי	כינוי או תיאור קומה**
* חדר משאבות ומאגר מים קיימים בבניינים הבאים: בניין 4, 8, 10 ** חדר אופניים קיים: בניין 3.	מבואה/ לובי ראשי, חדר מדרגות, מעלית, מחסנים, חדר עגלות, חדרים טכניים כגון: חדר משאבות*, ארונות טכניים, מאגר מים*, חדר אופניים**. * ראה הערה	1 יח"ד בקומת הקרקע	0	קומת קרקע (קומת הכניסה הקובעת לבניין)
	מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות/ פירים וארונות טכניים, מגורים	3 יח"ד		קומה 1-4
	מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות/ פירים וארונות טכניים, מגורים.	2 יח"ד		קומה 5
	חדר מדרגות, מתקנים טכניים, מערכות סולאריות.	0		גג/ גגות עליונים

1.2 חדרי מדרגות:

מס' חדרי מדרגות בבניין: 1; אפיון חדר מדרגות: סגור מקורה, מגיע לגג, מוגן.

1.3 מעליות:

מתחם 2 - יש; מס' המעליות: 1 בבניין; מספר תחנות לכל מעלית בניינים: 6 תחנות. 6 נוסעים לכל מעלית; מהירות המעליות תיקבע בהתאם למספר הקומות כמפורט להלן: 3-14 קומות – מהירות 1.0 מ"ש' -15

המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות – 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות. פיקוד המעליות יהיה מאסף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים). במידה ובקבוצה תהיינה שלוש מעליות או יותר יהיה הפיקוד פיקוד "יעד".

קירות התא יצופו פלבי"ם בלוחות אנכיים. על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא ולכל רוחב התא. ריצפת התא תצופה בגרניט או שיש בעובי של 27 מ"מ לפחות. תקרת התא תהיה צבועה בצבע סופי צבוע בתנור או תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה.

1.4 עמדת שומר: אין.

2. חומרי הבניין ועבודות גמר:

2.1 שלד הבניין: לפי תכנית המהנדס; שיטת הבנייה; קונבציונלי ו/או מתועשת ו/או טרומי.

2.2 רצפה ותקרה קומתית; חומר בטון מזויין עפ"י הנחיית קונס'; שיטת בנייה; קונבציונלי ו/או טרומי; בידוד אקוסטי בהתאם לדרישות היועצים.

2.3 תקרת קומה עליונה: עפ"י הנחיית קונסטרוקטור.

2.4 קירות חוץ: חומר בטון מזויין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוק לבן (איטונג) ו/או פלטות גבס; עפ"י הנחיית היועצים.

2.5 בבנייה רוויה, כאשר קירות החוץ מבוצעים בשיטה מתועשת/מתועשת למחצה, ניתן שמעטפת הפנים של קירות אלו תהיה עשויה מלוחות גבס, בלוקי גבס, בלוק בטון או בלוק בטון תאי. הכל בכפוף לעמידה בתקינה הרלבנטית לרבות בתקן ישראלי מס' 1045: בידוד תרמי של בניינים.

2.6 גימור קירות חוץ:

- 2.6.1 עבודות גימור קירות החוץ של בניין המגורים יהיו על פי התנאים בהיתר הבנייה.
2.6.2 טיח חוץ צמנטי / אקרילי / שליכט באגר / שפכטל חוץ - משולב. על פי התנאים בהיתר הבנייה.
2.6.3 חיפוי מסתורי כביסה: אלומיניום ו/או אלמנטי בטון. העומד בתקן ישראלי מס' 5100

2.6 קירות הפרדה בין הדירות:

חומר בלוקי בטון ו/או בטון מזויין ו/או בלוק בטון תאי ו/או בלוקי גבס

2.7 חדר מדרגות:

- 2.7.1 קירות - מעטפת: חומר בטון מזויין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוק תאי. בידוד אקוסטי יבוצע עפ"י כל דין ובהתאם לתנאי היתר הבנייה.
2.7.2 גימור קירות פנים: טיח וצבע אקרילי גמר תקרות: טיח וסיד סינטטי.
2.7.3 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 כנגד החלקה ריצוף משטחים: מרצפות טרצו / לוחות אבן נסורה / אריחי גרניט פורצלן.
מעקה: (תיאור) מסגרות עפ"י פרט אדריכל חומר: ברזל;
2.7.4 עלייה לגג: יש (חדר מדרגות).

2.8 מבואה (לובי) קומתית:

- 2.8.1 גימור קירות פנים: חומר: חיפוי קשיח דוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן עד לגובה משקופי הדלתות. מעל משקופי הדלתות והחיפוי טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.
2.8.2 ריצוף: גרניט פורצלן.
2.8.3 גמר תקרה: טיח וסיד סינטטי.

2.9 מבואה (לובי) כניסה:

- 2.9.1 גימור קירות פנים: חיפוי קשיח כדוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן לפחות עד גובה משקופי הדלתות. מעל החיפוי הקשיח: טיח וצבע אקרילי. (במקרה של תקרה מונמכת לא בהכרח יבוצע טיח וצבע מעל תקרה זו).
2.9.2 גמר תקרה: טיח + סיד סינטטי או תקרות משנה דקורטיביות.
2.9.3 ריצוף: אבן נסורה [שיש] או גרניט פורצלן. שטח אריח לא יפחת מ 0.64 מ"ר.
2.9.4 דלת כניסה לבניין: יש; מידות: בהתאם לתכנית; חומר: אלומיניום מזוגגת בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת ע"י אינטרקום ומחזיר שמן.

הערות:

- א. במחסנים, פרוזדורים ובאזורים טכניים וכן מעל תקרות משנה, טיח פנים או בטון צבוע בסיד סינטטי.
ב. צביעת קירות/תקרה תהיה בגוון לבן כל צבעי תקרות וקירות הפנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
ג. ריצוף בניין המגורים בהתאם לדרישות ת"י 2279.

3. גובה הדירה:

- 3.1 גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: לא פחות מ-250 ס"מ; למעט אזורים בהם עוברות מערכות קרי: תעלות, וונטות, תעלות לכיסוי קולטנים מערכות מיזוג אוויר וכו'.
- 3.2 גובה חדרי שרות, מחסנים, ופרוזדור: לא פחות מ-210 ס"מ; למעט אזורים בהם עוברות מערכות קרי: תעלות, וונטות, תעלות לכיסוי קולטנים, מערכות מיזוג אוויר וכו'.

טבלה מספר 2 - רשימת חדרים וגמורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה

תאור	חומר קירות	גמר קירות ותקרות*	ריצוף*	הערות*
מבואה	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי	טיח + צבע אקרילי. כל צבעי תקרת וקיר פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי. גמר תקרה-טיח, סיד סינטטי.	סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות אריחים מסוג גרניט פורצלן	הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם גמר הקירות חיפוי קשיח
חדר דיור	כנייל	כנייל	ראה הערה (1)	כנייל
חדרי שינה למעט ממ"ד פינת אוכל	כנייל	כנייל	כנייל	כנייל
פרוזדור	כנייל	כנייל	כנייל	כנייל
מטבח	כנייל	חיפוי קירות בקרמיקה או גרניט פורצלן (בהתאם להחלטת החברה) בגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (בין ארון תחתון ועליון). במידה ובתכנון המטבח 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	ראה הערה (1,4)	יבוצע חיפוי בין ארון תחתון ועליון (כ 60 ס"מ) במידות 30/60, 25/33 המוכר יהיה רשאי להציע בהסכמת הרוכש מידות נוספות: 20/50, 33/33 ללא שינוי במחיר הדירה
חדר מקלחת הורים ו/או חדר אמבטיה כללית	כנייל : וייבנו מבלוקים עמידים למים ע"י היצרן או מבלוקי בטון	חיפוי קירות בקרמיקה או גרניט פורצלן (בהתאם להחלטת החברה) במידות 30/60, 25/33, המוכר יהיה רשאי להציע מידות נוספות 50/20, 33/33 לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד גובה קו משקוף הדלת. מעל חיפוי ועד לתקרה – טיח + צבע אקרילי. גמר תקרה : טיח + סיד סינטטי.	ראה הערה (2, 3)	
מרפסת שמש ו/או מרפסת גג מרוצף ו/או גינה פרטית* בהתאם לקיים (בתשריט) מרפסת שירות	כנייל	דוגמת כלל החזיתות ללא תשלום נוסף. עיצוב מעקות המרפסות (באם לא נקבע אחרת) מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית התואמת לדרישות התקנים הרלבנטיים או בנוי כדוגמת החזית טיח+ סיד סינטטי.	ראה הערה (2)	במקומות בהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.
ממ"ד	בטון מזוין	טיח + שכבת צבע אקרילי משלימה בקירות. בתקרה טיח + סיד סינטטי.	ראה הערה (1)	משמש חדר שינה
מחסן (ככל שיש)	בלוקי בטון ו/או בלוק איטונג ו/או בטון מזוין	טיח + צבע אקרילי בתקרה טיח + סיד סינטטי.	ריצוף גרניט פורצלן לבחירת החברה	בלוקי בטון ו/או בלוק איטונג ו/או בטון מזוין

הערות והבהרות לטבלה:

*סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין לפי ייעודם יהיו סוג א', יעמדו בדרישות ת"י 2279 – התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן: חדרי מגורים R-9; רצפת חדרי רחצה R-10; רצפת תא המקלחון R-11 (שיפועים ע"פ ת"י 2279). הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח. במקרה של צנרת גלויה תבוצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי זהה לשאר הקירות. קירות, רצפות ונקזים באזורים רטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלוונטיים. לכל מידת אריח תוצגנה לפחות 4 סדרות ו 3 דוגמאות/ גוונים כאשר לפחות אחד מהם בגוון בהיר ניטרלי. לפחות אחת מבין הסדרות תהיה בגימור מבריק חלקית (LAPPATO). המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה (למילוי מישקים (פוגות) בין אריחים) : אחת בגוון אפור והאחרת בגוון קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה (ראה כוכבית בנושא התנגדות להחלקה),

- (1) ריצוף לכל המערכות בדירה באריחי גרניט פורצלן לבחירת הדייר, בגדלים: 60/60 ס"מ.
(2) בחדרים רטובים ומרפסות: ריצוף באריחי גרניט פורצלן לבחירת הדייר בגודל 33/33, 45/45 ס"מ, 33/33 ס"מ דמוי פרקט ללא כל שינוי מהמחיר.
(3) חיפוי אריחי קרמיקה או גרניט פורצלן עד לגובה משקוף דלת החדר [בחדרי שירותים עד גובה 150 ס"מ] גודל 30/60, 25/33. המוכר יהא רשאי להציע, בהסכמת הקונה, אריחים במידות דומות למפורט וכן במידות נוספות 20/50 ס"מ, 33/33 ס"מ ללא כל שינוי במחיר הדירה.
(4) חיפוי אריחי קרמיקה במטבח עד לגובה 60 ס"מ במידות 30/60, 25/33 המוכר יהיה רשאי להציע בהסכמת הרוכש מידות נוספות: 20/50, 33/33 ללא שינוי במחיר הדירה.

הפרשי מפלסים - בכניסה לדירה, חדרי רחצה, ממ"ד ומרפסת שרות, לבין חללים סמוכים עד כ-2 ס"מ. ביציאה למרפסות שמש/גג, יתכן סף מוגבה (מדרגה) בגובה לפי כל דין.

פרגולה, קורה/ות - עץ ו/או בטון ו/או פלדה ו/או אלומיניום ו/או משולב.

3.3 ארונות:

3.3.1 **ארון מטבח תחתון:** הארון יכלול דלתות, מגרות, מדפים, תושבת לכיור תחתון, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור/ הכנה לכיריים מובנות והכנה למדיח כלים ולתנור, נקי גז לבישול ונקי חשמל להצתה. עומק הארון כולל חזית: 60 ס"מ. גובה סף עליון של משטח העבודה: כ 90 ס"מ מעל פני הריצוף. בתחתית הארון יותקן סוקל בגובה 10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים. מבנה הארון: גוף הארון ומדפים מעץ מסוג סנדוויץ' בעובי 17-18 וגב הארון יהיה מעץ דיקט בעובי 5-6 מ"מ לפחות; דלתות הארון תהיינה עשויות סנדוויץ' / MDF / לוחות פוסטפורמינג. הארון יכלול יחידת מגרות בעלת מסילות טלסקופיות ממתכת, רוחב הארון 60 ס"מ לפחות לכל גובה ולכול עומקו. ביחידות הפינה (ככל וקיימות) של הארון יותקנו פתרונות פינה מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מגייק קורנר או ש"ע.

3.3.2 **משטח עבודה:** לכל אורך הארון התחתון יותקן משטח עבודה מאבן טבעית או פולימריט (כדוגמת אבן קיסר או ש"ע) בעובי לא פחות מ 2 ס"מ העומד בדרישות ת"י 4440 ועם שולים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם. יבוצע עיבוד בחזית המשטח ככל הנדרש כולל אף מים בכל היקף המשטח. במידה ויבחר הרוכש, יותקן קנט עליון מוגבה שאופן עיבודו ייבחר ע"י המוכר. משטח העבודה במטבח לבחירת הרוכש מתוך לפחות 3 גוונים (אחד בהיר ניטרלי).

3.3.3 **מידת ארונות** במטבח לדירות 3,4 חדרים – ארון תחתון לא יפחת מ- 5 מ"א. לדירות 4.5 חדרים ומעלה לא יפחת מ- 6 מ"א. המדידה תבוצע לאורך הקיר (פינה, במידה וקיימת תימדד פעמיים).

3.3.4 **ציפוי ופירזול:** ציפוי חיפוי: פורמייקה. ידיות מתכת. ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה. ציפוי חיפוי לבחירת הרוכש מתוך 5 גוונים שונים כאשר אחד מהם לבן ואחד בהיר ניטרלי. ציפוי פנימי בגוון לבן.

3.3.5 **ארונות אחריים** [ארון בכל אחד מחדרי רחצה]: ארון תחתון, עץ סנדוויץ' / MDF או סיבית עמידה במים ברמה 5P לפי תקן EN 310 (לבחירת המוכר), תלוי או מונח באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירי נירוסטה, משטח עבודה מחרס/ שיש/ ניאו קוורץ משולב בכיור

מתקנים לתליית כביסה:

מסתור כביסה: יש. **חומר:** אלומיניום ו/או בטון ו/או ש"ע בהתאם לת"י 5100. מתקן חיפוי לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק, ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ-160 ס"מ ובתנאי שיותקן מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת 120 ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ-800 ס"מ- הכל בהתאם לתקן הישראלי 5100. עומק הנישה לתליית כביסה לא יפחת מ-60 ס"מ. לדירות ג'גג אפשר שיותקן מתקן מסתובב (קרוסלה) עם עמוד הכולל לפחות 3 זרועות מתקפלות מאלומיניום או ממתכת מגולוונת. המתקן יהיה יציב ומקובע למשטח בטון ו/או למשטח מרוצף. בכל המתקנים החבלים יהיו איכותיים, עמידים לקרינת UV.

3.4 טבלה מספר 3 - רשימת זלתות, חלונות ותריסים בדירה

דירה 4 חדרים – טיפוס B7, B3, B1:

תריסים				חלונות			זלתות			
סוג פתיחה (ציר/ כ.ע.כ./נגרר/ כיס/חשמלי/ אחר)	חומר שלבים	חומר	כמות ומידת הפתח (י"גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/ נגרר/כיס/ אחר)	חומר	כמות ומידת הפתח (י"גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/ נגרר/ אחר)	חומר	כמות ומידת הפתח (י"גובה/ רוחב)	חדר
---	---	---	---	---	---	---	ציר	מתכת בטחון	1 90/210	כניסה
גלילה חשמלי כולל גיבוי ידני (מנואלה)	אלומי	אלומי (ראה הערה ד)	2 180/210	כ.ע.כ.	אלומי מזוגג	2 110/112	כ.ע.כ.	אלומי מזוגג	2 ויטרינות 180/210	חדר דויר
גלילה חשמלי כולל גיבוי ידני (מנואלה)	אלומי	אלומי (ראה הערה ד)	2 110/112							
---	---	---	---	כ.ע.כ.	אלומי מזוגג	1 110/112	---	---	---	מטבח
גלילה ידני	כנ"ל (ראה סעיף ג)	אלומי	1 110/112	כ.ע.כ.	אלומי מזוגג	1 110/112	ציר	עץ (ראה הערה ה)	1 80/210	חדר שניה 1 הורים
גלילה ידני	כנ"ל (ראה סעיף ג)	אלומי	1 110/112	כ.ע.כ.	אלומי מזוגג	1 110/112	ציר	עץ (ראה הערה ה)	1 80/210	חדר שניה 2
נגרר לכיס	אלומי	אלומי	1 100/100	כיס נגרר לפי הנחיות הג"א	פלדה הדף בהתאם לדרישות הג"א	1 100/100	ציר פתיחה חוץ	פלדה לפי הג"א (ראה סעיף ג)	1 70/200	ממ"ד (משמש כחדר שינה)
				כ.ע.כ. בהתאם לדרישות הג"א דור חדש	אלומי	1 100/100	---	---	---	
---	---	---	---	---	---	---	ציר	עץ (ראה הערה ה)	1 70/210	ח. רחצה הורים
---	---	---	---	---	---	---	ציר	עץ (ראה הערה ה)	1 80/210	ח. רחצה כללי
כ.ע.כ.	אלומי מוקצף	אלומי	1 160/105	כ.ע.כ.	אלומי מזוגג	1 160/105	ציר	עץ (ראה הערה ה)	1 80/210	מרפסת שירות (ראה הערה י)

דירה 5 חדרים – טיפוס C1, C2, C3, C4, C5, C13:

תריסים				חלונות			דלתות			
סוג פתיחה (ציר/ כ.ע.כ./נגרר/ כיס/חשמלי/ אחר)	חומר	חומר	כמות ומידת הפתח (יד/ גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/ נגרר/כיס/ אחר)	חומר	כמות ומידת הפתח (יד/ גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/ נגרר/ אחר)	חומר	כמות ומידת הפתח (יד/ גובה/ רוחב)	חדר
---	---	---	---	---	---	---	ציר	מתכת בטחון	1 90/210	כניסה
גלילה חשמלי כולל גיבוי ידני (מנואלה)	אלומי	פח אלומי (ראה הערה ד)	1 240/210	---	---	---	כ.ע.כ.	אלומי מזוגג	1 ויטרניה 240/210	חדר דיור
---	---	---	---	כ.ע.כ.	אלומי מזוגג	1 110/112	---	---	---	מטבח
גלילה ידני	כנ"ל (ראה סעיף ג)	אלומי	1 110/112	כ.ע.כ.	אלומי מזוגג	1 110/112	ציר	עץ (ראה הערה ה)	1 80/210	חדר שינה 1 הורים
גלילה ידני	כנ"ל (ראה סעיף ג)	אלומי	1 110/112	כ.ע.כ.	אלומי מזוגג	1 110/112	ציר	עץ (ראה הערה ה)	1 80/210-	חדר שינה 2
גלילה ידני	כנ"ל (ראה סעיף ג)	אלומי	1 110/112	כ.ע.כ.	אלומי מזוגג	1 110/112	ציר	עץ (ראה הערה ה)	1 80/210-	חדר שינה 3
נגרר לכיס	אלומי	אלומי	1 100/100	כיס נגרר לפי הנחיות הג"א	פלדה הדף בהתאם לדרישות הג"א	1 100/100	ציר פתיחה חוץ	פלדה לפי הג"א (ראה סעיף ג)	1 70/200	ממ"ד (משמש כחדר שינה)
				כ.ע.כ. בהתאם לדרישות הג"א דור חדש	אלומי	1 100/100	---	---	---	
---	---	---	---	קיפ	אלומי מזוגג	1 50/112-	ציר רגילה	עץ (ראה הערה ה)	1 70/210	ח. רחצה הורים
---	---	---	---	---	---	---	ציר רגילה	עץ (ראה הערה ה)	1 80/210	ח. רחצה כללי
---	---	---	---	---	---	---	ציר רגילה	עץ (ראה הערה ה)	1 70/210	שרותי אורחים
כ.ע.כ.	אלומי מוקצף	אלומי	1 160/105	כ.ע.כ.	אלומי מזוגג	1 160/105	ציר רגילה	עץ (ראה הערה ה)	1 80/210	מרפסת שירות (ראה הערה י)

דירה 4 חדרים – טיפוס D1:

תריסים				חלונות			דלתות			
סוג פתיחה (ציר/כ.ע.ב./נגרר/ניס/חשמלי/אחר)	חומר שלבים	חומר	כמות ומידת הפתח (יד/גובה/רוחב)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/נגרר/ניס/אחר)	חומר	כמות ומידת הפתח (יד/גובה/רוחב)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/נגרר/אחר)	חומר	כמות ומידת הפתח (יד/גובה/רוחב)	חדר
---	---	---	---	---	---	---	ציר	מתכת בטחון	1 90/210-	כניסה
גלילה חשמלי כולל גיבוי ידני (מנואלה)	אלומי	אלומי (ראה הערה ד)	1 240/210	---	---	---	כ.ע.כ	אלומי מזוגג	1 ויטרינה 240/210	חדר דיוור
---	---	---	---	כ.ע.כ	אלומי מזוגג	1 110/112	---	---	---	מטבח
גלילה ידני	כנ"ל (ראה סעיף ג)	אלומי	1 110/112	כ.ע.כ	אלומי מזוגג	1 110/112	ציר	עץ (ראה הערה ה)	1 80/210	חדר שניה הורים 1
גלילה ידני	כנ"ל (ראה סעיף ג)	אלומי	1 110/112	כ.ע.כ	אלומי מזוגג	1 110/112	ציר	עץ (ראה הערה ה)	1 80/210-	חדר שניה 2
נגרר לכיס	אלומי	אלומי	1 100/100	כיס נגרר לפי הנחיות הג"א	פלדה הדף בהתאם לדרישות הג"א	1 100/100	ציר פתיחה חוץ	פלדה לפי הג"א (ראה סעיף ג)	1 70/200	ממש"ד (משמש כחדר שינה)
				כ.ע.כ בהתאם לדרישות הג"א דור חדש	אלומי	1 100/100	---	---	---	
---	---	---	---	קיפ	אלומי מזוגג	1 50/112	ציר	עץ (ראה הערה ה)	1 70/210	ח. רחצה הורים
---	---	---	---	---	---	---	ציר	עץ (ראה הערה ה)	1 80/210	ח. רחצה כללי
כ.ע.כ	אלומי מוקצף	אלומי	1 160/105	כ.ע.כ	אלומי מזוגג	1 160/105	ציר	עץ (ראה הערה ה)	1 80/210	מרפסת שירות (ראה הערה י)

דירה 3 חדרים – טיפוס A1, A6

E1
:I

תריסים				חלונות			דלתות			
סוג פתיחה (ציר/ כ.ע.כ./נגרר/ כיס/חשמלי/ אחר)	חומר שלבים	חומר	כמות ומידת הפתח (י" גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/ נגרר/כיס/ אחר)	חומר	כמות ומידת הפתח (י" גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/ נגרר/ אחר)	חומר	כמות ומידת הפתח (י" גובה/ רוחב)	חדר
---	---	---	---	---	---	---	ציר	מתכת בטחון	1 90/210-	כניסה
גלילה חשמלי כולל גיבוי ידני (מנואלה)	אלומי	אלומי (ראה הערה ד)	1 240/210	---	---	---	כ.ע.כ.	אלומי מזוגג	1 ויטרינה 240/210	חדר דוור
---	---	---	---	כ.ע.כ.	אלומי מזוגג	1 110/112	---	---	---	מטבח
גלילה ידני	אלומי	אלומי	1 110/112	כ.ע.כ.	אלומי מזוגג	1 110/112	ציר	עץ (ראה הערה ה)	1 80/210	חדר שינה הורים 1
נגרר לכיס	אלומי	אלומי	1 100/100	כיס נגרר לפי הנחיות הג"א	פלדה הדף בהתאם לדרישות הג"א	1 100/100	ציר פתיחה חוץ	פלדה לפי הג"א (ראה סעיף ג)	1 70/200	ממ"ד (משמש כחדר שינה)
				כ.ע.כ. בהתאם לדרישות הג"א דור חדש	אלומי	1 100/100	---	---	---	
---	---	---	---	קיפ	אלומי מזוגג	1 50/112	ציר	עץ (ראה הערה ה)	1 70/210-	חדר שירותים ס
---	---	---	---	---	---	---	ציר	עץ (ראה הערה ה)	1 80/210	חדר רחצה ח. כללי
כ.ע.כ.	אלומי מוקצף	אלומי	1 160/105	כ.ע.כ.	אלומי מזוגג	1 160/105	ציר	עץ (ראה הערה ה)	1 80/210	מרפסת שירות (ראה הערה י)

תריסים				חלונות			דלתות			
סוג פתיחה (ציר/ כ.ע.כ./נגרר/ ניס/חשמלי/ אחר)	חומר שלבים	חומר	כמות ומידת הפתח (י' (גובה/רוחב)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/ נגרר/ניס/ אחר)	חומר	כמות ומידת הפתח (י' (גובה/רוחב)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/ נגרר/אחר)	חומר	כמות ומידת הפתח (י' (גובה/רוחב)	חדר
---	---	---	---	---	---	---	ציר	מתכת בטחון	1 90/210	כניסה
גלילה חשמלי כולל גיבוי ידני (מנואלה)	אלומי	אלומי (ראה הערה ד)	1 240/210	---	---	---	כ.ע.כ.	אלומי מזוגג	1 ויטרינה 240/210	חדר דיוור
---	---	---	---	כ.ע.כ.	אלומי מזוגג	1 110/112	---	---	---	מטבח
גלילה ידני	כני"ל (ראה סעיף ג)	אלומי	1 110/112	כ.ע.כ.	אלומי מזוגג	1 110/112 -	ציר	עץ (ראה הערה ה)	1 80/210-	חדר שינה 1
גלילה ידני	כני"ל (ראה סעיף ג)	אלומי	1 110/112	כ.ע.כ.	אלומי מזוגג	1 110/112	ציר	עץ (ראה הערה ה)	1 80/210	חדר שינה 2
נגרר לכיס	אלומי	אלומי	1 100/100	כיס נגרר לפי הנחיות הג"א	פלדה הדף בהתאם לדרישות הג"א	1 100/100	ציר פתיחה חוץ	פלדה לפי הג"א (ראה סעיף ג)	1 70/200	ממש"ד (משמש כחדר שינה)
				כ.ע.כ. בהתאם לדרישות הג"א דור חדש	אלומי	1 100/100	---	---	---	
---	---	---	---	קיפ	אלומי מזוגג	1 50/112	ציר	עץ (ראה הערה ה)	1 70/210	ח. רחצה הורים
---	---	---	---	---	---	---	ציר	עץ (ראה הערה ה)	1 80/210	ח. רחצה כללי
כ.ע.כ.	אלומי מוקצף	אלומי	1 160/105	כ.ע.כ.	אלומי מזוגג	1 160/105	ציר	עץ (ראה הערה ה)	1 80/210	מרבסת שירות (ראה הערה י)

הערות לטבלה ואחרות (טבלה מס' 3):

- א. המידות המצוינות בטבלה לעיל, מייצגות פתחי בניה.
- ב. **בממ"ד ובפתח המוכרז כפתח חילוץ, אין לקבוע סורג קבוע.**
- ג. **לפי דרישות פיקוד העורף:** דלת כניסה למרחב מוגן הינה דלת פלדה אטומה, הנפתחת/נגררת, חיצונית. סף הדלת וריצוף הממ"ד גבוהים כ- 2 ס"מ מעל מפלס הדירה. חלון פלדה כנף אחת או שתיים, הנגררות לכיס. חלון אלומיניום + זיגוג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פקע"ר העדכניות. וכן פתחי אוורור מעוגלים בקטרים שונים, חסומים בדיסקאות פלדה (פלנצ'), וניתנים לפרוק. התקנת מערכת סינון אויר (לפי הנחיות פיקוד העורף), ע"ג הקיר וליד פתח האוורור תיווצר הפרעה מקומית. מידות המערכת לפי מידות היצרן (תקנות הג"א). למניעת ספק יודגש שבאם סופק ע"י החברה מתקן הסינון, הרי תקינתו והתקנתו נבדקו ואושרו ע"י פיקוד העורף, לכן פירוקו ע"י הרוכש, יחייב בדיקת תקינות ואטימות נוספת ע"י הגורמים שהוסמכו לכך ע"י פיקוד העורף.
- ד. **זיגוג:** בכל החלונות, יבוצע זיגוג כפול המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אויר ביניהם (זיגוג בעובי מינימאלי של 4 מ"מ משני הצדדים עם מרווח אוויר של 6 מ"מ ביניהם (או אחר לפי תכנון). החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים ובכללם סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה; החלונות יותקנו ע"י מתקין מורשה מטעם היצרן. בכל חלונות ההזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.
- ה. **תריסים:** בתריסי הגלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת, עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן.
- ו. בחדר הדיוור, יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון חשמלי ומגנון פתיחה ידנית. חלון חדר הדיוור יהיה בעל ויטרינה מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף.
- ז. **דלת הכניסה לדירה:** דלת מגן מפלדה בעלת מערכת בריחים חבויים הננעלים לפחות בארבעה כיוונים ומופעלים ע"י מנגנון גליל התואמת לת"י 5044 וכמפורט להלן: סגר בטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכת צירים, מגן צילינדר, ידית נעה, ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה. משקוף בניה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות; כנף הדלת צביעה בתנור; גמר וגוון להחלטת החברה
- ח. דלתות הפנים לחדרים תהיינה דלתות לבודות בהתאם לת"י 23 על חלקיו ובפתיחת ציר רגילה. הדלתות תהיינה עמידות למים לרבות התקנת קנט מחומר עמיד למים לפחות ב-7 ס"מ התחתונים של כנף הדלת. כנף הדלת תהיה עשויה משני לוחות מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי-חוזק, אקוסטיקה קיים אחר, היקף הדלת(קנט) מצופה ב-3 צדדים לפחות, צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף. גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש המתאים לעמידות במים עם מנעול ועם ידיות מתכת משני הצדדים. כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים-עמדות במים. משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראל מס' 23; בעל הלבשות פולימרי או עץ, כולל פס אטימה, בגמר ובגוון תואם לדלת; המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים. בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי דמוי תפוס/פנוי וצוהר או צו-אור בכנף הדלת; גוון דלתות הפנים לבחירת הרוכש מתוך 3 אופציות שיציג המוכר (לפחות אחד לבן).
- ט. אין בתיאור חדר ו/או פריט כדי להעיד על קיומו בפועל בדירה. הכל בהתאם לתכנית המכר הספציפית לדירה.
- י. מידות – המידות המפורטות בטבלה מס' 3, והן מציינות מידות פתח בניה בו מורכב הפריט (דלת, חלון או תריס) ואינן מבטאות מידות פתחים "נטוי", והן יוקטנו בפועל עקב התקנת אביזרים כגון: מלבנים סמויים ו/או מסגרות סמויות וכן משקופים ופרופילים היקפיים למיניהם, של מלבני דלתות / חלונות/ויטרינות/קירות מסך (לפי העניין). בכל מקרה גודל הפתחים המתקבלים לא יפחת ממידות / שטח, לפתחים אלו כנדרש בתקנות התכנון והבניה ומפרט מחייב.

3.5 טבלה מספר 4 - מתקני תברואה וכלים סניטריים

מיקום מתקן	מטבח	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה	חדר שירותים במידה וקיים	מרפסת שירות
קערת מטבח	מידות				
	סוג				
	סכום לזיכוי				
קערת רחצה	מידות				
	סוג				
			כיור משולב בארון, תחתון תלוי או מונח באורך מיני 80 ס"מ ראה 3.3.5		
קערת כיור שטיפת ידיים (במידה יש)	מידות			מידה לפי יצרן	
אסלה (האסלה תכלול מכסה מפלסטיק קשיח)	סוג			אסלת חרס מונובלוק, עם מושב כבד בעל ציר נירוסטה מיכל הדחה דו כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו-3 ליטר עפ"י ת"י 1385	
	סכום לזיכוי			0 שח	
	מידות			70/170 ס"מ	
אמבט	סוג			ראה הערה 3.5.7	
	סכום לזיכוי			0 שח	
סוללה למים קרים וחמים ימוקמו על משטח הכיור או העבודה	דגם	ברז מיקס פרח - נשלף	ברז מיקס פרח	ברז מיקס פרח	ברז מיקס פרח
	סכום לזיכוי	כלול בזיכוי המטבח	לפי נספח זיכויים	לפי נספח זיכויים	לפי נספח זיכויים
מיקסר למים קרים וחמים- ראה הערה 3.5.8+ 3.5.9	דגם		סוללה	סוללה	
	סכום לזיכוי		לפי נספח זיכויים	לפי נספח זיכויים	
הכנה לחיבור למכונת כביסה					יש, נק' מים קרים + דלוחין
הכנה לחיבור מייבש כביסה					מעבר 4" כולל תריס ונק' חשמל
הכנה לחיבור מזיח כלים					
נקודות גז לבישול					יש כולל ברז, הכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח
נקודות גז לחימום					יש אין

3.5.1 **מיס חמים** מערכת סולארית: **יש בכל הקומות** (עפ"י תכנון יועצים).
אספקת מיס חמים באמצעות מערכת סולארית תהיה עפ"י הדרישות אשר נקבעו בהוראות כל דין. נדרשה מערכת סולארית, התקנתה תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579.
לכל דירה יותקן מכל אגירה (דוד) הכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר מראש את זמני ההפעלה. מיכל האגירה יותקן במקום מוסתר אך נגיש, במרפסת השירות ו/או סמוך לה ו/או על גג המבנה. נפח מיכל האגירה לא יפחת מהוראות כל דין או מהמפורט להלן, על פי המחמיר ביניהם.

דוד בקיבול 120 ליטר לדירות 3 חדרים, ודוד בקיבולת 150 ליטר לדירות 4,5 חדרים.

דוד חשמלי לפי ת"י 6226 ות"י 16147 - יש. **מיקום הדוד**: במקום מוסתר אך נגיש, במסתור כביסה או סמוך לו.

3.5.2 **חיבור מיס חמים לכלים**: קערות מטבח, כיורי רחצה כיור לשטיפת ידיים (באם יש) אמבטיות, מקלחות-יש.

3.5.3 **ברז גינה**: אין.

3.5.4 **הכנה למונה מיס לדירה**: יש.

חומר הצינורות: מיס חמים וקרים: צנרת S.P לחיצה ו/או פקסגול. דלוחין: פ.וי.סי ו/או גיברטי שופכין: פ.וי.סי ו/או גיברטי

3.5.5 **צנרת גז בדירה** ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח: יש.

3.5.6 **הכנה למונה גז לדירה**: יש.

3.5.7 **אמבטיה** תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי. עץ בפינות ומיטת תמיכה מפרופילי ברזל מגלוון או לחילופין מפח בעובי 2.5 מ"מ לפחות מצופה אמייל.

3.5.8 בתא המקלחות תותקן סוללה למיס חמים וקרים רב דרך (אינטרפוז 3 דרך) מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף, או לחילופין לבחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ.

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

3.5.10 כל הסוללות למיס חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל דגם מערב מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מיס לחמים/ קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים; חיבורי מיס חמים וקרים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה וכיור לשטיפת ידיים ולמעט אסלות. יציג המוכר לבחירת הקונה לבחירה מתוך שלוש סדרות העומדות בת"י 1385.

3.5.11 בכיורי הרחצה ובכיור המטבח יותקנו ברזים מסוג מיקס פרח וימוקמו על משטח העבודה או הכיור. מידות הברז במטבח עומק 20 ס"מ גובה 25 ס"מ. ברז בכיור רחצה גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ. בכיור מטבח יותקן ברז נשלף.

3.6. טבלה מספר 5 - מתקני חשמל

תיאור / מיקום	נקודת מאור קיר/תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל מוגן מיס ip44	כוח מעגל נפרד	נקודת טלויזיה, תקשורת, טלפון (סה"כ 3)	אחר
כניסה לדירה או מבואה	1	1				פעמון + לחצן, אינטרקום, מפסק תאורה לחדר מדרגות, לוח חשמל דירתי כולל סגירה, ארון תקשורת כולל שקע (ניתכן במיקום אחר), ארון טלפונים / טלויזיה. מפסק לכיבוי כל נקודות המאור בדירה.
חדר דיור ופינת אוכל	2	3	1	1 (למזגן)	1	תוכנן תריס חשמלי- תוספת נקודות חשמל להפעלת התריס.
מטבח	1	4	2	3 עבור מדיח, תנור, מקרר+1 תלת פאזי עבור כיריים חשמליות חשמליות		מיקום השקעים, בתי תקע יהיה מעל משטח העבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי תקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה
פרוזדור	*1	1				* בפרוזדור מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פנית ר' - 2 נקודות מאור + מחליף
חדר שינה הורים	1 כולל מחלף למנורה	4 (שניים ליד המיטה)		1	1	
חדר שינה נוסף	1	3		1	1	
ממ"ד	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3		1 (למזגן)		לפי הנחיות פקע"ר
חדר רחצה הורים/ אמבטיה כללית	1 (מוגן מיס)		1	1 (הכנה למפזר + מפסק)		הכנה למפזר חום + התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד שמש במיקום ע"פ התכנון ***ונטה לאוורור ככל הנדרש ע"פ הנחיות היועצים
שירותי אורחים / חדר שירותים (במידה וקיים)	1					הכנה לנקי' לאוורור מכני + מפסק היכן שנדרש
מרפסת שירות	1 (מוגן מיס)			2 (מוגן מיס מכונת כביסה ומייבש IP 44)		
מרפסת שמש / מרפסת גג	1 (מוגן מיס)		1 (IP 44 מוגן)			כולל תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני
מחסן (ככל שיש)	1		1			כאשר מדובר במחסנים שאינם צמודי דירות, אפשרי שהזנות החשמל של כל המחסנים יחוברו למונה משותף ונפרד למחסנים
מסתור כביסה				1 (פקט) הכנה למזגן		במידה ומתוכנן מעבה במסתור הכביסה

3.6.1. **מערכת אינטרקום** הכוללת פעמון, ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין; נקודות האינטרקום תמוקם במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/ דיבור באחד מחדרי המגורים.

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

3.6.3. **פעמון**: יש. צליל: זמזם.

3.6.4. **מפסיקי זרם**: דגם ע"פ בחירת החברה.

3.6.5. נקודות התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד לנקודת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.

3.6.6. **לוח חשמל דירתי בתוך הדירה**: יש: מיקום: בהתאם להחלטת יועץ החשמל. יכלול שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבות בעתיד.

3.6.7. נקודת חשמל לדוד / חשמלי : יש.

3.6.8. גודל חיבור דירתי : תלת פאזי 3X25 אמפר.

3.6.9. בדירת מגורים הכוללת חיבור דירתי תלת פאזי ותותקן 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.

3.6.10. בכל דירה תותקן מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי. המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הדירתי ותאפשר הזנת תעריפי חשמל משתנים, ותכלול יח' מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מתבססת על רכיב המודד זרם חשמלי (3 חיישני זרם עבר לוח תלת פאזי), יחידת תקשורת לשידור אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציב אותם בצורה ברורה, הממוקם בתוך הדירה סמוך לדלת כניסה / מבואת כניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה. הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוטי"ש) ואת עלותם הכספית.

3.6.11. בבניין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות.

4. מתקני קירור / חימום בדירה :

4.1. מיזוג אויר : הכנה בלבד למערכת מיני-מרכזית אחת סטנדרטית תלת-פאזי 3X2.5 אשר תכלול מיקום מתוכנן למאייד, (בצמוד לתקרת חדר אמבטיה/ מסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה). ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות צמ"א של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום התוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל ניפרד 3X2.5. ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז למסתור הכביסה. מוצא הצמ"א למאייד יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל. התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממקום המאייד עד למיקום התרמוסטט בקיר המסדרון. מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה/ים (במסתור כביסה/גינה/מרתף/גג עליון בהתאם לסוג הדירה). מיקום ההכנות ע"י יועצי החברה. במידה וקבע המהנדס כי תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מזגן מיני מרכזי יחיד, תבוצע בנוסף הכנה למזגן מפוצל ליתר חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.

4.2. בכל אחד מחדרי הדירה (למעט בחדרי הרחצה והמטבח) תבוצע גם צנרת ניקוז כהכנה להתקנת מזגנים עיליים. למרחב המוגן הדירתי יבוצע ניקוז מחוץ לחדר. צנרת הניקוז תוסתר בקיר ובמילוי הרצפה ומוצאה יהיה עד מחסום הרצפה או לחילופין לסיפון מתחת לכיור, הכל בהתאם לתכנון מהנדס האינסטלציה. מקום מוצא הצנרת בקירות יוסתר עם אביזר חרושתי מתאים וסגור עם פקק.

4.3. בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שרות גם אם אינה סגורה בתריס ו/או חלון. יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.

4.4. בדירות קומה ראשונה, במצבים בהם מתוכנן מסתור כביסה ובקומת קרקע מתוכננת דירת גן, על הדיירים להקפיד שהמעבים יוצבו על בולמי רעידות, כדוגמת דגם ND מתוצרת MASON או ש"ע, בעלי שקיעה סטטית של "1/2.

5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה

5.1. מערכת כיבוי אש אוטומטית (מתזים) : אין.

5.2. מטף אבקה לכיבוי : יש.

5.3. מערכת גלאי עשן : יש, והכל ע"פ הנחיות היועצים הרלוונטיים.

6. עבודות פיתוח ושונות

6.1. חניה

6.1.1. מספר מקומות חניה במגרשים :

מגרש 105 : 78 חניות + 3 חניות נכים = 81 חניות.

מגרש 106 : 78 חניות + 3 חניות נכים = 81 חניות.

מגרש 107 : 39 חניות + 2 חניות נכים = 41 חניות.

6.1.2. מספר מקומות חניה במידות המתאימות לחנית נכים : מגרש 105 – 3 חניות

מגרש 106 – 3 חניות

מגרש 107 – 2 חניות

(חניות אלו כלולות בסעיף 6.1.1) והכל בהתאם למסומן בתשריט.

6.1.3. חניה לנכים : יש. מיקום : עפ"י תשריט.

6.1.4. גמר פני החנייה : בטון מוחלק ו/או אבן משתלבת.

6.1.5. גישה לחנייה : מהבניין.

6.1.6. מספר ומיקום חניות אשר צמודות לדירה : על פי סימון בתוכנית המצורפת.

6.1.7. בחניה עילית תותקן מערכת תאורה.

6.2. פיתוח המגרש

6.2.1. שבילים : חומר גמר : אבנים משתלבות משטחים מרוצפים : יש ; חומר גמר אבנים משתלבות, רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין עם שביל מרוצף (לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין) ומואר בעל גינון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות.

6.2.2. גינה משותפת : יש ; (על פי סימון בתוכנית מצורפת), גינון חסכוני במים, בהתאם להנחיית משרד החקלאות.

6.2.3. רשת השקיה : יש. בעלת ראש מערכת ממוחשב.

6.2.4. גדר בחזיתות אחרות של המגרש : על פי סימון בתוכנית מצורפת.

7. מערכות משותפות

7.1. מערכת גז :

7.1.1. גז מרכזי / מיכלי גז לאספקת גז מרכזי לבניין : יש. (סידור מרכזי באמצעות צובר גז תת-קרקעי בתאום עם חברת הגז, ובמיקום המתואר בתוכנית המגרש או הבניין או עפ"י דרישות הרשות המקומית).

7.1.2. צנרת גז ממיכל גז/ צובר מרכזי עד לדירה : יש

7.2. סידורים לכיבוי אש :

7.2.1. מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות : אין.

7.2.2. מערכת ליניקת עשן בלובי הקומתי : יש, מערכת שחרור עשן טבעית.

7.2.3. מערכת כיבוי אוטומטית - מתזים (ספרינקלרים) : יש, במחסנים בלבד.

7.2.4. גלאי עשן : יש.

7.3. מערכת מיזוג אויר מרכזית : אין.

7.4. תיבות דואר לדירות : (תאור) קיים. מיקום : כניסה ראשית לבניין, בעלות חזית אלומיניום, לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816. בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר, עיצוב המספר יהיה לפי דרישות הרשות המקומית.

7.5. מיתקנים אחרים : יש ; תאור :

עמוד 20 מתוך 26

חתימת הרוכשים

ורדים ניהול ואחזקת מבנים (2007) בע"מ

- 7.5.1 תאור: מערכות סניקה ומשאבות מים, מאגר מים לצריכה ולכיבוי אש לרבות חדרי משאבות.
- 7.5.2 שערים חשמליים: זרוע / 2 זרועות בכניסה לחניה בקומת קרקע – הכנה בלבד; בהתאם לתכנית תנועה מאושרת.
- 7.5.3 גנרטור חירום להפעלת מעליות, משאבות ותאורת חדרי מדרגות: אין.
- 7.5.4 חדר שנאים, ממוקם בתחום מגרש 106 (רכוש ח"ח) – תינתן גישה לעובדי חברת החשמל לחדר השנאים ולציוד שבו במשך כל שעות היממה (24 שעות).
- 7.5.5 מערכת תאורת חוץ.
- 7.5.6 מערכת השקיה של הגינה המשותפת בעלת ראש מערכת ממוחשב.
- 7.5.7 מאגר מים בקומת קרקע ומשאבות למערכת הספרינקלרים בקומת קרקע:
מתחם 2 - מגרש 105 – בניין 4; מגרש 106 – בניין 8; מגרש 107 – בניין 10.
- 7.5.8 מד מים נפרד ובקר השקיה אוטומטי לפיתוח.
- 7.5.9 אמצעי בקרה להפחתת צריכת אנרגיה בשטחים משותפים.
- 7.5.10 אמצעי בקרה להפחתת צריכת אנרגיה בשטחי חוץ.
- 7.5.11 כל מתקן אחר שיידרש ע"י הרשויות המקומיות ובהתאם להחלטת החברה.

* הערה: במידה ובפרק זה (סעיף 7 - מערכות משותפות המערכות תהיינה משותפות לדיירי הבניין בלבד. (תאורה בחדרי מדרגות, מבואות קומתיים, לובי, חדר עגלות וכו') מיקום וכמות: לפי תכנית המתכננים והיועצים.

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

- 8.1 חיבור לקו מים מרכזי: יש; הכנה למונה מים ציבורי לבית: יש; הכנה למונה מים לגינה: אין.
- 8.2 חיבור לביוב מרכזי: יש.
- 8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל: יש.
- 8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים: יש.
- 8.5 הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים, וכדומה): יש; לא כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת.
- 8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כלולים. הכל בהתאם לרשות המקומית ולגופים הרלוונטיים ועפ"י הוראות היתר הבנייה שניתן.
- פינוי אשפה: לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבנייה, ריצוף וחיפוי קירות בגרניט פורצלן

9.1 תיאור הרכוש המשותף:

- 9.1.1 סך הכל מקומות חנייה: כמצוין בסעיף מס' 6.1.
- 9.1.2 קומה מפולשת טכנית: אין.
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: אין.
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש.
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש.
- 9.1.6 חדר מדרגות: כמצוין בסעיף 1.2.
- 9.1.7 פיר מעלית: כמצוין בסעיף 1.3.
- 9.1.8 גג: לרבות החלק התפוס על ידי מתקנים על הגג.
- 9.1.9 חדר דוודים משותף: אין.
- 9.1.10 מועדון דיירים – אין.
- 9.1.11 מתקנים על הגג: מערכות טכניות (פרטיות או משותפות לרבות מערכת סולרית) כגון: אנטנה / צלחת לוויין, דודים, חדר מכונות למעלית, משאבות סחרור, מזגנים. כלל המערכות או חלקן וכל מתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת, יועצים והחברה. מובהר כי יכול ויותקנו מערכות מיזוג אוויר אשר ישמשו את הדירות שאינן דירות הפנטהאוז.
- 9.1.12 בקומת קרקע:
- מאגר מים וחדר משאבות בבניין אחד במגרש.
- חדר עגלות בקומת קרקע בכל בניין.
- חדר אופניים: יש, בבניין 3.
- מועדון דיירים: אין.
- 9.1.13 חיבור חשמל למערכות אלקטרומכניות משותפות: יש. הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף של הבניינים לפי החלטת החברה (יתכנו מערכות משותפות אשר ישרתו את הבניין, אך ימוקמו בבניינים סמוכים ו/או ימוקמו בבניין וישרתו גם בניינים סמוכים, בכפוף לאישור הרשויות השונות).
- 9.1.14 רישום הבית יירשם בהתאם לדרישות הרשות המקומית והגופים הרלוונטיים.

9.2 חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף (במידה וקיימים בפרויקט):

- 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 המתקנים 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 המתקנים על הגג: (כגון קולטים, דוודי שמש, חדר מכונות למעלית).
- 9.2.10 מעליות.

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 לכולל במפרט או לצרף חוזה המכר פרטים על אותו עניין; ואלה העניינים:

- (1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף.
- (2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;
- (3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;
- (4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף.
- (5) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3 (א) לחוק המכר דירות;

(ב) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף. פירוט ביטול או שינוי לתקנון המצוי בעניינים המנויים לעיל.

9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה עפ"י חוק.

9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית ע"פ חוק.

9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו ע"פ חוק.

10. **טבלת זיכויים:**

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	1,000 ₪ למ"א
סוללות למים	סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת	200 ₪ ליחידה
נקודת טלפון		75 ₪ ליחידה
בית תקע	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד/כח	125 ₪ ליחידה
דלת כניסה למרפסת שירות	זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. חובה לבצע משקוף בפתח.	750 ₪ ליחידה

נספח א – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

11. תכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:
- 11.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ-1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות של הדירה.
- 11.2 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ-1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
- 11.3 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ-1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
- 11.4 תכנית קומת כניסה/קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ-1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים (במידה ויש); 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.
- 11.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ-1:100.
- 11.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון גינה משותפת וגינות צמודות.
12. בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין ולרבות על פי חוק המכר בדירות 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 אויר, 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.
13. המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכולל 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 אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
- (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
- (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- (ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסימיליה.
- (ו) תכנית 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 ולנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.

נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות

1. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג' [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 12 - 11.12.2017], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכלל דין.
כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות.
2. מיתקן לאנטנות תקי (מס' 3) תש"ע-2010
3. 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).
4. 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. 14
5. 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.
6. 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.
7. הצורך במעבר צנרת מים / ביוב / מתזי כיבוי/ניקוז וכיו"ב, (ככל שידרשו), יחייבו התקנת כיסוי מבודד ואסטטי (למעט צנרת מתזים בממ"ד) ויצרו בליטות דמוי "עמודים או קורות" או "ספסלים", בסמוך לקירות ותקרה ו/או בסמוך לקירות ורצפה,
8. במיקום חלונות החילוץ לא יותקן סורג קבוע.
9. בחצרות וגינות משותפות הממוקמות מעל תקרות בנויות יש לוודא טרם שתילת הצמחייה את עומק המילוי על מנת שהצמחייה לא תפגע בשכבת איטום התקרה.
10. אדניות בנויות (באם יהיו), אין לשתול צמחיה ישירות באדנית אלא במכלי שתילה. טרם העמסת מכלי שתילה מעל, תקרה/רצפה, שתילה בצמחים בעל שורשים רדודים
11. מחסנים שיוצמדו לדירות יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים שאינם בסמיכות ממש לדירה, יחוברו למונה משותף ונפרד למחסנים בלבד או לחילופין יותקן מונה נפרד לכל מחסן להחלטת המוכר ועפ"י בחירותו.
12. תתכן הנמכת גובה בעקבות מעברי צנרת ו/או תעלות טכניות במחסנים ו/או בחניות פרטיות.
13. מיקום צוברי גז לאספקת גז מרכזי ככל ותהיה על פי תכנון ואישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הועדה המקומית לבניה ומשרד העבודה.
14. בריצוף וחיפוי באבן טבעית (לרבות חזית הבניין) יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה, הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע
15. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים (1-3 מ"מ). בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
16. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה אך לא פחות מן הקבוע במפרט.
17. הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על 60dB (A) במרחק של 1 מ' ממפוח פליטת אויר חם במצב בו היחידה ממוקמת.

17. יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט ו/או גרנוליט מושפעות באופן טבעי מתזוזות ססמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע
18. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
19. אסורה הכניסה לרכבים המונעים בגז פחמימני (גפ"מ), למרתפי חניה תת קרקעיים (באם אלו קיימים).
20. 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 ובזכות השימוש והטיפול בשטח/ים לרבות רצועות הקרקע למעבר כבלים. כמו כן יהיו גופים אלו והחברה פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטח זה.
21. חשוב להדגיש כי יש לאוורר 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.
22. 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, זכויות הרוכש לא פגענה.