

מפרט מכר

לפי צו מכר (דירות) (טופס של מפרט) התשל"ה 1974
(תיקון התשס"ח-2008 ותיקון התשע"ה-2015)

כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה לדירה ו/או לפרויקט

שם הפרויקט	שכונת המושבה - טבריה
מגרש מס'	607,602,601
בנין מס'	A,B,C,D,E,F,G,H,I,J
מס' חדרים	4
מס דירה	6
קומה	2

ע. ע. אבו ראס חברה לעבודות בנין ופיתוח בע"מ

ת.פ. 511256141

תאריך:



חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מימ"ד שילובים בע"מ/ פרויקט המושבה - טבריה/ ע.ע. אבו ראס חברה לעבודות בנין ופיתוח בע"מ.ח.פ.

511256141

עמ' 1 מתוך 41

מותנה בהיתר בניה

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

תוכן עניינים

פרק א'. פרטי זיהוי

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

פרק ב'. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזורים

- סעיף 1: תיאור הבניין, הקומות ויעודה של כל קומה (1.1-1.6).
סעיף 2: חומרי הבניין והגמר (2.1-2.20).
סעיף 3: תיאור הדירה, חומרי הגמר ואביזורים.
סעיף 3.1: גובה הדירה.
סעיף 3.2: רשימת חדרים וגימורים בדירה ושטחים הצמודים לה.
סעיף 3.3: ארונות מטבח ורחצה (3.3.1-3.3.3).
סעיף 3.4: מתקן לתליית כביסה (3.4.1-3.4.3).
סעיף 3.5: (טבלה 3), רשימת דלתות, חלונות ותריסים.
סעיף 3.6: (טבלה 4), מתקני תברואה (כלים, ברזים), ואביזרי אינסטלציה נוספים (3.6.1-3.6.8).
סעיף 3.7: (טבלה 5), מתקני חשמל ותקשורת (3.7.1-3.7.11).
סעיף 4: מתקני קירור/חימום בדירה (4.1-4.9).
סעיף 5: סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במחסן (5.1-5.3).
סעיף 6: עבודות פיתוח ושונות.
סעיף 6.1: חניה (6.1.1-6.1.6).
סעיף 6.2: פיתוח המגרש (6.2.1-6.2.9).
סעיף 7: מערכות משותפות.
סעיף 7.1: מערכות גז (7.1.1-7.1.3).
סעיף 7.2: סידורים לכיבוי אש (7.2.1-7.2.5).
סעיף 7.3: אוורור מאולץ במרתפי חניה.
סעיף 7.4: מערכת מזוג אויר מרכזית.
סעיף 7.5: מערכת מיזוג אויר בחדר/ים לשימוש דיירים.
סעיף 7.6: תיבות דואר.
סעיף 7.7: מתקנים ומערכות משותפות נוספות.
סעיף 8: חיבור המבנה למערכות תשתית (8.1-8.7).
סעיף 9: רכוש משותף.
סעיף 9.1: תיאור הרכוש המשותף (9.1.1-9.1.13).
סעיף 9.2: חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף (9.2.1-9.2.12).
סעיף 9.3: בית משותף (רישום ופרטים).
סעיף 9.4: שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה.
סעיף 9.5: סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית.
סעיף 9.6: שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף, ובשרותים המחייבים בקשר אליו.
סעיף 9.7: החלקים המוצאים מהרכוש המשותף.

מותנה בהיתר בניה

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

נספחים

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

שם האתר: פרויקט המושבה - טבריה
דירה מטיפוס: 6
מס' חדרים: 4
קומה מס': 2
מחסן מס': _____
חניה מס': _____

"מפרט מכר"

לפי צו המכר (דירות) (טופס של מפרט), התשל"ד – 1974

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

בעניין חיובים וזיכויים שונים

(כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה ו/או לדירה ו/או לפרויקט)

נספח לחוזה בין: ע. ע. אבו ראס חברה לעבודות בנין ופיתוח בע"מ ח.פ. 511256141 (להלן "המוכר/ת" או "החברה")

לבין: _____ ת.ז. _____

(להלן "הרוכש/ים" או "הקונה/ים")

_____ ת.ז. _____

מתאריך: _____

א. פרטי זיהוי

- ישוב: טבריה רחוב ומספר בית: שכונת המושבה מס' _____.
1.1 גוש מס': 15350 חלקות מס': 152,153,158 מגרשים: 601,602,607.
1.2 התכנית החלה במקום: 207-0351742
- בעל הקרקע: ע. ע. אבו ראס חברה לעבודות בנין ופיתוח בע"מ
הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה.
2.1 שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל (רמ"י)
2.2 תקופת החכירה 98 שנים תחילת תקופת החכירה 01.06.2024 ועד 31.05.2122, תקופת חכירה נוספת 98 שנים החל מתום תקופת החכירה.
- דירה מס' וקומה: (להלן "הדירה")
- להלן תיאור הדירה

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מימ"ד שילובים בע"מ/פרויקט המושבה – טבריה/ ע.ע. אבו ראס חברה לעבודות בנין ופיתוח בע"מ ח.פ.

511256141

עמ' 3 מתוך 41

מותנה בהיתר בניה

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

דירת 4 חדרים: כניסה, חדר דיור, מטבח ופינת אוכל, חדר שינה הורים, חדר שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן: ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרוזדור, חדר רחצה כללי(אמבטיה), חדר רחצה הורים (מקלחון), חדר כביסה, מרפסת שמש (דיור).

אספקת תוכניות:

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

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

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

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

5. **שטח הדירה**

שטח הדירה הוא: _____ כמצוין בתכנית המכר המחושב לפי כללים אלה:

(א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה.

לעניין זה –

(1) "קיר חוץ" – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת השמש, בינה לבין שטח

משותף בקומה או בינה לבין דירה או 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" –

(א) פני הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן ו/או אלומיניום פני הקיר יכללו את החיפוי.

(ב) בחישוב השטח ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאו

ואגרות), התש"ל – 1970 (להלן – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).

(ג) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה: ראה סעיף 9.4 בחלק ב', ושאינו כלול בשטח הדירה.

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

6.1 מרפסת שמש בשטח⁽¹⁾: יש, בשטח של _____ מ"ר מתוכה מרפסת השמש מקורה [קירווי הכוונה למשטח מלא דמוי

תקרה (לא פרגולה) הנמצא קומה אחת מעל בלבד], בשטח: כמצוין בתכנית המכר.

6.2 חניה מקורה: אין.

6.3 מחסן (דירות הפנטהאוז) בשטח⁽²⁾: בשטח של _____ מ"ר.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מימ"ד שילובים בע"מ/ פרויקט המושבה – טבריה/ ע.ע אבו ראס חברה לעבודות בנין ופיתוח בע"מ ח.פ.

511256141

6.4 מרתף דירתי בשטח: אין.

6.5 גג מוצמד לדירה בשטח: אין

6.6 חצר מוצמדת לדירה בשטח: אין.

בדירות גן: כמצוין בתוכנית המכר (ראה תכנית החצר המוצמדת לרבות שבילים ורחבה/ות מרוצפות ואחר');;

6.7 **אם יש שטחים/חלקים/אזורים, נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם** (מהות ושטח).
מסתור כביסה (ככל שמתוכנן): כמסומן בתוכנית המכר. (יתכן ומפּלס רצפת המסתור תהיה נמוכה ממפּלס רצפת הדירה).

הערות לחישובי השטחים:

1. "מרפסת שמש" – מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.
מובהר כי מידת השיפטה של ה"מרפסת לשמש" ו/או לאור מקורה בשלמות אן בחלקה, השופה לשמש מלא או חלקי ו/או לאור טבעי כפוף למיקומה בבניין יחסית לשושנת הרוחות ובכפוף לבניה פיזית כלשהי הן בתחום הקרקע והן מחוצה לה שיש ב כדי להשפיע על השיפּט המרפסת לשמש.
2. **שטחו של מחסן**, הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית 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 של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
4. **שטחה של חצר כוללת¹**, את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח החצר המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

7. סטיות קבילות:

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

8. **שם עורך הבקשה להיתר** ("להלן "האדריכל"): שחאדה נזמי.

טלפון: 04-8184681 פקס: 04-8184682

דוא"ל: nazmi@nazmi-arc.com

¹ שטח החצר המפורט בתוכנית המכר כפוף לשינויים עפ"י דרישות הרשויות ו/או יועצי המכר. מובהר כי בשטח החצר עשויים להיכלל גם שטחים מרוצפים ו/או שבילים, לפי שיקול דעת החברה. בשטח החצר יתכן מעבר ומיקום של מערכות משותפות ל הבניין ו/או של הפרויקט. הרוכשת מתחייב לנגישות לטיפול ותיקונים במערכות אלה במידה שיהיה צורך בכך.

מותנה בהיתר בניה

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

9. שם האחראי לתכנון השלד (להלן "המהנדס"): הייב נאדר

טלפון: 054-4564851 פקס:

דוא"ל: nader@e-nader.com

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,

1. תיאור הפרויקט:

1.1 תיאור הבניין

1.1 10 בנייני מגורים הנמצאים בגוש 15350 חלקה 152,153,158 מגרשים 601,602,607, הבניינים בעלי 4 קומות מגורים מעל קומת קרקע.

1.2 בכל בניין: יבנו 9 דירות למגורים (בכל בניין), סה"כ 90 בכל 10 הבניינים יחד, דירות(*) הכוונה למגורים בלבד;

(*) לפי חוק מכר (דירות) התשל"ד - 1974 סעיף 1 "הגדרות" נאמר, "דירה" - חדר או מערכת חדרים שנועדו למגורים, לעסק, או לכל צורך אחר.

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

בניין A,B,C,D,E,F,G,H,I,J

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין (*)	כינוי או תיאור קומה
יתכן ומערכות שונות הממוקמות בקומה זו ישרתו גם בניינים/ים סמוכים ו/או ימוקמו בבניין/ים סמוכים וישרתו את קומת הכניסה.	חניית, גינון ציבורי, גינון פרטי, מבואת כניסה (לובי), מגורים, אשפה, פרוזדורים, מעלית, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2	0	קומת קרקע

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מימ"ד שילובים בע"מ/ פרויקט המושבה - טבריה/ ע.ע אבו ראס חברה לעבודות בנין ופיתוח בע"מ ח.פ.

511256141

עמ' 6 מתוך 41

מותנה בהיתר בניה

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

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין (*)	כינוי או תיאור קומה
---	מגורים, פרוזדורים, מעלית, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2	1	קומות מגורים 1
---	מגורים, פרוזדורים, מעלית, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2	2	קומות מגורים 2
---	מגורים, פרוזדורים, מעלית, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2	3	קומות מגורים 3
---	מגורים, פרוזדורים, מחסנים, מעלית, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	1	4	קומות מגורים 4 פנטהאוז
---	חדר מדרגות, מערכות סולאריות, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---	---	גג עליון (ראשי)
---	---	9 סה"כ דירות למגורים	5	סך הכל קומות למגורים
במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי).			5	סך הכל קומות בבניין

הערות והבהרות:

- (א) ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתרי הבניה.
 (ב) במקרה שיש יותר מכניסה אחת לבניין, יש לציין איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין [כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)].
 (ג) מובהר כי שמות הקומות והמספר המתאר את מיקומן עשויים להשתנות.

1.4 חדרי מדרגות (ראשי):

מספר חדרי המדרגות בכל בניין: 1 ; אפיון חדר המדרגות: מקורה עד לקומת הגג.
 חדרי מדרגות נוספים: אין.

1.5 מעליות בכל בניין: יש 1; המעליות מתאימות לדרישות התקן הישראלי למעליות מס' 24.81 ותהינה חשמליות ללא ו/או עם חדר מכונות.

פיקוד המעלית יהיה מאספ מטה מלה (בקומת הקרקע לשני הכיוונים)
 פתח האור הנקי של דלתות כל המעליות ל- 8 נוסעים ומעלה לא יקטן מ- 900 מ"מ.
 קירות התא יצופו פלב"ם בלוחות אנכיים. על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד. לתקרת התא ולכל רוחב

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

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

התא. ריצפת התא תצופה בגרניט או שיש בעובי של 27 מ"מ לפחות. תקרת התא תהיה צבועה בצבע סופי צבוע בתנור או תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה.

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

מעלית נעה במהירות ממוצעת של 1 מטר לשנייה .

מספר התחנות למעליות: 5 תחנות.

מנגנון פיקוד שבת(*) : אין.

1.6 **עמדת שומר: אין.**

2. **חומרי הבניין ועבודות גמר:**

2.1 **שלד הבניין:** לפי תכניות מהנדס השלד; **שיטת הבניה:** רגילה ו/או מתועשת ו/או משולבת, לפי תכנון מהנדס השלד.

2.2 **רצפה ותקרת קומת קרקע:** חומר: בטון מזוין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים/טרומיים. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד;

בידוד תרמי: לפי תקן ישראל מס' 1045. **בשיטה:** לפי הנחיות/אישור, מהנדס השלד/היועץ.

בידוד אקוסטי: לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1. **בשיטה:** לפי החלטת היועץ.

2.3 **רצפה ותקרה קומתית:** חומר: בטון מזוין ו/או בטון מתועש. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד; **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045.

בשיטה: לפי החלטת היועץ. **בידוד אקוסטי:** לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1. **בשיטה:** לפי החלטת היועץ.

ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה.

2.4 **גגות הבניין:** חומר: בטון מזוין, או אלמנטים מתועשים מבטון, לפי החלטת מהנדס השלד. **עובי:** לפי חישובי מהנדס

השלד. **שיפועי ניקוז ואיטום:** לפי הנחיות היועץ. **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045. **בשיטה:** לפי הנחיות היועץ;

2.5 **קירות חוץ:** מתועשת/מתועשת למחצה, בשילוב רגילה לפי התכנון האדריכלי והנחיות מהנדס השלד. באם מכלול מתועש/מתועש למחצה, בדופן פנימית של קיר החוץ ובצד הפונה לדירות, לוחות גבס, בלוקי גבס, בלוק בטון או בלוק תאי (איטונג או אחר),

הכול בכפוף לעמידה בתקינה הרלבנטית. **עובי:** לפי תכנון מהנדס. **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045.

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

2.6 **גימור קירות חוץ:**

2.6.1 **חיפוי/ציפוי, עיקרי:** אבן טבעית ו/או אבן מלאכותית ו/או פח, ו/או חיפוי קשיח אחר ו/או משולב, הכל לפי

התנאים בהיתר הבניה.

2.6.2 **טיח חוץ:** טיח (2 שכבות) משולב עם חיפויים אחרים;

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מימ"ד שילובים בע"מ/פרויקט המושבה – טבריה/ע.ע. אבו ראס חברה לעבודות בנין ופיתוח בע"מ ח.פ.

511256141

עמ' 8 מתוך 41

מותנה בהיתר בניה

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

2.6.3 חיפוי אחר: האדריכל יהיה רשאי לשנות סוג, גוון וחלוקת הציפויים בתאום עם הרשות המקומית.

2.7 קירות הפרדה בין הדירות: חומר: בטון מזוין ו/או בלוקי בטון או בלוקי תאי (בלוקי גבס ו/או איטונג ו/או אחר) ו/או משולב, לפי הנחיות מהנדס השלד והיועץ ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי ת"י 1004 חלק 1. בשיטה: לפי הנחיות היועץ.

קיר הפרדה בין חצרות - קירות בנויים ומטויחים בגובה לפי הנחיות הרשויות.
קירות הפרדה בין המרפסות: חומר וגובה: בטון ו/או בלוק ו/או זכוכית ו/או משולב לפי תכנון המהנדס, גובה לפי תכנון האדריכל.

2.8 חדר מדרגות:

2.8.1 קירות מעטפת: חומר: בטון מזוין או בנוי או משולב. עובי: לפי חישובי המהנדס; הבידוד האקוסטי לחדרי המדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין.

2.8.2 חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף+ טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.

גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינטטי

2.8.3 מדרגות בנין 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

2.8.4 בידוד אקוסטי: הבידוד האקוסטי לחדר/י המדרגות והמעלית/יות יבוצע על פי כל דין.

2.8.5 מעקה/ מאחז יד: מתכת ו/או בנוי ו/או משולב (לרבות מאחז יד), בהתאם לת"י 1142.

2.8.6 עליה לגג: באמצעות חדר המדרגות (גג ראשי).

2.9 מבואה (לובי) קומתית:

גימור קירות פנים מבואה קומתית: חומר: גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, דוגמת קרמיקה או גרניט פורצלן. גובה: לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה לפחות. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי.

גימור תקרה: חומר: טיח + סיד סינטטי. במקרה של תקרה מונמכת לא יבוצע טיח מעל תקרה זו.

ריצוף: אבן נסורה או גרניט פורצלן.

2.10 מבואה (לובי) כניסה ראשית:

גימור קירות פנים: חומר: חיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, או עץ ו/או משולב עד גובה: לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי.

גימור תקרה: חומר: טיח + סיד סינטטי ו/או תקרת משנה מונמכת.

ריצוף: חומר: אבן נסורה (שיש) או אריחים מסוג גרניט פורצלן. שטח האריח הבודד לא יפחת מ-0.64 מ"ר, והעומדים בתקן הישראלי 2279 למניעת החלקה.

מותנה בהיתר בניה

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

2.11 חניה מקורה: אין.

2.12 חדרים לשימוש משותף: חדר/ים טכניים (ככל שיהיו).

גימור קירות: בטון ו/או טיח צבוע בצבע סינטטי דוגמת פוליסיד, (למעט גומחות, ארונות חשמל, מים וכו'). גימור תקרה:
בחדרים טכניים - בטון צבוע בצבע סינטטי.

גימור רצפה: פורצלן.

חדרי אשפה: אין.

הערות:

צביעת קירות/תקרה יהיו מצבוע בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.

דרגת מניעת ההחלקה של הריצוף בחלקי הבניין השונים (בדירות ובשטחים המשותפים) יהיה בהתאם לדרישות התקן הישראלי 2279 למניעת החלקה.

2.13 דלת כניסה לבניין: דלת הכניסה לבניין תהיה דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת ע"י מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.

2.14 דלתות חדר מדרגות: דלתות אש, כולל מחזיר שמן.

דלתות חדרים טכניים: דלתות פח. ו/או דלתות אש.

2.15 דלתות לובי קומתי: אין.

2.16 תאורה, בכניסה לבניין, לובי, חדר מדרגות, מבואות קומתיות, חניות, חדרים טכניים, חדרים וחלקים משותפים: יש. סוג וכמות: עפ"י החלטת המהנדס ודרישות הרשויות.

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

2.17 ארונות למערכות: חומר: פח מכופף צבוע בתנור או ציפוי אחר (בחלקם החיצוני בלבד) בגוון.

2.18 תאורה במחסנים דירתיים: במקרים בהם לא לכל הדירות הוצמדו מחסנים האספקה תהיה מהמתקן הציבורי. באחריות יועץ החשמל להציג פתרון/פתרונות לחיוב הדיירים על פי הצריכה היחסית או אחרת ובלבד שהפתרון המוצע יענה על דרישות חוק משק החשמל, חוק החשמל ותקנות אחרות על פי דין המתייחסות לסוג זה של מתקנים.

2.19 חיבור חשמל לתאורה ולמערכות אלקטרומכניות משותפות: יש. הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף של הבניין. לפי תכנון מהנדס החשמל (יתכנו מערכות משותפות אשר ישרתו הבניין, אך ימוקמו בבניין הסמוך ו/או ימוקמו בבניין הסמוך וישרתו גם הבניין, בכפוף לאישור הרשויות השונות).

2.20 מספר בניין: בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר. עיצוב המספר יהיה לפי דרישות הרשות המקומית.

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

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מימ"ד שילובים בע"מ/ פרויקט המושבה – טבריה/ ע.ע אבו ראס חברה לעבודות בנין ופיתוח בע"מ ח.פ.

511256141

עמ' 10 מתוך 41

מותנה בהיתר בניה

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

3.1 *גובה הדירה:

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: לא פחות מ- 2.75 מ';

גובה חדרי שרות, פרוזדור וחדרי רחצה: לא פחות מ- 2.10 מ';

*גובה מחסן דירתי (באם נרכש): לא פחות מ- 2.05 מ';

*הערה: למעט תחת קורות, מערכות, בליטות, הנמכות מקומיות ותקרות משנה. בכל מקרה הגובה בשטח המינימלי הקבוע לגבי חלקי הדירה על פי התקנות לא יפחת מן הגובה המינימלי הקבוע על פי דין.

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

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

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

ולפי המוצג בתוכניות המכר.

תיאור	חומר קירות ⁽¹⁾	גמר קירות ותקרות ⁽²⁾ ומידות אריחי חיפוי ⁽⁴⁾ (בס"מ)	ריצוף ⁽³⁾ וחיפוי ⁽⁴⁾ מידות אריחים (בס"מ)	ריצוף מחיר לזיכוי למ"ר/ מ"א בשקלים חדשים	הערות
כניסה	בטון, בלוקי בטון (1)	ראה (2)	ראה (3)	ראה נספח ג'	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר דיוור	בטון, בלוקי בטון (1)	ראה (2)	ראה (3)	ראה נספח ג'	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מטבח	בטון, בלוקי בטון (1)	ראה (2) חיפוי מעל משטח ארון תחתון	ראה (3) ראה (4)	ראה נספח ג' ראה נספח ג'	ראה פרוט בהערות בהמשך.
פינת אוכל	בטון, בלוקי בטון (1)	ראה (2)	ראה (3)	ראה נספח ג'	ראה פרוט בהערות בהמשך.
פרוזדור	בטון, בלוקי בטון (1)	ראה (2)	ראה (3)	ראה נספח ג'	ראה פרוט בהערות בהמשך.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מימ"ד שילובים בע"מ/ פרויקט המושבה – טבריה/ ע.ע אבו ראס חברה לעבודות בנין ופיתוח בע"מ ח.פ.

511256141

עמ' 11 מתוך 41

מותנה בהיתר בניה

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

תיאור	חומר קירות ⁽¹⁾	גמר קירות ותקרות ⁽²⁾ ומידות אריחי חיפוי ⁽⁴⁾ (בס"מ)	ריצוף ⁽³⁾ וחיפוי ⁽⁴⁾ מידות אריחים (בס"מ)	ריצוף מחיר לזיכוי למ"ר/ מ"א בשקלים חדשים	הערות
חדר שינה הורים 1	בטון, בלוקי בטון (1)	ראה (2)	ראה (3)	ראה נספח ג'	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר/י שינה 2	בטון, בלוקי בטון (1)	ראה (2)	ראה (3)	ראה נספח ג'	ראה פרוט בהערות בהמשך.
ממ"ד 3	בטון מזוין לפי הוראות פקה"ע	לפי מפרט פקה"ע	ראה (3)	ראה נספח ג'	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה כללי	בטון, בלוקי בטון (1)	ראה (2)	ראה (3)	ראה נספח ג'	ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי גרניט פורצלן	ראה (4)	ראה נספח ג'	
חדר רחצה הורים	בטון, בלוקי בטון (1)	ראה (2)	ראה (3)	ראה נספח ג'	ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי קרמיקה או גרניט פורצלן	ראה (4)	ראה נספח ג'	
מרפסת/ות שמש	בטון, בלוקי בטון (1)	ראה סעיף 2.6	ראה (3)	ראה נספח ג'	חיפוי/ציפוי קיר חיצוני ראה סעיף 2.6. ראה גם פרוט בהערות בהמשך.
חדר כביסה	בטון, בלוקי בטון (1)	ראה (2)	ראה (3)	ראה נספח ג'	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מסתור כביסה (אם יש)	בטון, בלוקי בטון (1)	ראה (2)	אין	ראה נספח ג'	ראה סעיף 3.4

הערות והבהרות לטבלה:

(1) חומר קירות:

קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים מ: בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס או לוחות גבס. בכל מקרה, בחדרי הרחצה הקירות ייבנו מבלוקים המוגדרים כ"עמידים למים" ע"י היצרן או מבלוק בטון. לוחות גבס ניתן להתקין בתנאים להלן במצטבר:

- עובי דופן הפרופילים . 0.6 מ"מ לפחות
- רוחב הפרופילים . 70 מ"מ לפחות
- בידוד . 2 " בצפיפות של לפחות 12 ק"ג למ"ק (צמר סלעים / זכוכית / מינראלי).
- מכל צד של מחיצת הגבס יהיו אחד מאלה: 2: לוחות בעובי 12.5 מ"מ לפחות (מחיצה דו קרומית), או לחילופין לוח בעובי 15.9 מ"מ (מחיצות), מחוזק ומשופר לנגיפה בעל צפיפות גבוהה) 1000 ק"ג למ"ק לפחות; פרטי הביצוע יהיו בהתאם להוראות ומפרטי היצרן/ ספק הלוחות; יצרן/ספק הלוחות יבצע פיקוח צמוד אחר התקנת הלוחות ויאשר בכתב את התאמתם למפרטיו.

(2) גמר קירות/תקרות:

גמר קירות ומחיצות

א. גמר הקירות בבניה קונבנציונאלית יהיה טיח + צבע אקרילי או בהתאם לחומר הבניה של הקירות.

ב. גמר תקרה יהיה טיח + סיד סינטטי. במרחב מוגן הגמר יהיה בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי.

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

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מימ"ד שילובים בע"מ/ פרויקט המושבה – טבריה/ ע.ע אבו ראס חברה לעבודות בנין ופיתוח בע"מ ח.פ.

511256141

עמ' 12 מתוך 41

מותנה בהיתר בניה

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

ד. גמר הקירות במרפסות יהיה כדוגמת כלל החזיתות. אם לא נקבע אחרת בהוראות החלות על המגרש, מעקה המרפסת יהיה מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית התואמת לדרישות התקנים הרלבנטיים או מעקה בנוי כדוגמת החזית.

גמר קירות במרפסות:

גמר הקירות במרפסות יהיה כדוגמת כלל החזיתות.

עיצוב מעקות המרפסות: (באם לא נקבע אחרת). מעקה אלומיניום הכל תואם לדרישות התקנים הרלבנטיים או מעקה בנוי כדוגמת החזית.

3. ריצוף:

סוג הריצוף

- בכל חלקי הדירה ובמרפסות יותקנו אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן) עפ"י הגדרתם בת"י: 314 אריחים מיוצרים בכבישה שספיגותם הממוצעת אינה גדולה מ- 0.5% (כינוי BIA) האריחים יהיו מסוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות. בכל מידת אריח יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.
- הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף ומאותה סדרת ייצור בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח. במקומות בהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.
- סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 התנגדות- להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן:

חדרי מגורים; R-9

חדרי רחצה; R-10

רצפת תא מקלחת R-11

- **ריצוף בכל הדירה** (בכל מערכות החדרים למעט חדר/י רחצה, מרפסת שרות, מרפסת/ות שמש ורחבות מרוצפות חיצוניות): אריחים במידות 80/80 ס"מ. סוג א'. אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן) ו/או ארזי לאפטו. העומד בדרישות ת"י 2279 ודרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות ובדרגת התנגדות להחלקה R-9 לפחות. הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח. במקומות בהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.

לכל מידת אריח, המיועד לריצוף, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים מכל סדרה התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון בהיר ניטרלי.

- **ריצוף בחדר/י רחצה/מרפסת שירות**: לבחירת הדייר ממידות 33/33 ס"מ ו/או 30/30 ס"מ. סוג א'. אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן) ו/או ארזי לאפטו. העומד בדרישות ת"י 2279 ודרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות ובדרגת התנגדות להחלקה - בחדרי רחצה R-10 לפחות, וברצפת תא מקלחת R-11 לפחות, בשירותים R-9 לפחות.

- **ריצוף במרפסת/ות שמש וברחבה מרוצפת חיצונית (בחצר)**: לבחירת הדייר ממידות 33/33 ס"מ ו/או 30/30 ס"מ ו/או 15/60 ס"מ. סוג א'. אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן). העומד בדרישות ת"י 2279 ודרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות ובדרגת התנגדות להחלקה R-10 לפחות.

- **ריצוף במחסן** (דירתי או ככל שהוצמד): אריחים במידות עפ"י בחירת המוכר.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מימ"ד שילובים בע"מ/ פרויקט המושבה - טבריה/ ע.ע. אבו ראס חברה לעבודות בנין ופיתוח בע"מ ח.פ.

511256141

עמ' 13 מתוך 41

4 חיפוי קירות:

סוג החיפוי

חיפוי קירות יהיה מאריחי קרמיקה או פורצלן (גרניט פורצלן) סוג א' העומד בדרישות החקיקה והתקינה הרלבנטיות. בחירת סוג האריח לחיפוי קירות הינה להחלטת המוכר. יש לאפשר בחירה של דוגמאות שונות לכל אחד מחדרי הרחצה ולכל אחת מהמרפסות בדירה.

מידות אריחים לחיפוי

המוכר יציע לבחירת הקונה אריחים בשלוש מידות שונות לפחות, אריח ריבועי, אריח מלבני, אריח נוסף מלבני או ריבועי. מידות האריחים הינם לבחירת המוכר. אריחי קרמיקה. ממבחר שתציג החברה, או הספק שיבחר על ידה. במידות או 20/60 ו/או 30/60 ו/או 25/70 ו/או 25/75 ו/או אחר ס"מ ואו אחר, לפי החלטת החברה.

גובה החיפוי

- במטבח: גובה 60 או 50 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה. הגובה לבחירת הקונה.
- 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 באקרילי.
- בחדר אמבטיה ובחדר מקלחת: חיפוי קירות עד תקרה. מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב מהדורה מס' 4.1 להפצה 11.02.2022.
- בחדר שירותים: חיפוי קירות במידות כמפורט בחדרי הרחצה עד גובה 1.50 מ' לפחות. מעלה חיפוי: טיח+צבע אקרילי.
- לצנרת גלויה, אנכית או אופקית בכל חללי הדירה, יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי אם נדרש) וגמר וחיפוי זהה לגמר הקירות.

אפשרויות

לכל מידת אריח המיועד לחיפוי, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 דוגמאות התואמות לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. אין להציע את אותן דוגמאות למידות שונות של אריחים. סה"כ יוצגו 12 דוגמאות. המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה למילוי מישקים (פוגות) בין אריחים, אחת בגוון אפור והאחרת בגוון קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה. בכל מידת אריח לריצוף או לחיפוי יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.

5 מדרגות חוץ:

לוחות אבן טבעית (רגיל או פורצלן) ו/או לוחות טראצו. משטחי ביניים דוגמת ריצוף בדירה ו/או כמו המדרגות, הכל לפי החלטת האדריכל. בסיס המדרגות בטון מזויין ו/או פלדה, לפי החלטת המהנדס.

הערות:

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מימ"ד שילובים בע"מ/ פרויקט המושבה – טבריה/ ע.ע אבו ראס חברה לעבודות בנין ופיתוח בע"מ ח.פ.
511256141

מותנה בהיתר בניה

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

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

הפרשי מפלסים – בכניסה לדירה, חדרי רחצה, ממ"ד ומרפסת שרות, לבין חללים סמוכים יתכן הפרש של כ- 2 ס"מ.

ביציאה למרפסות שמש/גג, יתכן סף מוגבה/מונמך (מדרגה) בגובה המותר לפי כל דין

חיפוי קירות חדרים רטובים - גובה חיפוי הקירות יעשה לגובה המצוין בטבלה-לפחות, או עד גובה אריחים שלמים

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

ליטוש/הברקה - למניעת ספק יודגש כי לא יבוצע ליטוש ו/או הברקה של הריצוף בדירה.

פרגולה, קורה/ות – באם תותקן, תהיה עשויה מעץ ו/או בטון ו/או פלדה ו/או אלומיניום ו/או משולב.

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

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

לריצוף טראצו 1 מ"מ לפחות.

3.3.1 ארון מטבח תחתון:

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

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

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

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

- בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של 6-8 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון. גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבוד (סנדוויץ') בעובי 17-18 מ"מ לפחות.

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

- דלתות הארון תהיינה עשויות מעץ לבוד (סנדוויץ') /MDF/ לוחות פוסטפורמינג.

- הארון יכלול יחידת מגירות, לכל גובהו ולכל עומקו. המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת, עם מנגנון טריקה שקטה.

- ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד (אם נדרש) ולא יותר. אורך צלע ארון לא תפחת מ-60 ס"מ לפחות בחזית הארון. ביחידה הפינה בארון, יותקן פתרון מכיניים לאכסון נשלף כדוגמת מגיק קורנר או ש"ע.

- חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות ייכללו באורך הארונות.

- בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של כ- 6-8 ס"מ ובחיפוי עמיד מים למניעת רטיבות של תחתית הארון.

- סוגי חיפוי ארונות המטבח יהיו בהתאם לרכיבים המפורטים להלן:

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מימ"ד שילובים בע"מ/ פרויקט המושבה – טבריה/ ע.ע. אבו ראס חברה לעבודות בנין ופיתוח בע"מ ח.פ.

511256141

מותנה בהיתר בניה

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

- ציפוי חיצוני: פורמייקה. ידיות מתכת.
 - ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה.
- סוגי הציפוי וגווניו יהיו לבחירת הקונה מתוך סוגים וגוונים שיציג המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר כמפורט להלן:

- ציפוי חיצוני: על המוכר להציג בפני הקונה לפחות 5 גוונים שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון ניטרלי,
- ציפוי פנימי: בגוון לבן.

מידות מטבח תחתון: האורך המזערי של ארון המטבח התחתון לא יפחת מהמצוין:

דירת 3, 3.5 ו- 4 חדרים - 5 מ"א ;

דירת 4.5 חדרים ומעלה - 6 מ"א.

משטח עבודה מעל ארון מטבח תחתון: תיאור: לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ מאבן טבעית או פולימריט (כדוגמת אבן קיסר או שווה ערך), העונה לדרישות התקנים הרלוונטים ת"י 4440 (חלקים 1,2 לפי העניין), עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם. המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיור. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה שאופן עיבודו יקבע ע"י המוכר (הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח.

גוון: לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיוצגו ע"י המוכר ו/או הספקים שיבחרו על ידו. המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי. (לוחות האבן טבעית או אבן קיסר יהיו בהדבקה ולא לוח בודד אחד).

3.3.2 **מידות מטבח עליון:** אין, רק בדירות 4.5 חדרים ומעלה הקבלן ראשי לתכנן חלופות לאורך המינימלי הנדרש לארון

תחתון

הערות:

1. חלופה א :

תוכנן ארון עליון מידותיו יהיו כמפורט להלן:

- א. גובה ארון מטבח ממשטח העבודה יהיה 60 ס"מ אלא אם כן, הרוכש בחר להפחית את לגובה 50 ס"מ.
- ב. הארון יהיה רציף והמשכי ללא פינות.
- ג. גובהו של ארון עליון יהיה 75 ס"מ לפחות ועומקו 30 ס"מ לפחות. ניתן שגובה ארון עליון יהיה 60 ס"מ ובתנאי שפתיחת הארונות העליונים תהיה כלפי מעלה (מנגנון קלפה)
- ד. ארון מטבח עליון יכלול לפחות מדף אחד לכל אורכו.
- ה. מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות המפרט לגבי ארון המטבח התחתון.

2. חלופה ב:

"אי" במצב זה רוב ארון המטבח התחתון מסודר לאורך הקירות כאשר אחת הצלעות איננה צמודה לקיר אלא ניצבת באופן עצמאי, עם משטח מעליה וארון מתחתיה, שניהם תואמים לסטנדרט של ארון המטבח. במצב של "חצי אי" ארון המטבח והמשטח העליון

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מימ"ד שילובים בע"מ/ פרויקט המושבה - טבריה/ ע.ע אבו ראס חברה לעבודות בנין ופיתוח בע"מ ח.פ.

511256141

עמ' 16 מתוך 41

מותנה בהיתר בניה

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

המשכיים אך הארון אינו צמוד לקיר. חלופה זו איננה אפשרית במצב שבו ארון המטבח כבר כולל פינה. "אי" "חצי אי" יתוכננו בהתאם להוראות שנקבעו במפרט זה לגבי ארון תחתון לרבות משטח העבודה.

3. חלופה ג:

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

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

3.3.3 ארונות אחרים (ציון): בכל אחד מהדרי רחצה בדירה (למעט בחדר שירותי אורחים), יותקן ארון תחתון עשוי מעץ לבוד (סנדוויץ'), MDF או סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן EN310. הארון יהיה מונח ו/או תלוי באורך מינימלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי מחרס / שיש / ניאו קוורץ משולב בכיור.

מחיר לזיכוי בעד ארון הרחצה: ראה נספח ג'.

הערות:

מידת אורך הארון התחתון תימדד לאורך קיר המטבח. פינה מחושבת פעמיים באורך הארון. חללים המיועדים למדיחה, תנור, כיריים וכיו"ב (למעט מקרר) המשולבים בתוך הארונות יכללו באורך הארונות. המטבח יתוכנן כך שמידת רוחב הנישה / המקום המיועד למקרר תהיה לפחות 95 ס"מ. הארון העליון יהיה רציף לפי תוכנית לפי בחירת ומפרט החברה.

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

(3) במקרה של זיכוי עבור ארונות המטבח וביצוע עצמי, על הקונה לקחת בחשבון כי יתכן ובקיר שבגב ארונות המטבח קיימים פתח/י גישה לקולטן/ים משותפים. יש לאפשר גישה לפתח/ים אלו לצורך תחזוקה.

באחריות הקונה לדוות על בחירתו על פי הלוח זמנים שהחברה תקבע ובמועד בו תנחה החברה את הרוכש.

3.4 מיתקנים לתליית כביסה: יש, קבוע ע"פ בחירת החברה.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מימ"ד שילובים בע"מ / פרויקט המושבה – טבריה/ ע.ע אבו ראס חברה לעבודות בנין ופיתוח בע"מ ח.פ.

511256141

עמ' 17 מתוך 41

מותנה בהיתר בניה

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

ממפרסת השירות יותקן מ תקן חיצוני תלתיית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ ובעומק מינימאלי של 60 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק איכותיים, עמידים לקרינת UV; ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ160- ס"מ ובתנאי שיותקן מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ120- ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ800- ס"מ.

לדירות גן: אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר שמשמעו מתקן ממתכת מגולוונת על קיר המבנה, במקום מוצנע שאינו נצפה בחזיתות המבנה. המתקן יהיה יציב ומקובע לקיר. המתקן יכלול לפחות 5 חבלי כביסה באורך מינימאלי של 160 ס"מ. הגישה לתלתיית הכביסה בחצר תהיה ממפרסת השירות.

מסתור כביסה

מסתור הכביסה יהיה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100; בחלל מסתור הכביסה יתוכננו מתקן תלתיית הכביסה, מערכות טכניות כדוגמת אלו הנדרשות לחימום מים, והכנות למעבים למערכות מיזוג האוויר הדירתיות. מיקום המערכות הטכניות יהיה כך שבהיקפו של מתקן תלתיית הכביסה, לכל צידיו ולכל גובה חלל מסתור הכביסה, יישמר מרחק פנוי של 40 ס"מ לפחות.

בתחתית כל החלל בין קיר המבנה ומסתור הכביסה יותקן משטח הפרדה מבטון שינוקז למערכת איסוף מי הגשם של הבניין. מפלס עליון של המשטח יהיה נמוך ב- 30 ס"מ לפחות מפני מפלס רצפת הדירה. תוכנן מסתור הכביסה במרחק העולה על 3 מטר מקיר המבנה ניתן להקטין את מידות משטח ההפרדה ובתנאי שיכלול:

א. משטח מתחת למתקן תלתיית הכביסה לפחות באורך 1.60 ס"מ ולפחות בעומק 70 ס"מ

ב. משטח מתחת לכל המעבים המתוכננים בעומק 60 ס"מ לפחות

ג. דרך גישה סבירה למעבים

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

תריסים			חלונות			דלתות			---	
סוג פתיחה (ציר) / כ.ע.כ. / נגרר / כיס / חשמלי / אחר	חומר שלבים	חומר (עץ / אלומיניום / מתכת / אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה / רוחב)	סוג פתיחה (ציר / כע"כ) / נגרר / כיס / אחר	חומר (עץ / אלומיניום / מתכת / אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה / רוחב)	סוג פתיחה (ציר / כע"כ) / נגרר / אחר	חומר (עץ / אלומיניום / מתכת / אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה / רוחב)	חדר
---	---	---	---	---	---	---	ציר רגילה	פלדה בטחון	1 כ-100/210	כניסה
גלילה חשמלי / כולל גיבוי ידני	אלומ'	אלומ'	1 כ-220/210	---	---	---	נגרר כ.ע.כ.	אלומ' מזוגג	1 כ-220/210	חדר דיור
---	---	---	---	כ.ע.כ.	אלומ' מזוגג	1 כ-120/105	---	---	---	מטבח

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מימ"ד שילובים בע"מ / פרויקט המושבה – טבריה / ע.ע. אבו ראס חברה לעבודות בנין ופיתוח בע"מ ח.פ.

511256141

עמ' 18 מתוך 41

מותנה בהיתר בניה

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

תריסים			חלונות			דלתות			---	
סוג פתיחה (ציר/ כ.ע.כ./ נגרר/ כיס/ חשמלי/ אחר)	חומר שלבים	חומר (עץ/ אלומיניום / מתכת / אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/ כע"כ/ נגרר/ כיס/ אחר)	חומר (עץ/ אלומיניום / מתכת / אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/ כע"כ/ נגרר/ אחר)	חומר (עץ/ אלומיניום / מתכת / אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	חדר
נגרר לכיס.	אלומ'	אלומ'	1 כ-100/100	כ.ע.כ. + כנף פלדה הזזה לפי הנחיות פקה"ע	אלומ' + מזוגג + כנף פלדה	1 כ-100/100	ציר (רגילה). פתיחה חוץ	פלדה לפי פקה"ע	1 כ-80/200	ממ"ד (משמש כחדר שינה 1)
גלילה ידני	אלומ'	אלומ'	1 כ-180/105	כ.ע.כ.	אלומ' מזוגג	1 כ-180/105	ציר רגילה	עץ	1 כ-80/210	חדר שינה 2 הורים
גלילה ידני	אלומ'	אלומ'	1 כ-120/105	כ.ע.כ.	אלומ' מזוגג	1 כ-120/105	ציר רגילה	עץ	1 כ-80/210	חדר שינה 3
---	---	---	---	נטוי (קיפ)	אלומ' מזוגג	1 כ-60/105	ציר רגילה	עץ + צוהר/צו-אור	1 כ-80/210	ח. רחצה כללי
---	---	---	---	נטוי (קיפ)	אלומ' מזוגג	1 כ-60/105	ציר רגילה	עץ + צוהר/צו-אור	1 כ-80/210	ח. רחצה הורים
---	---	---	---	כ.ע.כ.	אלומ' מזוגג	1 כ-130/105	ציר רגילה	עץ + צוהר/צו-אור	1 כ-80/210	ח. כניסה

- א. **ביאורי מילים:** אלומ' = אלומיניום, ציר רגילה = סוג פתיחה, קיפ = פתיחה משתפלת (נטוי), סב נטוי (דרייקיפ) = פתיחה רגילה + משתפלת, נגרר כ.ע.כ. = כנף נגררת על כנף ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר, גליוטינה = כנף אחת בתנועה אנכית על כנף קבועה, גלילה = תריס נגלל כלפי מעלה, באמצעות רצועה (ידני) ו/או חשמלי.
- ב. **דלתות/חלונות:** משותפים לשני חדרים יכולות להופיע בתיאור של אחד מחדרים בטבלה ובלבד שהכמות הכללית בדירה תתאים לסה"כ הדלתות/חלונות המצוינות בטבלה.
- ג. **דלת הכניסה הראשית לדירת המגורים** - תהיה בהתאם למפורט להלן: דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים ומופעלים על ידי מנגנון גליל התואמת להוראות כל דין ולתקן ישראלי מס' 5044 וכמפורט להלן: סגר בטחון פנימי נוסף, עינית הצצה (פנורמית/טלסקופית), מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר דירה. משקוף בניה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות. כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור. דלת הכניסה תהיה בגוון 5.מר וגוון לפי בחירת המוכר.
- ה. **דלתות הפנים בדירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:**

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מימ"ד שילובים בע"מ/ פרויקט המושבה - טבריה/ ע.ע אבו ראס חברה לעבודות בנין ופיתוח בע"מ ח.פ.

511256141

עמ' 19 מתוך 41

מותנה בהיתר בניה

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

1. דלתות הכניסה לחדרים, למרפסת השירות ולחדרי הרחצה תהיינה בפתיחת ציר רגילה, מסוג דלת פנים לבודה לפי תקן ישראלי מס' 23 על חלקיו או דלת פנים לפי תקן ישראלי 6575.
2. כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים יהיו עמידים למים ויעמדו בכל דרישות התקינה הישראלית, ככל שישנה.
3. בדלת פנים לבודה כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיצוניים עמידים למים ולא סופגים-0 כדוגמת (HPL/ CPL פורמייקה), מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר.
4. החלק התחתון של מסגרת הכנף יהיה מחומר פולימרי עמיד למים בגובה 7 ס"מ לפחות; צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף; היקף כנף הדלת (קנט) יהיה מצופה ב-3 צדדים לפחות
5. משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 או בהתאם לתקן ישראלי מס' 6575 בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה; המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים.
6. הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי "תפוס פנוי" וידיות מתכת משני הצדדים- בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי "תפוס פנוי" וצוהר / צו אור בכנף הדלת.
7. דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף, בפתיחת ציר רגילה או בהזזה. במהלך פתיחת דלת ציר, לא יבלוט אגף הדלת ביותר ממחצית רוחב הפרוזדור או המעבר וכן לא ייפתח על פתח או דלת כניסה אחרת. במצב פתיחה מרבי של אגף הדלת לפרוזדור או למעבר, תותר הבלטת האגף עד 18 ס"מ. סטייה מהוראה זו תתאפשר רק אם הוכח שבפתיחת הדלת אין הפרעה תפקודית בדירה או הותקנה בנוסף, דלת עץ פנימית לשימוש יומיומי.
8. דלת יציאה לגינה תהיה בעלת אמצעי נעילה כנגד פריצה, בעלת דרגת עמידות בתנאי סביבה , 2, הכול כמפורט בת"י 5044 .
"אמצעי נעילה נגד פריצה" בדלת יציאה לגינה יהיה אחד מאלה, לבחירת המוכר :
א. סורג לפתיחה שמתקיימות בו דרישות תקן ישראלי, ת"י 1635 סורגים לפתחים בבניינים -
ב. מנעול תחתון חבוי לדלת סובבת ומנעול עליון עם בריח המוזז באמצעות מנגנון גלילי העונים לכל הדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 אמצעי (1)
ג. מנעול ביטחון בעל בריחים המופעלים על ידי מנגנון גלילי העונה לדרישות המפורטות -
בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 אמצעי (2)
ד. תריס גלילה חשמלי
9. בדלת יציאה למרפסת שאיננה סגורה בתריס או בחלון הפרשי הגבהים במשטחי רצפה הסמוכים לסף הדלת לא יעלה על 60 מ"מ. בכפוף לקבוע בתקנות התכנון והבניה, ניתן שהפרש הגבהים האמור לא יעלה על 80 מ"מ. הוראה זו לא תחול על המבנים הקבועים בתקנות התכנון והבניה, בקשה להיתר תנאיו ואגרות סעיף 3.2.1.5 ס"ק (ב) (ו ג).
10. גוון דלתות הפנים יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר; על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחת מהן היא בגוון לבן.
1. **חלונות** (למעט ממ"ד): חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג שקוף כפול (Double Glazing) רגיל/בטיחותי לפי דרישות התקן, המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות משני הצדדים, עם מרווח אוויר של 6 מ"מ). החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואבזורים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה. החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן. **חלון חדר הדיור:** יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף, בכל

מותנה בהיתר בניה

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

חלון ההזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת. **חלון בממ"ד**: יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף על כנף פלדה נגרר, בהתאם להוראות פקוד העורף העדכניות.

ז. **רשתות**: אין, הכנה בלבד.

ח. **אורור לאוויר החוץ** - בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אורור ישיר לאוויר החוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם סגורה בתריס ו/או בחלון, יבוצע צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר /או לגג החוץ לרבות רפפת כיסוי.

ט. כל מטבח יכיל לפחות חלון אחד לפתיחה, הפונה לאוויר החוץ או למרפסת שירות. (אורור מכני לא יוכל להיחשב כמענה ו/או כתחליף לחלון האמור).

י. **תריסים**: פתחי הדירה, למעט חדר/י רחצה, מטבח ומרפסת שרות (הכל לפי הקיים בתיאור הדירה) יהיו בעלי תריסים.

בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף. עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח ולהוראות היצרן. בכל הפתחים בחדר הדיור (לרבות בחלונות שאינם ויטרינה ככל שתוכננו), ובכל הפתחים ברוחב 2.50 מ' ומעלה יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידני.

יא. **מסגרות החלונות** עשויים אלומיניום. דגם הפרופיל, גוון, עפ"י תכנון האדריכל ו/או יועץ האלומיניום. יתכן פתחים המשולבים בזיגוג קבוע המשמש כמעקה/מחסום, ו/או קירות מסך.

יב. **בחדרי רחצה ושירותים (באם יש חלונות)**, תותקן זכוכית בטיחותית, שקופה או עמומה ("חלב").

יג. **אורור המחסן** (ככל שנרכש מחסן) יעשה באמצעות חלון ו/או אורור מכני ו/או סבכה בדלת ו/או רפפות קבועות, לפי הנחיות יועץ הבטיחות ודרישות כיבוי אש.

יד. **דלת כניסה לדירה/ות בקומת היציאה מהבניין**: לפי הנחיות רשות הכבאות, בכניסה לדירות בקומת קרקע יתכן ויותקנו דלתות בטחון/אש.

טו. **פתח חילוף** - בחלון ממ"ד ו/או חלון בדירה המוכרז כפתח חילוף קומתי (בחרום אמור לשמש את כלל הדיירים בקומה), אין לקבוע סורג קבוע. בנוסף, בפתח שיוכרז ע"י הרשויות המוסמכות כ"פתח חילוף" יתכנו שינויים במידות הפתח, סוג החלון/תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיון הפתיחה.

טז. **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 ו/או 2 כנפיים לפתיחה. חלון אלומיניום + זיגוג וכן פתחי

אורור מעוגלים בקוטרים שונים, חסומים בדיסקאות פלדה (פלנצ'), וניתנים לפרוק. התקנת מערכת סינון אויר (לפי הנחיות פיקוד העורף), ע"ג הקיר וליד פתח האורור תיצור הפרעה מקומית. מידות המערכת לפי מידות היצרן. (תקנות הג"א מאי 2010). יודגש שבאם סופק ע"י החברה מתקן הסינון, הרי שתקינתו והתקנתו נבדקו ואושרו ע"י פיקוד העורף, לכן פירוקו ע"י הרוכש, יחייב בדיקת תקינות ואטימות נוספת ע"י הגורמים שהוסמכו לכך ע"י פיקוד העורף. למניעת ספק יודגש כי בכל מקרה של סתירה בין המצוין בתוכניות המכר ו/או במפרט המכר לבין הביצוע בפועל יגבר הביצוע בפועל התואם הנחיות מעודכנות של פיקוד העורף.

יז. **מידות** - המידות המפורטות בטבלה מס' 3, הינן מידות בניה משוערות בס"מ, ואינן מבטאות מידות פתחים "נטו", עקב הצורך בהתקנת

אביזרים משלימים כגון: מלבנים סמויים ו/או מסגרות סמויות וכן משקופים ופרופילים היקפיים למיניהם, של מלבני דלתות/

חלונות/ויטרינות/קירות מסך (לפי הענין). בכל מקרה גודל הפתחים המתקבלים לא יפחת ממידות/שטח, לפתחים אלו כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

מותנה בהיתר בניה

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

3.6 טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטרים בדירה
(ראה גם הערות לאתר טבלה זו)

מיקום	מטבח	חדר רחצה הורים	חדר רחצה כללי	חדר כביסה	מרפסת שמש	מיתקן	
						מדידות (בס"מ)	מדידות (בס"מ)
מיקום	ראה הערה ז.	---	---	---	---	כיוור מטבח (יחיד/כפול)	מדידות (בס"מ)
	א'	---	---	---	---		סוג
	ראה נספח ג'	---	---	---	---		זיכוי נח
מיקום	---	משולב בארון	משולב בארון	---	---	כיוור רחצה	מדידות (בס"מ)
	---	ראה סעיף 3.3.3	ראה סעיף 3.3.3	---	---		סוג
	---	אין	אין	---	---		זיכוי נח
מיקום	---	---	לפי מידות היצרן	---	---	אסלה תלויה ^(ב)	מדידות (בס"מ)
	---	---	א'	---	---		סוג
	---	---	אין	---	---		זיכוי נח
מיקום	---	---	לפי מידות היצרן	---	---	אסלה וארגז שטיפה ^(ב)	מדידות (בס"מ)
	---	---	א'	---	---		סוג
	---	---	אין	---	---		זיכוי נח
מיקום	---	(מקלחת)	(אמבטיה)	---	---	אמבט/ מקלחת	מדידות (בס"מ)
	---	ריצוף משופע (מקלחת)	א'	---	---		סוג
	---	---	אין	---	---		זיכוי נח
מיקום	פרח/מערביל נשלף ראה הערה ז'	פרח/מערביל ראה הערה ה'	פרח/מערביל ראה הערה ה'	---	---	סוללה למים קרים / חמים לכיור, מהמשטח	דגם
	א'	א'	א'	---	---		סוג
	אין	אין	אין	---	---		זיכוי נח
מיקום	---	X1 רב-דרך (3)	X1 רב-דרך (3)	---	---	סוללה למקלחת/אמבטיה למים קרים וחמים	דגם
	---	א'	א'	---	---		סוג
	---	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	---	---		זיכוי נח
חיבור מים מכוונת כביסה ולניקוז						---	יש

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מימ"ד שילובים בע"מ/ פרויקט המושבה – טבריה/ ע.ע. אבו ראס חברה לעבודות בנין ופיתוח בע"מ ח.פ.

511256141

עמ' 22 מתוך 41

מותנה בהיתר בניה

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

מיתקן / מיקום	מטבח	חדר רחצה הורים	חדר רחצה כללי	חדר כביסה	מרפסת שמש
פתח 4" בדופן חיצונית לשרוויל אויר חם, למייבש כביסה	---	---	---	יש	---
הכנה לחיבור מדיח כלים (ההכנה משולבת בניקוז כיור המטבח)	יש	---	---	---	---
נק' מים למקרר (ברז ניל)	יש	---	---	---	---
נקודת גז לחימום מים (הכנה)	---	---	---	---	---
נקודת גז לבישול	יש	---	---	---	יש
ברז "דלי" במרפסת	---	---	---	---	יש

הערות לטבלה ואחרות:

- מתקני התברואה והכלים הסניטריים ייבנו ויותקנו בהתאם להוראות כל דין, לתקינה הישראלית ולתקן הישראלי, ת"י 1205 על כל חלקיו ובכללו נספחים מומלצים ונספחים למידע כדוגמת חלק 3 נספח א' מידות התקנה לקבועות שרברבות ונספחיהן, למעט חלק – 5 לת"י 1205 ובהתאם להנחיות המפורטות להלן:
- חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה וכיור לנטילת ידיים ולמעט אסלות.
 - לפחות באחד מחדרי הרחצה תותקן אסלה תלויה עם מיכל הדחה סמוי אלא אם כן הרוכש בחר להתקין במקומה אסלת מונו בלוק כמפורט להלן. הקונה יודע למוכר על בחירתו בעת חתימת ההסכם. ביתר חדרי הרחצה תותקן אסלת שירותים מהרס מזוגג עם מיכל הדחה צמוד (מונו בלוק). מיכל ההדחה יהיה מהרס דו כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של - 6 ליטר ו- 3 ליטר. האסלה לרבות מיכל ההדחה תעמוד בכל מידותיה, חלקיה ורכיביה בדרישות תקן ישראלי ת"י 1385. האסלה תסופק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה העומד בדרישות התקן הישראלי הרלבנטי.
 - גובה הפנים העליונים של האסלה יהיה: 39 ס"מ בסטייה מכסימלית של 1 ס"מ (38 , 40 ס"מ בהתאמה).
 - על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלושה דגמים של אסלה מונחת ואסלה תלויה העומדות בדרישות המפורטות.
 - כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבל מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/ קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים; על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות העומדות בדרישות ת"י 1347.
 - בכיורי בחדר הרחצה יותקנו ברזים מדגמים מיקס פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור; מידות ברז כיור רחצה תהיינה: גובה 15 ס"מ, עומק 15 ס"מ.
- ז. **במטבח יותקנו הקבועות להלן:**
- קערת מטבח: המוכר יציג לבחירת הקונה 6 דגמים לפחות כמפורט להלן:

דגם	חומר	התקנה	מידות חוץ מינימאליות (ס"מ)
1	חרס בודד	תחתונה	40X58
2	נירוסטה בודד	שטוחה	53X58
3	אקרילי/ סיליקוורץ / גרניט	שטוחה	50X58

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מימ"ד שילובים בע"מ/ פרויקט המושבה – טבריה/ ע.ע אבו ראס חברה לעבודות בנין ופיתוח בע"מ ח.פ.

511256141

עמ' 23 מתוך 41

מותנה בהיתר בניה

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

בודד			
4	חרס כפול	תחתונה	80X45
5	נירוסטה כפול	שטוחה	80X45
6	אקרילי/ סיליקוורץ / גרניט כפול	שטוחה	78X48

2. ברז מיקס פרח על מישור משטח העבודה או הכיור; ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות להלן: תחתית פיית הברז תהיה בעומק מינימאלי של 20 ס"מ ובגובה מינימאלי מהמשטח של 20 ס"מ.

3. הכנה למדיח כלים הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.

4. ברז מים ייעודי למקרר (מאחורי המקום המיועד למקרר).

ה. תא מקלחת:

1. שטח הרצפה של תא המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין. מידתו הקצרה ביותר תהיה לפחות 80 ס"מ ושטחו לא יפחת

מ- 0.72 מ"ר; גמר הרצפה יעמוד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח; בהיקף רצפת המקלחת יש לבצע דירוג, תיחום או סף.

2. תותר התקנת אגנית כחלופה למשטח משופע במקלחת ובתנאי שהיא תואמת במידותיה ובשטחה להוראות לעיל ובתנאי שתהיה בהתקנה שטוחה במישור רצפת החדר (ללא סף).

3. בתא המקלחת תותקן סוללה למים חמים וקרים רב דרך) אינטרפויז - 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 ס"מ.

ט. אמבטיה:

1. אמבטיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה, הכול בהתאם להוראות היצרן ולכל דין.

2. אביק (צינור מחבר בין פתח הניקוז העליון לפתח הניקוז התחתון).

3. סוללת קיר למים חמים וקרים, מיקס, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור גמיש, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.

י. ביציאה לחצר וביציאה לכל מרפסת יותקן ברז "דלי", ברז אחד לדירה.

יא. מערכת לאספקת מים חמים:

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

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

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

3.6.1 אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה, לכל צורך אחר:

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מימ"ד שילובים בע"מ/ פרויקט המושבה - טבריה/ ע.ע אבו ראס חברה לעבודות בנין ופיתוח בע"מ ח.פ.

511256141

עמ' 24 מתוך 41

מותנה בהיתר בניה

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

- א. מתזי כיבוי, (מיקום וכמות, עפ"י החלטת המתכנן ודרישות כיבוי אש). יתכן ארון למחלקי מים במיקום לפי החלטת מהנדס האינסטלציה. ניקוז למזגן מפוצל ו/או מיני מרכזי וצנרת להעברת גז וכבלי פיקוד בין המיקום המיועד למעבה, עד המיקום המיועד למאייד. מיקום מיועד למזגן מפוצל ו/או מיני מרכזי במרפסת שרות ו/או במסדרון ו/או אחר, עפ"י החלטת החברה. מיקום A מיועד למעבה בגג עליון ו/או במסתר כביסה, ו/או אחר לפי החלטת מהנדס החברה.
- ב. הערה: הצורך במעבר צנרת מים/ביוב/מתזי כיבוי, (באם ידרשו), יתכן ויחייבו בליטות דמוי עמודים או קורות או "ספסלים" בסמוך לקירות ותקרה ובסמוך לקירות ורצפה,

מים חמים: לכל דירות המגורים בבניין תהיה מערכת לאספקת מים חמים בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבנייה תכן הבנייה תברואה(, תש"ף-2019 ולהוראות כל דין.
דוד חשמלי בקיבול בדירת 3 חדרים- 120 ליטרים, בדירות 4,5,6 חדרים- 150 ליטרים; נקודת דוד חשמלי, תכלול קו חשמל ישיר מלוח החשמל הדירתי ועד לדוד במקום התקנתו מוליכים 2.5 מ"ר בצינור בקוטר מתאים, בהתקנה סמויה, לרבות מפסיק בטחון לעמידה

א. חיצונית ליד הדוד והמעמד, מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון, כולל קוצב זמן כאמור לעיל. **מיקום הדוד:** בחלל מסתר כביסה ו/או גג עליון ו/או אחר, לפי החלטת מהנדס האינסטלציה.

ב. **חיבור מים חמים לכלים:** קערות מטבח, שירותים ורחצה, אמבטיה, מקלחת, בידה (הל"ת-תיקון אוג' 2007).

- ג. **הכנה למונה מים לדירה:** יש.
- ד. **חומר הצינורות:**
- ד.1. **מים חמים וקרים:** פלדה מגולוונת, פקסגול, S.P (מולטיגול).
- ד.2. **דלוחין:** פלסטי
- ד.3. **שפכים:** פלסטי
- ה. **צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח:** יש;
- ו. **הכנה למונה גז לדירה:** יש.
- ז. **הכנה לאספקת גז:**

3.6.2 חימום מים:

הספקת מים חמים לדירות באמצעות מערכת סולארית משותפת מאולצת תהיה לפי הוראות כל דין. התקנת המערכת הסולארית תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579 לרבות גיבוי חשמלי לדוד המים החמים והתקן קוצב זמן לחימום המים (טיימר חכם). לדירות שלהם לפי הוראות כל דין לא ניתן לספק מים חמים באמצעות מערכת סולארית, יעשה לפי התנאים הבאים:

3.6.2.1 לכל דירה יותקן מכל אגירה (דוד) הכולל חימום.

3.6.2.2 לדירות שלהם לפי הוראות כל דין לא ניתן לספק מים חמים באמצעות מערכת סולארית, יעשה חימום המים באמצעות חשמל.

3.6.2.3 נפח מיכל האגירה לא יפחת מהוראות כל דין או מהמפורט להלן לפי המחיר מבניהם.

3.6.2.4 **מיכל אגירה (דוד) למים חמים בקיבולת:** בדירת 3 חדרים- 120 ליטרים, בדירות 4,5 חדרים- 150 ליטרים;

3.6.2.5 **מיקום הדוד:** במקום מוסתר אך נגיש כגון במרפסת שירות או בסמוך לה או גג עליון לפי תכנון מהנדס האינסטלציה.

מותנה בהיתר בניה

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

- 3.6.3 חיבור מים חמים לכלים: קערות מטבח ורחצה, אמבטיה, מקלחת. מכונת כביסה (הל"ת-תיקון אוג'2007).
- 3.6.5 הכנה למונה מים לדירה: יש (מיקום לפי החלטת החברה).
- 3.6.6 חומר הצינורות: מים חמים וקרים: פלדה מגולוונת, פקסגול, PPR, S.P, דלוחין: פלסטי, שפכים: פלסטי
- 3.6.7 צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח, : יש, מחיר הדירה יכלול צנרת גז בדירה ממקור הספקת הגז ועד נקודת הגז הראשית במטבח וכן הכנה למונה גז דירתי.
- 3.6.8 הכנה למונה גז לדירה: יש. להתקנה בהתאם להוראות המכרז והחוזה.
- 3.6.8.1 בכל דירה, אשר יש בה מרפסת שמש או גינה, תותקן במרפסת ובגינה נקודת גז לגריל בכפוף להוראות כל דין ולתקינה הרלבנטית.

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

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

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מימ"ד שילובים בע"מ/ פרויקט המושבה – טבריה/ ע.ע אבו ראס חברה לעבודות בנין ופיתוח בע"מ ח.פ.
511256141

מותנה בהיתר בניה

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

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה, כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה ; נקודת תקשורת ; נקודת טלפון . סה"כ 3 נקודות	אחר/ הערות
כניסה לדירה או מבואה	1	1	-	-	- פעמון+ לחצן - אינטרקום - מפסק תאורה לחדר מדרגות. - לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) - ארון תקשורת/ טלפוניה /טלויזיה כולל בית תקע בתוכו שקע.
חדר דיור ופינת אוכל	2	3	-	1	תוכנן תריס חשמלי - תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
פרוזדור/ים	1	1	-	-	בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או פרוזדור הכולל פניית ר' 2 נק' מאור לפחות + מחליף
מטבח	1	(2 בדרגת הגנה IP44) הגנה IP44	4 (בדרגת הגנה IP44) מחולקים לשני מעגלים המוזנים מהלוח הדירתי ע"י מוליכים 2.5ממ"ר בצנרת	4 + כ"א במעגל נפרד, עבור :מדיח, תנור, מקרר 1 + תלת פאזי עבור כיריים חשמליות, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר בצנרת	מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי תקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה.
ממ"ד/חדר שינה 1	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3	-	1	לפי תקנות פקע"ר
חדר שינה 2 עיקרי (הורים)	1 (כולל מפסק מחליף 1 למעגל מרכזי)	4 (שניים מהם לפחות ליד המיטה)	-	1	-

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מימ"ד שילובים בע"מ/ פרויקט המושבה – טבריה/ ע.ע אבו ראס חברה לעבודות בנין ופיתוח בע"מ ח.פ.

511256141

עמ' 27 מתוך 41

מותנה בהיתר בניה

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

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה, כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה ; נקודת תקשורת ; נקודת טלפון . סה"כ 3 נקודות	אחר/ הערות
חדר שינה 3	1	3	-	1	1	-
חדר רחצה הורים	1 מנורה מוגנת מים	1 בדרגת הגנה IP44		1 עבור תנור חימום (הכנה בלבד)	-	בהיעדר חלון אורור מכני + מפסק משולב בתאורה
חדר רחצה כללי	1 מנורה מוגנת מים	1 בדרגת הגנה IP44		1 עבור תנור חימום (הכנה בלבד)	-	בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר הרחצה. - דוד חשמלי – ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן – מחוץ לחדר הרחצה.
מרפסת/ות שמש	מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה למרפסת	(1 בדרגת הגנה IP44		-	-	תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני במרפסת הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית. עלה שטחה של המרפסת על 15 מ"ר בכל אחת מהחזיתות, תותקן בה נקודת מאור נוספת לכל חלק העולה על 15 מ"ר (לדוגמא במרפסת ששטחה בחזית אחד 16 מ"ר יידרשו 2 נקודות מאור מוגנות מים וכו.) מיקום נקודות המאור יהיה בהתאם לתכנון שייצור אפשרות לפיזור תאורה בכל חלקי המרפסת

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מימ"ד שילובים בע"מ/ פרויקט המושבה – טבריה/ ע.ע אבו ראס חברה לעבודות בנין ופיתוח בע"מ ח.פ.

511256141

עמ' 28 מתוך 41

מותנה בהיתר בניה

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

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה, כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה ; נקודת תקשורת ; נקודת טלפון . סה"כ 3 נקודות	אחר/ הערות
מחסן (ככל שהוצמד)	1	1	-	-	-	במקרים בהם לא לכל הדירות הוצמדו מחסנים האספקה תהייה מהמתקן הציבורי . באחריות יועץ החשמל להציג פתרון /פתרונות לחיוב הדיירים על פי הצריכה היחסית או אחרת ובלבד שהפתרון המוצע יענה על דרישות חוק משק החשמל, חוק החשמל ותקנות אחרות על פי דין המתייחסות לסוג זה של מתקנים
חדר שירות	1	-	-	2 בדרגת הגנה IP44 למכונת כביסה ולמייבש	-	-
מסתר כביסה (באם קיים)	-	-	-	1 (פקט) הכנה למזגן	-	-

בנוסף למפורט בטבלה לזכות הרוכש תינתן גמישות תכנון לשינויי דיירים כמפורט בנספח ג'.

הגדרות:

בית תקע כוח במעגל משותף" הינו בית תקע המחובר ללא יותר מבית תקע נוסף (לכלל היותר שני בתי תקע), עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים. ההגנה בלוח החשמל הדירתי/קומתי באמצעות מא"ז 16 אמפר עם אופיין מכשירים.

"בית תקע כוח במעגל נפרד" הינו בית תקע המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 16 אמפר בעל אופיין מכשירים.

"בית תקע לתנור חימום באמבטיה" בית תקע ממעגל נפרד, עשוי במוליכים – 2.5 ממ"ר בתוספת מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה בסמוך לכניסה.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מימ"ד שילובים בע"מ/ פרויקט המושבה – טבריה/ ע.ע אבו ראס חברה לעבודות בנין ופיתוח בע"מ ח.פ.

511256141

עמ' 29 מתוך 41

מותנה בהיתר בניה

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

"בית תקע כוח תלת פאזי במעגל נפרד" הינו בית תקע תלת פאזי המחובר ישירות ללוח – הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5 מ"מ², מושחלים בצנרת בקוטר מתאים בהתקנה תה"ט, הגגנה בלוח באמצעות מא"ז 3 X16 אמפר בעל אופיין מכשירים.

"בית תקע במעגל מאור משותף" הינו בית תקע המחובר למעגל מאור, מעורב נקודות מאור ובתי תקע, עשוי במוליכים 1.5 מ"מ², מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, בהתקנה תחת הטיח. הגנה בלוח באמצעות מא"ז 10 אמפר. תוספת לבית תקע בגין אטימה מוגנת מים" הינה תוספת בגין אביזר בדרגת אטימות IP44 והיא נדרשת בכל מקום בו קיימת רטיבות, או סכנת התזת מים ישירות או לא ישירות.

"נקודת טלויזיה תקשורת וטלפון" – 3 נקודות כוללות כבילה ייעודית על פי תקנות, מגיעה- קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפון, נקודת תקשורת בין מחשבים, נקודת טלויזיה חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול כנדרש על פי כל דין. אין זה מההכרח שהנקודות/מוצאים יסתיימו בריכוז אחד.

"נקודת מאור" נקודה לתאורה על תקרה או קיר הכוללת מפסק הפעלה, פנדל בתקרה, בלדח, בית נורה ונורה

נקודת דוד חשמלי, תכלול קו חשמל ישיר מלוח החשמל הדירתי ועד לדוד במקום התקנתו, מוליכים 2.5 מ"מ² בצינור בקוטר מתאים, בהתקנה סמויה, לרבות מפסיק בטחון לעמידה חיצונית ליד הדוד והמעמד, מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון, כולל קוצב זמן כאמור לעיל.

3.7.1 מתקני החשמל והתקשורת יתוכננו ויבוצעו על פי חוק החשמל ותקנותיו, התקנות הרלבנטיות (תקשורת), התקנים הישראליים

וכל המסמכים האחרים על פי דין המחייבים את המתקן/המערכת המפורטים לעיל ולהלן:

כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלבנטית. כל אביזרי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת הטיח.

בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטה פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.

גודל החיבור הדירתי יהיה תלת פאזי - 3 X25 אמפר; בדירה הכוללת עד שני חדרים יהיה גודל החיבור הדירתי חד פאזי - 1 X40 אמפר. 3.7.2 בכל דירה שהכניסה אליה היא ממבואה משותפת תותקן מערכת אינטרקום הכוללת פעמון מסך דירתי ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין; יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע / דיבור באחד מהדרי המגורים בדירה.

3.7.3 בכל דירה תותקן מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי; המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים. המערכת תכלול:

יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מבוסס על רכיב המודד זרם חשמלי (שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי); יחידת תקשורת לשידור אלחוטי. צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בשפה העברית בצורה ברורה; הצג יותקן בפנים הדירה, בסמוך לדלת הכניסה / במבואה הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה; הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוט"ש) ואת עלותם הכספית.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מימ"ד שילובים בע"מ / פרויקט המושבה – טבריה/ ע.ע אבו ראס חברה לעבודות בנין ופיתוח בע"מ ח.פ.

511256141

עמ' 30 מתוך 41

מותנה בהיתר בניה

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

למשרד הבינוי והשיכון שמורה הזכות לבטל את החובה להתקין מערכת זו ככל שנקבע ע"י המשרד שבדירות האמורות הותקן ע"י חברת חשמל "מונה חכם"

"מונה חכם" מונה לשליטה מרחוק בצריכת החשמל של הלקוחות המסוגל למדוד מרחוק את צריכת החשמל בכל רגע נתון, לטפל בתקלות ברמת הבניין או הדירה, ולספק ללקוחות שירותים אונליין (דרך מחשב או אפליקציה) אילו מכשירים צורכים אצלם חשמל בכל רגע נתון.

3.7.4 מיקום וכמות מתקני החשמל והתקשורת יהיו לפחות בהתאם לטבלה המפורטת להלן ובהתאם לתכנון העמדת הריהוט של הדירה. בדירה הכוללת 2 קומות ומעלה יותקן בקומה הראשית לוח חשמל ראשי עם ממסר פחת ובנוסף, יותקן בכל קומה לוח חשמל משני עם ממסר פחת ייעודי לקומה.

4. מתקני קירור / חימום, בדירה:

4.1 מערכת מיזוג אויר תתוכנן ע"י מהנדס מיזוג אויר והיא תכלול את כל הרכיבים הנדרשים לפעולתה בשלמותה. מיקום ההכנות הנדרשות להתקנת המערכת יהיה בהתאם לתכנון המערכת ע"י היועץ כאמור. תכנון המערכת יתבסס על פיזור אוויר באמצעות תעלות גמישות (תעלות שרשוריות).

4.2 בכל דירה תבוצע הכנה למערכת מיזוג מיני מרכזית אחת, סטנדרטית תלת פאזית, אשר תכלול את הרכיבים המפורטים להלן.

תכנון המערכת יתבסס על פיזור אוויר באמצעות תעלות גמישות (תעלות שרשוריות).

1. מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה.

2. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת מבודדת בעובי בידוד מינימלי של 9 מ"מ (ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד $3 * 25$ A ניקוז המאייד יהיה

בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר ובמילוי למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" מחוץ לקיר יהיה עם צנרת עודפת של 0.5 מטר

עד להתקנת מאייד המערכת בפועל. בכל חלופה, הצנרת תהיה מוסתרת לכל אורכה, בין אם במהלך אנכי ובין אם במהלך

אופקי.

3. התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסיומת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה.

4. מיקום חימום אינרטי מוצנע ומוסתר למיקום המעבה / המעבים. המיקום יתאים לכמות המעבים הנדרשת בתכנון עפ"י מפרט זה, הן למערכת

מיני מרכזית והן למזגנים מפוצלים.

5. יובהר כי אין למקם את המעבה בתוך מרפסת השירות או בחלקי הדירה האחרים.

4.3 בנוסף להכנה למערכת מיזוג מיני מרכזית תבוצענה הכנות נוספות להלן:

1. בדירות הכוללות שתי קומות ויותר כדוגמת דירת דופלקס תבוצענה הכנות כאמור בסעיף 2.5.2 למערכת מיזוג מיני מרכזית נפרדת

(בכל קומה) (הכנה לשתי מערכות נפרדות בדירה).

2. הכנה להתקנת מזגן עילי/מפוצל בכל חדר הממוקם בנפרד מיתר חדרי השינה בדירה ("חדר צף") ובנוסף, בכל חדר, אשר אורך מהלך

התעלה השרשורית מהמיקום המתוכנן למאייד של המיני מרכזי הדירתי ועד אליו, הינו יותר מ- 4.50 מטר ההכנה תכלול את כל המערכות

הנדרשות להתקנת המזגן לרבות:

"צמה" של צנרת נחושת מבודדת כמו בסעיף 2.2.25.2 ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום

המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה;

שקע כוח מעגל נפרד בקיר בקרבת מוצא ה"צמה" ($1 * 16$ A);

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מימ"ד שילובים בע"מ / פרויקט המושבה – טבריה/ ע.ע אבו ראס חברה לעבודות בנין ופיתוח בע"מ ח.פ.

511256141

עמ' 31 מתוך 41

מותנה בהיתר בניה

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

ניקוז המאייד אשר יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה;
מוצא ה"צמה" למאייד יכלול מחוץ לקיר 0.5 מטר צנרת עודפת עד להתקנת מאייד המערכת בפועל;
3. הכנה כאמור בסעיף ב' לעיל להתקנת מזגן עילי/ מפוצל למרחב המוגן הדירתי בהתאם להנחיות ומפרטי פיקוד העורף ולתקן ישראלי 994 חלק 5 לרבות צנרת ניקוז כמפורט לעיל, אבזרי אטימה תקניים, ברז לסגירת מוצא היחידה כלפי חוץ וברז שני המאפשר ניקוז היחידה כלפי המרחב המוגן. לחילופין ולבחירת המוכר ניתן להתקין מערכת מודולארית, העונה לדרישות תקן ישראלי 994 חלק 5 ומאושרת ע"י פיקוד העורף, המשלבת במכלול

4.4 בבניין חדש שלא יותקנו בו מזגנים בעת הקמתו, יתוכנן וייבנה מקום להתקנת יחידות העיבוי והמערכות המשרתות אותם.

5. *סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במחסן:

- 5.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים): בדירה: ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות. במחסן (באם נרכש): יש.
5.2 גלאי עשן: יש (גלאי חשמלי אחד בודד, הכולל התראה קולית, ללא רכזת, במיקום לפי החלטת יועץ הבטיחות).
5.3 מערכת סינון במרחב המוגן (ממ"ד): יש.

6. עבודות פיתוח ושונות:

6.1 חניה

6.1.1 סך הכל מקומות חניה (לכל הביניים): 157 חניות לפי היתר הבניה. כולל: בתחום המגרש;
חניות במקום אחר (לפרט): אין.

6.1.2 חניה לנכים (פרטית/משותפת): יש, מספר חניות: 6, לפי היתר הבניה מיקום: כמצוין בתוכנית המכר.

חניה לנכים כמסומן בתכנית המגרש/סביבה/פיתוח ובנספח החניה להיתר, תוגדר כרכוש משותף (עם הצגת תג נכה רשמי מטעם משרד התחבורה), ובהעדר רוכש נכה, בין כלל דירי הבית וגם לדיר שאינו נכה. מובהר כי חניות הנכים נכללות בסכום החניות הדרוש לפרויקט והן נמכרות כחניות פרטיות.

6.1.3 גישה לחניה מהכביש: יש.

6.1.4 מספר חניות לדירה: לפי ההסכם. מיקום: לפי סימון בתכנית המכר.

6.1.5 מחסום בכניסה לחניון: אין.

6.2 פיתוח המגרש

6.2 יציאה ראשית לגינה תתוכנן מחדר הדיר (הסלון). ככל שלא מתאפשרת יציאה זו מאילוצים תכנוניים יש לתכנן את היציאה מפנית אוכל, פרוזדור או מחדר אחר. יובהר כי יציאה ראשית לגינה איננה יכולה להיות מחדר שרות / אזור שירות כמטבח, חדר רחצה, חדר ארונות, מרפסת שירות וכו'.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מימ"ד שילובים בע"מ/ פרויקט המושבה – טבריה/ ע.ע אבו ראס חברה לעבודות בנין ופיתוח בע"מ ח.פ.

511256141

עמ' 32 מתוך 41

מותנה בהיתר בניה

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

6.2.1 תוכננו 2 גינות נפרדות לדירה יהולו ההוראות האמורות בסעיף 1 לעיל רק על היציאה לאחת מהגינות, רצוי הגדולה מביניהן.

6.2.2 ביציאה ראשית לגינה יותקן משטח מרוצף בשטח מינימלי של 7 מ"ר.

6.2.3 מידת המינימום של המשטח לא תפחת מ- 2.50 מ'. במצבים בהם מידות המגרש אינם מאפשרים את המידה האמורה ניתן להפחית ממידת אחת מהצלעות עד ל- 2.00 מ' ובתנאי ששטח המשטח המרוצף לא יפחת מ- 7 מ"ר.

6.2.4 בכל יציאה נוספת יש לתכנן משטח מרוצף בעומק מינימאלי של 1.20 מטר ולפחות ברוחב פתח היציאה בתוספת 30 ס"מ מכל צד.

6.2.5 **חצר צמודה לדירות הגן:** יש.

6.2.6 **פירוט מערכות משותפות, בחצר הצמודה לדירות גן:** מערכות אוורור, מעבר צנרת ורטיקלית ביוב וניקוז. וככל שיידרש בהתאם לדרישות היועצים והעירייה.

6.2.7 **משטח מרוצף בחצר הצמודה לדירות גן:** יש.

6.2.7.1 יציאה ראשית לגינה תתוכנן מחדר (הסלון). ככל שלא מתאפשרת יציאה זו מאילווצים תכנוניים יש לתכנן את היציאה מפינת אוכל, פרוזדור או מחדר אחר. יובהר כי יציאה ראשית לגינה איננה יכולה להיות מחדר שרות / אזור שירות כמטבח, חדר רחצה, חדר ארונות, מרפסת שירות וכו'.

6.2.7.2 תוכננו 2 גינות נפרדות לדירה יהולו ההוראות האמורות בסעיף 1 לעיל רק על היציאה לאחת מהגינות, רצוי הגדולה מביניהן.

6.2.7.3 ביציאה ראשית לגינה יותקן משטח מרוצף בשטח מינימלי של 7 מ"ר.

6.2.7.4 מידת המינימום של המשטח לא תפחת מ- 2.50 מ'. במצבים בהם מידות המגרש אינם מאפשרים את המידה האמורה ניתן להפחית ממידת אחת מהצלעות עד ל- 2.00 מ' ובתנאי ששטח המשטח המרוצף לא יפחת מ- 7 מ"ר.

6.2.7.5 בכל יציאה נוספת יש לתכנן משטח מרוצף בעומק מינימאלי של 1.20 מטר ולפחות ברוחב פתח היציאה בתוספת 30 ס"מ מכל צד.

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

בגובה ממוצע לפי תוכנית הפיתוח המאושרת ולפי קביעת החברה.

6.2.9 **קומת עמודים מפולשת (קומה פתוחה בחלקה):** אין.

7. מערכות משותפות

7.1 מערכת גז:

7.1.1 הכנה לאספקת גז: סידור מרכזי באמצעות צובר גז תת-קרקעי בתאום עם חברת הגז, ובמיקום המתואר בתוכנית המגרש או הבניין או במיקום אחר שיקבע ע"י החברה ו/או עפ"י דרישות הרשות המקומית. במידת הצורך תינתנה זיקות הנאה להנחת צנרת הגז ותחזוקתה. מובהר בזאת כי צובר גז תת קרקעי כאמור, הינם בבעלות חברת הגז.

7.1.2 צנרת גז ממקור מרכזי לדירה: יש;

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מימ"ד שילובים בע"מ/ פרויקט המושבה – טבריה/ ע.ע אבו ראס חברה לעבודות בנין ופיתוח בע"מ ח.פ.

511256141

עמ' 33 מתוך 41

מותנה בהיתר בניה

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

7.1.3 צנרת אספקת גז בתוך הדירה: יש. מיקום: ראה טבלה 4 (סעיף 3.6).

7.2 סידורים לכיבוי אש:

7.2.1 מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות: ככל שידרש ע"י רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

7.2.2 מערכת ליניקת עשן במבואות/פרוזדורים: ככל שידרש ע"י דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

7.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים): ככל שידרש ע"י דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

7.2.4 עמדות כיבוי לרבות ארגזי כיבוי ותכולתן: יש. לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

7.2.5 גלאי עשן: ככל שידרש ע"י רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

הערה: כל סידורי הכבאות, לרבות מערכות גילוי וכיבוי אש, ברזי כיבוי (הידרנטים) וארונות כיבוי בשטחים משותפים או פרטיים, מיקום וכמות לפי דרישות רשות הכבאות.

7.3 אורור מואלץ בחניונים: אין.

7.4 מערכת מיזוג אוויר מרכזית (להונת הדירות): אין.

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

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

או לחלופין בחדר דואר ייעודי בקומת הכניסה לבניין (להחלטת החברה)

7.7 מיתקנים אחרים:

מערכות סניקה ומשאבות מים, מאגר מים, מערכות תאורה (בחלקים משותפים), שפ"פ וכו'. מיקום וכמות: לפי תוכנית המתכננים והיועצים.

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

8.1 חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ראשי לבית: יש; מונה מים נפרד לחצר: יש.

8.2 חיבור לביוב מרכזי: יש.

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

8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים: בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר

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

8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה, כלולים במחיר הרכישה. עבודות שביצועם בפועל יעשה ע"י הרשות המקומית אינם באחריות החברה.

8.7 בחדר אשפה: אין.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מימ"ד שילובים בע"מ/פרויקט המושבה – טבריה/ע.ע. אבו ראס חברה לעבודות בנין ופיתוח בע"מ ח.פ.

511256141

עמ' 34 מתוך 41

מותנה בהיתר בניה

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

מיקום למחזור אשפה: אין.

פינוי אשפה: לפי דרישת הרשות המקומית, ע"י הרשות המקומית.

מצנח אשפה (שוט): אין

9. רכוש משותף

9.1 תיאור הרכוש המשותף:

- 9.1.1 מקומות חניה משותפים: חנית נכים תסומן כחניה משותפת.
- 9.1.2 קומה מפולשת חלקית (קומת כניסה ועמודים, פתוחה חלקית): אין.
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: אין.
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש.
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתי: יש.
- 9.1.6 חדרי מדרגות 1.
- 9.1.7 פיר מעלית: יש; מעליות: יש; מספר מעליות: 1.
- 9.1.8 גג משותף: לפחות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג: יש.
- 9.1.9 ממ"ק/מקלט: אין. יש מרחבים מוגנים דירתיים-ממ"דים.
- 9.1.10 חדר דודים משותף: אין, מיקום לובי לפי החלטת החברה וכפוף לתקנון הכללי.
- 9.1.11 מיתקנים על הגג: יש מערכות טכניות (פרטיות ו/או משותפות) כגון: דודי שמש, גנרטור חירום, קולטים, מערכות למיזוג אוויר, וכל מתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.
- 9.1.12 חצר ושטח פתוח בתחומי המגרש: יש. שטח ללא גינן; יש.
- 9.1.13 מתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף: חדרי מערכות לרבות תקשורת וחדרים טכניים, מרכז מחזור אשפה ומתקני אשפה וכמפורט בפרקים אחרים במפרט זה, המסומנים כרכוש משותף בתוכניות המכר.

9.2 חלקים (באם קיימים) שאינם להוציאם מהרכוש המשותף:

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

9.3 בית משותף

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

ממ"ד שילובים בע"מ/פרויקט המושבה – טבריה/ע.ע. אבו ראס חברה לעבודות בנין ופיתוח בע"מ ח.פ.

511256141

עמ' 35 מתוך 41

מותנה בהיתר בניה

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

(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.

9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:

לפי יחס שבין שטח הדירה (כהגדרתה ואופן חישובה כמפורט במפרט מכר זה פרק א' סעיף 5) לשטח של כל יחידות הדיור בבניין, זאת בכפוף לכל תיקון ביחס זה או בכל פרט אחר הקשור ברישום הבית המשותף, כפי שיידרש לפי שיקול הדעת הסביר של המוכר ו/או כפי שיידרש על ידי כל רשות מוסמכת. בחישוב חלקה של כל דירה בבית ברכוש המשותף לא יילקחו בחשבון השטחים הצמודים לדירה (כהגדרתם במפרט זה פרק א' סעיף 6).

9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:

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

9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו:

יהיה על פי שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה.

הודע לרוכש כי באם לא ימכרו דירה/ות בפרויקט, הרי במקרה כזה ועד מכירת דירה/ות אלו תשא החברה בעלות הוצאות האחזקה של הבית המשותף (ועד בית), בגין כל דירה/ות, כפי שיחויבו דירה/ות דומות בפרויקט. רשאית החברה לפטור עצמה רק מאותו חלק של הוצאות עבור צריכה בפועל אותה החברה תוכל להוכיח שלא צרכה.

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

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

א. מקומות החניה שבתחום המגרש מוצאים מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות בבית המשותף לפי קביעתה הבלעדית של החברה.

ב. המחסנים בקומת המרתף יוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות שבבית המשותף לפי קביעתה הבלעדית של החברה. וכן כל השטחים שהוצאו מהרכוש המשותף ואשר לא נמכרו עד מועד רישום הבית המשותף.

ג. מרפסות וגגות (למעט החלק כאמור בסעיף 9.2.9 לעיל).

ד. גינות צמודות לדירות הקרקע.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מימ"ד שילובים בע"מ/ פרויקט המושבה – טבריה/ ע.ע אבו ראס חברה לעבודות בנין ופיתוח בע"מ ח.פ.

511256141

עמ' 36 מתוך 41

מותנה בהיתר בניה

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

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

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

נספח א' – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

- 10.1 תכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:
- 10.1.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות (חישוביות) של הדירה.
- 10.1.2 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
- 10.1.3 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
- 10.1.4 תכניות קומת כניסה/ קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200.
- 10.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1:100.
- 10.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון חצר משותפת וגינות צמודות.
- 10.2 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה ושימוש לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.
- (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
- (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
- (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- 10.3 המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין ⁽⁴⁾ תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.
- (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרו מכניות וכיוצא באלה.
- (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מימ"ד שילובים בע"מ/ פרויקט המושבה – טבריה/ ע.ע אבו ראס חברה לעבודות בנין ופיתוח בע"מ ח.פ.

511256141

עמ' 37 מתוך 41

מותנה בהיתר בניה

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

(ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.

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

(ו) תכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת,

מערכות בטיחות ומערכות אלקטרומכניות במבנה ובפיתוח. המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה

על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.

נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות

הערות כלליות למבנה ולדירה

1. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי הרשמי,
2. החברה תהיה רשאית לקבוע זיקת הנאה לחלקת הבית בחלקות אחרות, ולטובת בתים וגורמים אחרים בחלקת הבית.
3. סוג א' – לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ,
4. 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. באדניות בניויות (באם יהיו), אין לשתול צמחיה ישירות באדנית אלא במיכלי שתילה. טרם העמסת מכלי שתילה מעל, תקרה/רצפה, יש לקבל אישור מהנדס (לבדיקת יכולת התקרה/רצפה לשאת משקל זה).
6. ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, וכו'), מחייב בדיקה מקצועית מוקדמת.
7. תיתכן העברה אנכית ו/או אופקית, בגבהים שונים ובמיקום שונה, כמסומן או בשונה מהמסומן בתכניות, של כלל האלמנטים של מערכות הבניין המשותפות ושל מערכות שאינן משותפות, צנרת, תעלות ועוד כגון: צנרת מים, צנרת חשמל, צנרת ביוב, צנרת ניקוז, שוחות ביוב, צנרת מ.א. ואוורור, קווי חשמל, טלפון, תקשורת וכדומה, בתחום הדירה, בשטחים צמודים לדירה, במחסנים, במרפסות, בגגות מרוצפים והצרות, בחניה פרטית, בשטחים משותפים ובשטחים ציבוריים, בקירות ובתקרות הכל מעבר למסומן/למצוין בתכניות, לפי החלטת היועצים הטכניים. מערכות כאמור כוסו בתקרה קלה ו/או סגירה אחרת וישנו את צורת ו/או גובה החלל בהן הן עוברות. הקונה מתחייב לאפשר גישה לתחזוקה וטיפול במערכות הנ"ל.
8. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה, הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע
9. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מימ"ד שילובים בע"מ/ פרויקט המושבה – טבריה/ ע.ע. אבו ראס חברה לעבודות בנין ופיתוח בע"מ ח.פ.
511256141

מותנה בהיתר בניה

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

10. חל איסור חמור לאחסן במחסנים דירתיים חומרים הפולטים ריחות חריפים או רעילים, באריזות פתוחות או סגורות.

הערות כלליות לדירה

11. במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין.
12. החלפת כלים סניטריים ע"י הקונה עלולה לפגוע במידות הנדרשות ובמרווחי הגישה המינימליים לכלים אלו כאמור בהל"ת (הוראות למתקני תברואה) ובת"י 1205 חלק 3. למניעת ספק יודגש כי, החברה לא תהיה אחראית להריגה ממידות אלו.
13. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה מסוימת.
14. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (הגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו').
15. מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.
16. 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 באגרטים (חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
17. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומן יקבעו עפ"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט. מיקומם העקרוני מסומן בתכניות מכר.
18. יתכן ובאחת מהדירות בכל קומה בבניין, ימוקם חלון/דלת חילוץ חיצוני אשר ישמש את כלל הדיירים בקומה בעיתות חרום לצורך מעבר ומילוט. הקונה, אשר בדירה אותה רכש ממוקם חלון/דלת החילוץ, מתחייב כי לא ייקבע סורג קבוע בפתח זה, וכי בעת חירום יאפשר את המעבר בדירה אל חלון/דלת החילוץ.
19. **בעת שימוש רגיל בממ"ד** - באם לא קיים פתח בדופן הממ"ד לאוויר חוזר ("4"-8", למיזוג אויר) יש להשאיר את דלת הממ"ד מעט פתוחה ע"מ לאפשר תחלופת אויר ממוזג בין הממ"ד לשאר חלקי הדירה. ככל שתותקן כנף דלת עץ וע"מ לאפשר תחלופת אויר כאמור, יש לוודא מרווח של עד 3 ס"מ בין שולי הדלת לרצפה.

הערות כלליות למגרש ולפיתוח

20. 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.
21. מיקום צוברי גז לאספקת גז מרכזי יהיה על פי התכנון ובאישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הועדה המקומית לתכנון ובניה ומשרד העבודה.
22. 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 נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
23. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מימ"ד שילובים בע"מ/ פרויקט המושבה - טבריה/ ע.ע אבו ראס חברה לעבודות בנין ופיתוח בע"מ ח.פ.
511256141

מותנה בהיתר בניה

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

24. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג' 1 [מפרט מחייב מחיר מטרה מהדורה 4.1 – 11.02.2022], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין.
25. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות.
26. במגרש תותקן מערכת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב גינןן חסכוני במים בהתאם להנחיית משרד החקלאות. בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף ומואר [לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין] עם גינןן מלווה לצידו בשטח רצוף של 20 מ"ר לפחות. ככל שמאילוצים תכנוניים לא ניתן לתכנן את רחבת הכניסה בשטח הנדרש כאמור, יש להקצות במקום אחר במגרש שטח חלופי ורצוף של לפחות 20 מ"ר, משותף, מפותח ומואר לשימוש הדיירים.
- ככל שתוכננה חניה עילית תותקן בה מערכת תאורה הכוללת גופי תאורה מבוססי LED המתאימים לדרישות פרק 08 במפרט הכללי.

נספח ג' – טבלאות זיכויים/חיובים

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מימ"ד שילובים בע"מ/ פרויקט המושבה – טבריה/ ע.ע אבו ראס חברה לעבודות בנין ופיתוח בע"מ ח.פ.

511256141

עמ' 40 מתוך 41

מותנה בהיתר בניה

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

זיכויים.

רוכש הדירה לא יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המחייב, למעט הפריטים המפורטים בטבלה להלן.
בגין פריטים אלו בלבד יהא הרוכש זכאי לוותר על התקנתם כנגד קבלת זיכוי כספי המשרד יהא רשאי לעדכן את הערך הכספי לזיכוי בנוסח המכרזים הספציפיים.

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

שדרוג המפרט המחייב

אם לא נקבע אחרת בהוראות המכרז והחזוה, המוכר יהא רשאי להציע לכלל הדיירים, ללא תשלום תוספות ושיפורים למפרט המחייב. תוספות ושיפורים אלו יעוגנו במפרט, אשר יאושר ע"י משרד הבינוי והשיכון או מי מטעמו.
משרד הבינוי והשיכון שומר לעצמו את הזכות לא לאשר את השדרוג המוצע.