

מפרט מכר

לפי חוק המכר (דירות), התשל"ד – 1974
(תיקון התשס"ח – 2008, תיקון התשע"ה – 2015
ותיקון התשפ"ב – 2022)

מחיר מטרה (מהדורה מס' 4 - 11.01.2022)

סלע איסתא נדל"ן ישראלי בע"מ	
חבצלת השרון, נתניה	
דגם/מס' חדרים:	6 חדרים - דגם A
קומה מס':	2,3
דירה מס':	5,9
בניין מס':	1,2,3,

אשר בקרה בע"מ
27.05.2026
נ ב ד ק

אשר בקרה בע"מ
תאריך: 27.05.2026
בדיקה זו נעשתה ככל הנכון ששיר רגובי והשוכן בלבד
אין בדיקה זו שום פיקוח לטובת המעורבים כל דין ואם המכר
יכלול מקרה התנאים הקבועים במסמך חם המעורבים

בכפוף לקבלת היתר בניה יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי התכנון

מחיר מטרה – מהדורה מס' 4 | חבצלת השרון, נתניה | בניין מס': 1,2,3
דירת 6 חדרים – דגם A || קומה: 2,3 | דירה מס': 5,9

תוכן עניינים

פרק א. פרטי זיהוי

- סעיף 1: כתובת המבנה ומיקום המגרש (1.1-1.2).
- סעיף 2: בעל הקרקע והזכות שהקונה רוכש (2.1-2.2).
- סעיף 3: דירה מס' וקומה.
- 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-ב).
- סעיף 8: פרטי אדריכל מתכנן הבנייה.
- סעיף 9: פרטי מהנדס אחראי לתכנון השלד.

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

- סעיף 1: תיאור הבניין, הקומות ויעודה של כל קומה (1.1-1.6).
- סעיף 2: חומרי הבניין והגמר (2.1-2.15).
- סעיף 3: תיאור הדירה, חומרי הגמר ואביזרים.
 - סעיף 3.1: גובה הדירה.
 - סעיף 3.2: (טבלה 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.
 - 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 (3.7.1-3.7.10).
- סעיף 4: מתקני קירור/חימום בדירה (4.1-4.9).
- סעיף 5: סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה (5.1-5.3).
- סעיף 6: עבודות פיתוח ושונות.
 - סעיף 6.1: חניה (6.1.1-6.1.5).
 - סעיף 6.2: פיתוח המגרש (6.2.1-6.2.8).
 - סעיף 6.3: דירוג אנרגטי (6.3.1).
- סעיף 7: מערכות משותפות.
 - סעיף 7.1: מערכות גז (7.1.1-7.1.3).
 - סעיף 7.2: סידורים לכיבוי אש (7.2.1-7.2.4).
 - סעיף 7.3: אוורור מאולץ במרתפי חניה.
 - סעיף 7.4: מערכת מזוג אויר מרכזית.
 - סעיף 7.5: תיבות דואר.
 - סעיף 7.6: 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, ובשירותים המחייבים בקשר אליו.
 - סעיף 9.7: החלקים המוצאים מהרכוש המשותף.

נספחים

- נספח א' מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף.
- נספח ב' הערות כלליות ואזהרות.

בכפוף לקבלת היתר בניה יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי התכנון

מחיר מטרה – מהדורה מס' 4 | חבצלת השרון, נתניה | בניין מס': 1,2,3
דירת 6 חדרים – דגם A || קומה: 2,3 | דירה מס': 5,9

בניין מס': ____; דירה מס': ____; קומה מס': ____;

חניה מס' (ככל שהוצמד): ____; מחסן מס' (ככל שהוצמד): ____;

נספח לחוזה בין: סלע איסתא נדל"ן ישראלי בע"מ ח.פ. 515584738 (להלן – "החברה" או "המוכר")

לבין: 1. ____ ת.ז. ____;

2. ____ ת.ז. ____ (להלן – "הרוכש" או "הקונה")

מתאריך: ____

א. פרטי זיהוי:

1. **ישוב:** נתניה; **רחוב ובית מס':** טרם נקבע;
1.1. **גוש מס':** 8323; **חלקה/ות מס':** 30,31; **מגרש מס':** 207A;
1.2. **התוכניות החלות במקום:** תמל/1071, נת/מק/1071A;
2. **בעל הקרקע:** רשות מקרקעי ישראל.
הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה.
2.1 **שם המוכר:** רשות מקרקעי ישראל.
2.2 **תקופת החכירה:** 08.03.2022, **תחילת תקופת החכירה:** 07.03.2120
3. **דירה מס' וקומה:** (להלן "הדירה")
4. **בדירה:** כניסה, חדר דיור, מטבח, פינת אוכל, פרוזדור, חדר שינה הורים, חדר שינה אורחים, 2 חדרים שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר רחצה הורים (מקלחת), חדר רחצה אורחים (מקלחת), מרפסת שירות, פינת ארונות (בחדר שינה הורים), ומרפסת שמש (יציאה מחדר דיור).
5. **שטח הדירה**
שטח הדירה הוא: כ- _____ מ"ר, 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 שמחוץ לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת שמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תכנית אחרת; כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;
(2) "פניו החיצוניים של קיר חוץ" – פני הקיר ללא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.
(ב) בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל המפלסים בדירה.
(ג) שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס ממנו עולה מהלך המדרגות.
(ד) בחישוב השטח ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל – 1970 (להלן – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).

בכפוף לקבלת היתר בניה יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי התכנון

מחיר מטרה – מהדורה מס' 4 | חבצלת השרון, נתניה | בנין מס': 1,2,3
דירת 6 חדרים – דגם A || קומה: 2,3 | דירה מס': 5,9

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

- 6.1 **מרפסת שמש¹ בשטח:** כ- _____ מ"ר ,
מתוכה מרפסת שמש מקורה (קירוי הכוונה למשטח מלא דמוי תקרה הנמצא מעל קומה אחת בלבד, לא פרגולה)
בשטח: כ- _____ מ"ר .
- 6.2 **חניה מקורה מס' _____** (ככל שהוצמד): _____ (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מקום החניה המוצמדת);
- 6.3 **מחסן² בשטח** (ככל שהוצמד): כ- _____ מ"ר (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);
- 6.4 **מרתף דירתי³ בשטח:** אין ;
- 6.5 **גג מוצמד לדירה בשטח:** אין ;
- 6.6 **חצר מוצמדת לדירה⁴ בשטח:** אין ; **פנימי בידות⁵ כ- _____ מ"ר** (ראה תכנית החצר המוצמדת לרבות שבילים ורחבה/ ות מרוצפת/ ות ואחר');
6.7 **אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם** (מהות ושטח):
מסתור כביסה/מערכות (ככל שמתוכנן): כמסומן בתוכניות המכר (יתכן ומפלט רצפת המסתור תהיה נמוכה ממפלט 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 החוף או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.
2. **שטחו של מחסן** הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות ;
כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר ; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
3. **שטחו של מרתף** הוא השטח הכלוא בין קירות החוף של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוף בעובי 20 ס"מ ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר ; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
4. **שטחה של חצר** כולל את שטח הקירות התומכים בהיקפה ;
תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

7. סטיות קבילות:

- הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה :
- (א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו- 6 ובין השטח למעשה ;
ואולם לעניין שטחה של גינה תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
- (ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזורים במפרט ומידות האבזורים למעשה
הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה (אבזורים קרי :
אריחים, חלונות, דלתות, תריסים, קבועות, שרברבות, ארונות).

8. שם עורך הבקשה להיתר (להלן האדריכל): רוטמן א.ב. אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.

טלפון: 03-6233777

כתובת: מנחם בגין 116, תל אביב.

דוא"ל: office@gr-a.co.il

9. שם האחראי לתכנון השלד (להלן המהנדס): אהרון דניאל מהנדסים.

טלפון: 09-7603898

כתובת: התע"ש 18, כפר סבא.

דוא"ל: aharon@daniel.co.il

ב. תאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה

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

* כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי.

1. תאור הבניין

1.1. בניין מגורים "רב קומות", אחד מתוך 3 בניינים, הידועים בשם "בניין 1", "בניין 2" ו-"בניין 3", כל בניין בן 15 קומות מגורים הנמצא מעל קומת קרקע למסחר ולשירות המגורים (ברצף בין הבניינים), קומת גלריה ו-2 קומות מרתף תת קרקעי לחניה ושירות משותפות ביניהן, בבניין 2 קומת מרתף נוספת. הבניינים ייבנו במקביל או בשלבים לפי החלטת החברה.

1.2. בכל בניין סה"כ 56 דירות למגורים;
בבניין דירות⁽¹⁾, הכוונה למגורים בלבד;

⁽¹⁾ לפי חוק מכר (דירות) התשל"ג - 1973 סעיף 1 "הגדרות" נאמר:
"דירה" - חדר או מערכת חדרים שנועדו למגורים, לעסק, או לכל צורך אחר.

בכפוף לקבלת היתר בניה
יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי התכנון

מחיר מטרה – מהדורה מס' 4 | חבצלת השרון, נתניה | בניין מס': 1,2,3
דירת 6 חדרים – דגם A || קומה: 2,3 | דירה מס': 5,9

.1.3

טבלה מספר 1 – פירוט הקומות בבנין וייעודה של כל קומה

מיקומם הסופי של המתקנים והמערכות בקומות השונות יקבע לפי החלטת המתכננים.

ייתכן ומערכות שונות הממוקמות בבניין ישרתו גם בניין/ים סמוכים ו/או ימוקמו בבניין/ים סמוכים וישרתו את הבניין.

כינוי או תיאור קומה	קומות מתחת/מעל למפלס הכניסה	מספר דירות בקומה	סוג השימוש	הערות
קומת מרתף (בבניין 2 בלבד)	-3	—	חניות (לרבות חניות לאופנועים/אופניים), מסעות, מעברים, מבואות קומתיות, מעליות, חדרי מדרגות, מחסנים, חדר גנרטור, מאגר מים וחדר משאבות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות (למגורים/למסחר) לפי דרישת המתכננים והרשויות.	מתקנים ומערכות לשימוש משותף למגורים/מסחר – לפי החלטת החברה.
קומת מרתף (משותפת לכל הבניינים)	-2	—	חניות (לרבות חניות לאופנועים/אופניים), מסעות, מעברים, מבואות קומתיות, מעליות, חדרי מדרגות, מחסנים, חדר גנרטור, פירים, מתקנים ומערכות טכניות (למגורים/למסחר) לפי דרישת המתכננים והרשויות.	
קומת מרתף (משותפת לכל הבניינים)	-1	—	חניות (לרבות חניות לאופנועים/אופניים), מסעות, מעברים, מבואות קומתיות, מעליות, חדרי מדרגות, מחסנים, חדרי חשמל, חדר שנאים (טרפו), חדרי מגופים, פירים, מתקנים ומערכות טכניות (למגורים/למסחר) לפי דרישת המתכננים והרשויות.	
קומת קרקע (קומת הכניסה הקובעת/ ראשית לבניין)	קרקע	—	מבואת כניסה (לובי), שטחים למסחר, מעברים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי דיירים (למגורים), מחסנים, חדרי אופניים, חדרי מחזור/קרטונים, חדרי דחסנית (למסחר), מרחבים מוגנים (ממ"מ), פירים, מתקנים ומערכות טכניות (למגורים/למסחר) לפי דרישת המתכננים והרשויות.	בפיתוח (משותף לכל הבניינים): רמפה ירידה לחניון, רחבות, שבילים, צוברי גז, מיקום חניה לאופניים, פתחי אוורור/שחרור עשן. זיקת הנאה וזכות מעבר לציבור – לפי החלטת החברה. מתקנים ומערכות לשימוש משותף למגורים/מסחר – לפי החלטת החברה והרשות.
קומת ביניים (גובה חלקי)	גלריה	—	חללים כפולים, מדרגות, מבואה קומתית ומעליות (בבניין 3 בלבד), חדר דיירים (בבניין 3 בלבד), מיקום מעבים למיזוג אוויר לשטחי המסחר, חדרי שירות למסחר, פירים, מתקנים ומערכות טכניות (למגורים/למסחר) לפי דרישת המתכננים והרשויות.	—
קומת מגורים (קומת כניסה משנית לבניין)	1	4 דירות גן	מגורים, מבואה כניסה/קומתית, מעברים, מעליות, חדרי מדרגות, מצנח אשפה (שוט), פירים, מתקנים ומערכות טכניות (למגורים/למסחר) לפי דרישת המתכננים והרשויות.	—
קומת מגורים	2-13	4 בכל קומה	מגורים, מבואה קומתית, מעברים, מעליות, חדרי מדרגות, מצנח אשפה (שוט), פירים, מתקנים ומערכות טכניות (למגורים/למסחר) לפי דרישת המתכננים והרשויות.	—
קומות מגורים	14	2	מגורים, מבואה קומתית, מעברים, מעליות, חדרי מדרגות, מצנח אשפה (שוט), פירים, מתקנים ומערכות טכניות (למגורים/למסחר) לפי דרישת המתכננים והרשויות.	—

בכפוף לקבלת היתר בניה יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי התכנון

מחיר מטרה – מהדורה מס' 4 | חבצלת השרון, נתניה | בנין מס': 1,2,3
דירת 6 חדרים – דגם A || קומה: 2,3 | דירה מס': 5,9

כינוי או תיאור קומה	קומות מתחת/מעל למפלס הכניסה	מספר דירות בקומה	סוג השימוש	הערות
קומת גג (פנטהאוז)	15	2	מגורים, מבואה קומתית, מעברים, מעליות, חדרי מדרגות, מצנח אשפה (שוט), פירים, מתקנים ומערכות טכניות (למגורים/למסחר) לפי דרישת המתכננים והרשויות.	—
קומת גג טכני	—	—	חדרי מדרגות, מאגר מים וחדר משאבות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/פרטיות למגורים/למסחר) לפי דרישת המתכננים והרשויות.	—
סך הכל קומות למגורים	15	—	—	—
סך הכל קומות בבניין	בניין 1+3 : 18 , בניין 2 : 19 (לא כולל קומת גג טכני)			

* ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר הבנייה.

1.4. חדרי מדרגות משותפים (ראשיים):

מס' חדרי המדרגות בכל בניין: 2 ;

אפיון כל חדר מדרגות: בניין 1+3 מקורה ממפלס מרתף 2, בניין 2 מקורה ממפלס מרתף 3, עד למפלס קומת גג טכני.

חדרי מדרגות נוספים: יש, גרמי מדרגות שירות למסחר מקומות קרקע עד לקומת גלריה, בנוסף יש מדרגות מילוט ממפלס מרתף 1- עד לקומת קרקע.

1.5. מעליות: יש ; מס' המעליות בכל בניין: למגורים- 3 מעליות בכל בניין ;

מספר התחנות לכל מעלית: בבניין 1 – 18 תחנות ; בבניין 2 – 19 תחנות ; בבניין 3 – 19 תחנות. מס' נוסעים לכל מעלית: 8,8,13 .

המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות מס' 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות ולהנחיות המפרט המחייב מחיר מטרה מהדורה מס' 4 - 11.01.2022 של משהב"ש .

פיקוד המעליות יהיה מאסף מטה (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים).

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

מהירות המעליות/יות נקבעת בהתאם למספר הקומות: 1.6 מ' / ש' ;

מעליות/ות נוספות: יש, ליד בניין 1 מקומות מרתף 1- לקומת קרקע, 2 מעליות נוספות מקומות קרקע לקומת גלריה. 8 נוסעים כל מעלית.

מעלית שבת: יש, לפחות באחת בלבד בכל בניין (מובהר כי הכוונה למעלית בעלת מנגנון פיקוד שבת,

שהפעלתו תקבע ע"י נציגות דיירי הבניין ו/או חברת הניהול בהתאם לסעיף 59 ז' לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969).

1.6. עמדת שומר: אין.

בכפוף לקבלת היתר בניה יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי התכנון

מחיר מטרה – מהדורה מס' 4 | חבצלת השרון, נתניה | בניין מס': 1,2,3
דירת 6 חדרים – דגם A || קומה: 2,3 | דירה מס': 5,9

2. חומרי הבניין ועבודות גמר:

- 2.1. **שלד הבניין:** ע"פ תכניות המהנדס;
שיטת הבנייה: רגילה ו/או מתועשת ו/או משולבת, ע"פ החלטת המהנדס.
- 2.2. **רצפת ותקרת קומת קרקע:** בטון מזוין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים או טרומים, ע"פ החלטת המהנדס. בידוד אקוסטי (לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1).
בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045).
- 2.3. **רצפה ותקרה קומתית:** בטון מזוין ע"פ החלטת המהנדס.
בידוד אקוסטי (לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1) בשיטה ע"פ החלטת היועץ.
בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045) בשיטה ע"פ החלטת היועץ.
ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן ישראלי למניעת החלקה.
- 2.4. **גג הבניין:** בטון מזוין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים או טרומים, ע"פ החלטת המהנדס.
בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045) בשיטה ע"פ החלטת היועץ.
שיפועי ניקוז ואיטום ע"פ הנחיות היועץ.
- 2.5. **קירות חוץ:**
מתועשת/מתועשת למחצה, בשילוב רגילה לפי התכנון האדריכלי ע"פ החלטת המהנדס. 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),
בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045) בשיטה ע"פ החלטת היועץ.
צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" של מכון התקנים הישראלי.
עבודות הגמר של קירות החוץ של בניין המגורים יהיו ע"פ התנאים בהיתר בניה.
- 2.6. **גימור קירות חוץ:**
 - 2.6.1. **חיפוי עיקרי:** אבן טבעית ו/או אבן מלאכותית ו/או קרמיקה (גפ), בשילוב מקומי של אלומיניום דמוי עץ ו/או חיפוי קשיח אחר, הכל לפי התנאים בהיתר בניה.
 - טיח חוץ:** טיח רגיל משולב עם חיפויים אחרים, הכל לפי התנאים בהיתר בניה.
 - חיפוי אחר:** האדריכל יהיה רשאי לשנות ולשלב, סוג, גוון וחלוקת החיפויים בתאום עם הרשות המקומית.
- 2.7. **קירות הפרדה בין הדירות:** חומר בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי תאי ו/או אחר ע"פ החלטת המהנדס והנחיות היועץ, ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי ת"י 1004 חלק 1.
בשיטה: לפי הנחיות היועץ.
קירות הפרדה בין מרפסות שמש/חצרות (ככל שקיים): בטון ו/או בלוק ו/או משולב לפי תכנון המהנדס, גובה לפי תכנון האדריכל.
- 2.8. **חדרי מדרגות:**
 - 2.8.1. **קירות מעטפת:** בטון מזוין או בנוי או משולב. עובי לפי חישובי המהנדס.
הבידוד האקוסטי לחדרי המדרגות והמעליות יבוצע ע"פ הוראות כל דין.
 - 2.8.2. **גימור קירות פנים ותקרה:** חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף + טיח וצבע אקרילי עד לתקרה. **גמר התקרות** הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי.
 - 2.8.3. **מדרגות:** המדרגות יהיו מאבן נסורה או גרניט פורצלן או טראצו צמנט לבן לפי תכנון האדריכל ובהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה.
ריצוף משטחים: בהתאם לריצוף המדרגות.

בכפוף לקבלת היתר בניה יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי התכנון

מחיר מטרה – מהדורה מס' 4 | חבצלת השרון, נתניה | בניין מס': 1,2,3
דירת 6 חדרים – דגם A || קומה: 2,3 | דירה מס': 5,9

- 2.8.4 **מעקה** : מתכת ו/או בנוי ו/או משולב (לרבות מאחז יד), בהתאם לת"י 1142.
- 2.8.5 **עליה לגג** : דרך חדר מדרגות (גג ראשי) ובאמצעות סולם לגג עליון, הכל בהתאם לתכנון אדריכל והוראות יועצי הבטיחות, כב"ה והג"ה.

2.9. מבואה (לובי) קומתית:

- גימור קירות פנים** : חומר – גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע עד לתקרה.
- גימור תקרה** : חומר – טיח וסיד סינטטי, או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.
- ריצוף** : אבן נסורה או גרניט פורצלן.

2.10. מבואה (לובי) כניסה ראשית:

- גימור קירות פנים** : חומר – גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, לפחות עד לגובה משקופי הדלתות. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי.
- גימור תקרה** : חומר – טיח וסיד סינטטי, או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.
- ריצוף** : אבן נסורה (שיש) או באריחים מסוג גרניט פורצלן (פורצלן). שטח אריח בודד לא יפחת מ- 0.64 מ"ר.

2.11. חניה:

- גימור קירות/עמודים באזור החניה** – בטון טבעי ו/או טיח ו/או משולב, צבוע במלבין סינטטי.
- גימור רצפת חניה** – בטון מחולק ו/או אבן משתלבת.

2.12. חדרים לשימוש משותף (ככל שיהיו):

- חדרים טכניים, חדר דיירים וכו'.
- גימור קירות** : טיח וצבע אקרילי (למעט גומחות, ארונות חשמל, מים וכו').
- גימור תקרה** : טיח צבוע במלבין סינטטי ו/או תקרה משנה ו/או משולב.
- גימור רצפה** : בטון מוחלק או אריחי קרמיקה או טראצו או משולב ובהתאם לדרישות כל דין.

הערות:

- א. צביעת קירות/תקרה יהיו בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
- ב. דרגת מניעת ההחלקה של הריצוף בחלקי הבניין השונים (בדירות ובשטחים משותפים) יהיה בהתאם לדרישות התקן הישראלי 2279 למניעת החלקה.

2.13. דלתות:

- דלת כניסה ראשית לבניין** : יש ; דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן, כולל מנעול עם לשונית שבת.
- דלת כניסה/יציאה נוספת לבניין** : יש, ע"פ תוכניות האדריכל.
- דלתות חדרי מדרגות ולובי קומתי** : דלתות אש, כולל מחזיר שמן.
- דלתות חדרים טכניים** : דלתות פח או אחר, לפי החלטת החברה.

2.14. תאורה:

- בכניסה לבניין, לובי, חדרי מדרגות, מבואות קומתיות, חדרים טכניים וחדרים לשימוש משותף:**
- יש.
- בבניין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות/מבואה קומתית ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות/מבואה קומתית.

בכפוף לקבלת היתר בניה יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי התכנון

מחיר מטרה – מהדורה מס' 4 | חבצלת השרון, נתניה | בניין מס': 1,2,3
דירת 6 חדרים – דגם A || קומה: 2,3 | דירה מס': 5,9

2.15. ארונות חשמל, גז ומים:

חומר: פח מכופף צבוע בתנור או ציפוי אחר (החלק החיצוני בלבד) בגוון לפי בחירת האדריכל.

2.16. **תאורה במחסנים דירתיים:** יש. חיבור הזנות החשמל של כל המחסנים תעשה למונה המשותף של הבניין/ים.
ככל שלא לכל הרכשים יוצמדו מחסנים יוצג פתרון המאפשר חיוב צריכה יחסית ו/או אחרת של בעלי המחסנים
ובלבד שהפתרון המוצע יענה על דרישות חוק משק החשמל והתקנות אחרות על פי דין המתייחסות לסוג זה של
מתקנים.

2.17. **חיבור חשמל לתאורה ו למערכות אלקטרו מכניות משותפות:** יש. הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף של
הבניין/ים 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).

2.18. **מספר בניין:** בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר. עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.

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

- 3.1. **גובה הדירה:** (למעט תחת קורות, מערכות, הנמכות ותקרות משנה)
גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: לא פחות מ- 2.50 מ';
גובה חדרי שירות ופרוזדור: לא פחות מ- 2.05 מ';
גובה מחסן דירתי (באם נרכש): לא פחות מ- 2.05 מ';
גובה חניה מקורה (באם נרכשה): לא פחות מ- 2.05 מ';

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

3.2. טבלה מספר 2 – רשימת חדרים וגומורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה

תאור	חומר קירות*	גמר קירות** ותקרות	ריצוף ***	מידות האריחים***	ריצוף – מחיר לזיכוי למ"ר ב ש	הערות
כניסה	בטון/ בלוקי בטון*	ראה**	פורצלן*** (גרניט פורצלן)	ראה***	אין	ראה הערות בהמשך
חדר דיור	בטון/ בלוקי בטון*	ראה**	פורצלן*** (גרניט פורצלן)	ראה***	אין	ראה הערות בהמשך
מטבח	בטון/ בלוקי בטון*	ראה** חיפוי מעל ארון תחתון	פורצלן*** (גרניט פורצלן)	ראה***	אין	ראה הערות בהמשך
פינת אוכל	בטון/ בלוקי בטון*	ראה**	פורצלן*** (גרניט פורצלן)	ראה***	אין	ראה הערות בהמשך
פרוזדור	בטון/ בלוקי בטון*	ראה**	פורצלן*** (גרניט פורצלן)	ראה***	אין	ראה הערות בהמשך
חדר שינה הורים	בטון/ בלוקי בטון*	ראה**	פורצלן*** (גרניט פורצלן)	ראה***	אין	ראה הערות בהמשך
חדר שינה אורחים	בטון/ בלוקי בטון*	ראה**	פורצלן*** (גרניט פורצלן)	ראה***	אין	ראה הערות בהמשך
חדרי שינה	בטון/ בלוקי בטון*	ראה**	פורצלן*** (גרניט פורצלן)	ראה***	אין	ראה הערות בהמשך

תאור	חומר קירות*	גמר קירות** ותקרות	ריצוף ***	מידות האריחים***	ריצוף – מחיר לזיכוי למ"ר ב ש	הערות
ממ"ד	בטון מזוין לפי הוראות הג"א	עפ"י אישור הג"א	פורצלן** (גרניט פורצלן)	ראה***	אין	ממ"ד המשמש כחדר שינה, ראה הערות בהמשך
פינת ארונות	בטון/ בלוקי בטון*	ראה**	פורצלן** (גרניט פורצלן)	ראה***	אין	ראה הערות בהמשך
חדר רחצה כללי (אמבטיה)	בטון/ בלוקי בטון*	ראה**, חיפוי עד גובה תקרה	פורצלן** (גרניט פורצלן)	ראה***	אין	ראה הערות בהמשך
חדר רחצה הורים (מקלחת)	בטון/ בלוקי בטון*	ראה**, חיפוי עד גובה תקרה	פורצלן** (גרניט פורצלן)	ראה***	אין	ראה הערות בהמשך
חדר רחצה אורחים (מקלחת)	בטון/ בלוקי בטון*	ראה**, חיפוי עד גובה תקרה	פורצלן** (גרניט פורצלן)	ראה***	אין	ראה הערות בהמשך
פנימי: שירותי אורחים	בטון/ בלוקי בטון*	ראה**, חיפוי עד גובה 1.50 מ' לפחות	פורצלן** (גרניט פורצלן)	ראה***	אין	ראה הערות בהמשך
מרפסת שירות	בטון/ בלוקי בטון*	ראה**	פורצלן** (גרניט פורצלן)	ראה***	אין	ראה הערות בהמשך
מרפסת שמש פנימי לדירות נג' רחבה מרוצפת	בטון/ בלוקי בטון*	ראה**	פורצלן** (גרניט פורצלן)	ראה***	אין	ראה הערות בהמשך
מחסן דירתי (ככל שהוצמד)	בטון/ בלוקי בטון*	טיח גימור צבע פוליסיד	פורצלן** (גרניט פורצלן)	ראה***	אין	עובי קירות מחסן לפי החלטת האדריכל/המהנדס

הערות והבהרות לטבלה:

* חומר קירות:

קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים מ : בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי 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 ייתו 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/ מניראלי). מכל צד של מחיצת הגבס יהיו אחד מאלה: 2 לוחות בעובי 12.5 מ"מ לפחות (מחיצה דו קרומית), או לחילופין: לוח בעובי 15.9 מ"מ לפחות, מחוזק ומשופר לנגיפה בעל צפיפות גבוהה (1000 ק"ג/מ"ק לפחות), פרטי הביצוע יהיו בהתאם להוראות ומפרטי היצרן/ספק הלוחות. יצרן/ספק הלוחות יבצע פיקוח צמוד אחר התקנת הלוחות ויאשר בכתב את התאמתם למפרטיו.

גמר קירות/ תקרות: **

גמר הקירות בבניה קונבנציונלית יהיה טיח + צבע אקרילי או בהתאם לחומר הבניה של הקירות. במרחב מוגן יהיה בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי. גוון : לבן.

גמר תקורות: טיח + סיט סינטטי. במרחב מוגן הגמר יהיה בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי. גוון: לבן.

גמר קירות בחדר/י רחצה ושירותים (בתחום ללא חיפוי): צבע אקרילי הכולל הגנה מפני עובש ופטירות.

גמר קירות במרפסות: גמר הקירות במרפסות יהיה כדוגמת כלל החזיתות ללא תשלום נוסף.

עיצוב מעקות במרפסות : (באם לא נקבע אחרת) מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית התאומת לדרישות התקנים הרלבנטיים או בנוי כדוגמת החזית.

- כל צבעי התקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.

בכפוף לקבלת היתר בניה
יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי התכנון

מחיר מטרה – מהדורה מס' 4 | חבצלת השחרן, נתניה | בניין מס': 1,2,3
דירת 6 חדרים – דגם A || קומה: 2,3 | דירה מס': 5,9

*** ריצוף :

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 Bla). האריחים יהיו מסוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות.

בכל מידת אריח יותקנו אריחים אך ורק מאותה סידרת 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 היה מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.

סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 – התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן: חדר מגורים – R9, חדרי רחצה – R10, רצפת תא מקלחת – R11.

מידות אריחים לריצוף:

המכור יציג לקונה בחירה בין שני גווני של רובה (למילוי מישקים – פגות בין אריחים). אחת בגוון אפור והאחרת בגוון קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה.

בכל מידת אריח לריצוף יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.

ריצוף בכל הדירה (למעט אם צוין אחרת) - אריחים מסוג גרניט פורצלן, במידות 80/80 ס"מ, מתוך 12 דוגמאות לבחירה. הדוגמאות שתוצענה תהיינה בהתאם לדוגמאות/גווני נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים.

אחת מבין הדוגמאות תהיה בגימור "מבריק חלקית" (LAPPATO), ואחת תהיה בגוון בהיר ניטרלי.

ריצוף בחדרי רחצה, מרפסת שמש ומרפסת שירות - לפחות 3 מידות שונות, אריח ריבועי, אריח מלבני אריח נוסף מלבני או ריבועי, מתוך 12 דוגמאות לבחירה, לפחות 4 אפשרויות לכל מידת אריח.

על הדוגמאות להיות שונות זו מזו. אין להציג את אותן דוגמאות לכל מידות האריחים. אחת מבין הדוגמאות תהיה "דמוי פרקט". **למרפסת שמש** - אחת מבין הדוגמאות תהיה בגוון/דוגמא תואמת לגוון/דוגמא שנבחרה ע"י הקונה לשימוש בדירה. במרפסת שמש ששטחן 15 מ"ר ומעלה מידת צלע אחת של לפחות אריח אחד תהיה 60 ס"מ לפחות.

במרפסת שירות המצורפת למטבח, הריצוף יהיה בהתאם לריצוף שנבחר למטבח.

יש לאפשר בחירה של דוגמאות שונות לכל אחד מחדרי הרחצה ולכל אחת מהמרפסות בדירה.

ריצוף במחסן (ככל שהוצמד) – יש אריחים מסוג גרניט פורצלן במידות לפי בחירה המוכרת.

***** חיפוי קירות:**

חיפוי קירות יהיה מאריחי קרמיקה או גרניט פורצלן סוג א' העומד בדרישות החקיקה והתקינה הרלוונטיות. בחירת סוג האריח הינה להחלטת המוכר. יש לאפשר בחירה של דוגמאות שונות לכל אחד מחדרי הרחצה בדירה. המוכר יציע לבחירת הקונה אריחים ב-3 מידות שונות לפחות, אריח ריבועי, אריח מלבני, אריח נוסף מלבני או ריבועי, מידות האריחים הינם לבחירת המוכר.

גובה החיפוי :

במטבח – בגובה 60 או 50 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (מעל ארון תחתון), 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 והקירות – טיח + צבע אקרילי.

בחדר אמבטיה ובחדר מקלחת (לפי הקיים בדירה) – חיפוי קירות עד גובה תקרה.

בחדר שירותים (באם קיים בדירה) – חיפוי קירות במידות כמפורט בחדרי הרחצה, עד גובה 1.50 מ' לפחות.

מעל החיפוי ועד לתקרה – טיח + צבע אקרילי.

לצנרת גלויה אנכית/אופקית בכל חלקי 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.

בכפוף לקבלת היתר בניה יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי התכנון

מחיר מטרה – מהדורה מס' 4 | חבצלת השרון, נתניה | בניין מס': 1,2,3
דירת 6 חדרים – דגם A || קומה: 2,3 | דירה מס': 5,9

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 סידרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.
עבודות איטום: הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין ו/או חדרים סמוכים.

הערות:

הפרשי מפלסים – על פי התקנים הרלוונטים ת"י 1555 חלק 3 ותקנות התכנון והבניה.
בכניסה לדירה, חדרי רחצה, ממ"ד ומרפסת שרות, לבין חללים סמוכים עד כ- 2 ס"מ.
ביציאה למרפסות שמש/גג, יתכן סף מוגבה/מונמך (מדרגה) עד גובה המותר בתקנות (עד 20 ס"מ גובה/רוחב).
פרופיל פינות בחיפוי – יבוצעו פינות מפרופיל אלומיניום או פי.וי.סי, באם יש פינות קמורות שאורכם פחות מ- 60 ס"מ.
חיפוי קירות – גובה חיפוי הקירות יעשה לגובה המצוין בטבלה או עד גובה "אריחים שלמים".
שיפולים – (פנלים) מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ למעט בשולי קירות וחזיתות מחופים, בגב ארון מטבח, ארונות למערכות ואזורים טכניים. חיפוי ושיפולים, ללא קיטום פינות (גרונג).
מרווחים (פוגות) – לפי דרישות התקנים לריצוף וחיפוי, נדרש ביצוע מרווח בין אריחים (פוגות) של 3 מ"מ לפחות. לריצוף טראצו 1 מ"מ לפחות.
פרגולה, קורה/ות – באם תותקן עץ ו/או בטון ו/או פלדה ו/או משולב לפי הנחיות התכנון המאושר.

3.3 ארונות:

3.3.1 **ארון מטבח תחתון:** בכל דירה יותקן ארון מטבח תחתון הצמוד בכל אורכו לקירות המטבח. הארון יבוצע בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:

א. אורך מזערי:

1. **האורך המזערי של ארון המטבח התחתון:** **מזערי:** בדירת 2.5 חדר: 3.5 מ"א, 3, 3.5 ו- 4 חדר: 5 מ"א, 4.5 ומעלה: 6 מ"א.
2. מידת אורך הארון התחתון תימדד לאורך קיר המטבח. פינה מחושבת פעמיים באורך הארון. חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב (למעט מקרר) המשולבים בתוך הארונות יכללו באורך הארונות.
3. המטבח יתוכנן כך שמידת רוחב הנישה / המקום המיועד למקרר, תהיה לפחות 95 ס"מ.
4. **רק בדירות 4.5 חדר ומעלה, הקבלן/המוכר יהיה רשאי לתכנן חלופות לאורך המינימלי הנדרש לארון מטבח תחתון להלן:**
חלופה א': אורך מזערי: ארון תחתון - 5 מ"א. ארון עליון - 2 מ"א. גובה מזערי (לארון עליון): 75 ס"מ לפחות.
* **תכנון ארון עליון מידותיו יהיו כמפורט להלן:**
- גובה ארון מטבח ממשטח העבודה יהיה 60 ס"מ אלא אם כן הרוכש בחר להפחית לגובה 50 ס"מ.
- הארון יהיה רציף והמשכי ללא פינות.
- גובהו של ארון עליון יהיה 75 ס"מ לפחות ועומקו 30 ס"מ לפחות. ניתן שגובה ארון עליון יהיה 60 ס"מ ובתנאי שפתיחת הארונות העליונים תהיה כלפי מעלה (מנגנון קלפה).
- ארון מטבח עליון יכלול לפחות מדף אחד לכל אורכו.
- מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות המפרט לגבי ארון המטבח התחתון.
חלופה ב': אורך מזערי: ארון תחתון - 5 מ"א. 'אי/חצי אי'* - 2 מ"א. גובה מזערי (לא/חצי אי): בהתאם לארון תחתון.**
** **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 מטבח.
במצב של 'חצי אי': ארון המטבח והמשטח העליון המשכיים אך הארון אינו צמוד לקיר.
חלופה זו איננה אפשרית במצב שבו ארון המטבח כבר כולל פינה.
"אי/חצי אי" יתוכננו בהתאם להוראות שנקבעו במפרט זה לגבי ארון תחתון לרבות משטח העבודה.
חלופה ג': אורך מזערי: ארון תחתון - 5.40 מ"א. ארון BUILT IN* - 0.60 מטר נטו. גובה מזערי (BUILT IN) - 200 ס"מ לפחות.**

בכפוף לקבלת היתר בניה יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי התכנון

מחיר מטרה – מהדורה מס' 4 | חבצלת השרון, נתניה | בניין מס': 1,2,3
דירת 6 חדרים – דגם A || קומה: 2,3 | דירה מס': 5,9

BUILT IN ארון: יחידת ארון גבוהה הכוללת מקום לתנור מובנה במידות סטנדרטיות (רוחב, גובה ועומק), ללא משטח שיש עם מגירות מתחת למיקום 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.

ב. מבנה הארון:

- הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבת לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של הכיור, הכנה לכיריים מובנות (תושבת וחיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים.
- 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 לבד (סנדוויץ') בעובי 17-18 מ"מ לפחות.
- גב הארון יהיה מעץ לבד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות.
- דלתות הארון תהיינה עשויות מעץ לבד (סנדוויץ')/MDF/לוחות פוסטפורמינג.
- כל יחידות הארון התחתון, למעט יחידות פינתיות ומתחת לכיור, תהיינה עם מגירות. 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. ביחידת הפינה של הארון, יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מגייק קורנר או שווה ערך.
- תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכו' מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה.
- החליט הקונה שלא להתקין, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות.

ג. משטח עבודה:

- 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 הרלוונטיים, ת"י 4440 (חלקים 1,2 לפי העניין), עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם.
- המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיור. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה שאופן עיבודו ייבחר ע"י המוכר.
- הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח).
- משטח העבודה במטבח יהיה לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיוצגו ע"י המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר.
- המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי.
- (לוחות אבן טבעית או פולימריט/ אבן קיסר יהיו בהדבקה ולא לוח בודד אחד).

ג. ציפוי ופרזול:

- סוגי ציפוי ארונות המטבח יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:
- ציפוי חיצוני – פורמייקה/ פוסטפורמינג. ידידות מתכת.
- על המוכר להציג בפני הקונה לפחות 5 גוונים שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון ניטרלי.
- ציפוי פנימי וגמר מדפים – מלמין/ פורמייקה. גוון לבן.

מחיר לזיכוי קומפלט לכל המטבח (כולל ארונות, משטח עבודה, כיור, חיפוי בגובה 60 ס"מ, כיור וסוללה למים חמים

וקרים): 1,600 ₪ לכל מטר אורך (כולל מע"מ)

*

3.3.3 ארונות בחדרי רחצה (למעט שירותי ואורחים ככל שקיים):

- בכל אחד מחדרי הרחצה בדירה (למעט בחדרי השירותים), יותקן ארון תחתון עשוי מעץ לבד (סנדוויץ')/MDF או סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן EN310. הארון יהיה תלוי או מונח לבחירת הקונה.
- הארון יהיה באורך מינימלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי משולב בכיור הרחצה, כל חלקי הארון ואביזריו יתאימו לעמידות בתנאי לוחות מוגברים.

בכפוף לקבלת היתר בניה
יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי התכנון

מחיר מטרה – מהדורה מס' 4 | חבצלת השרון, נתניה | בניין מס': 1,2,3
דירת 6 חדרים – דגם A || קומה: 2,3 | דירה מס': 5,9

מחיר לזיכוי בעד ארון רחצה: אין.

3.4 מיתקן לתליית כביסה:

ממפרסת השירות יותקן מתקן חיצוני לתליית הכביסה. בעל זרועות מתכת (מגולוונת) וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ, ובעומק מינימלי של 60 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק איכותיים. עמידים לקרינת UV. ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ – 160 ס"מ ובתנאי שיותקן מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ – 120 ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכיסה לא יפחת מ – 800 ס"מ.

לדירות הגן – 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 חבל כביסה באורך מינימלי של 160 ס"מ.

מסתור כביסה/מערכות – יהיה מחומר עמיד העומד בת"י מס' 5100.

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

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

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

א. משטח מתחת למתקן לתליית הכביסה יהיה לפחות באורך 1.60 ס"מ ולפחות בעומק/רוחב 70 ס"מ.

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

ג. דרך גישה סבירה למעברים .

3.5 טבלה מספר 3 – רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה

פנימי: לא הוצג רשימות אלומיניום ותוכניות עם מידות דלתות וגובה חלונות

תריסים				חלונות			דלתות			
סוג פתיחה	חומר שלבים	חומר	כמות ומידה	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה	תיאור
—	—	—	—	—	—	—	ציר רגילה	פלדה בטחון	¹ 100/210	כניסה
גלילה חשמלי + גיבוי ידני	אלומ'	אלומ'	¹ 300/225	—	—	—	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	¹ 300/225	חדר דיור
—	—	—	—	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	¹ 115/120	—	—	—	מטבח
גלילה ידני	אלומ'	אלומ'	¹ 155/165	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	¹ 155/165	ציר רגילה	עץ	¹ 80/210	חדר שינה הורים
גלילה ידני	אלומ'	אלומ'	¹ 135/165	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	¹ 135/165	ציר רגילה	עץ	¹ 80/210	חדר שינה
גלילה ידני	אלומ'	אלומ'	¹ 135/165	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	¹ 135/165	ציר רגילה	עץ	¹ 80/210	חדר שינה
גלילה ידני	אלומ'	אלומ'	¹ 135/165	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	¹ 135/165	ציר רגילה	עץ	¹ 80/210	חדר שינה אורחים
נגרר לכיס	אלומ'	אלומ'	¹ 100/100	לפי הג"א	אלומ' מזוגג	¹ 100/100	ציר רגילה פתיחה חוצ'	פלדה לפי הג"א	¹ 80/200	ממ"ד (משמש כחדר

בכפוף לקבלת היתר בניה יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי התכנון

מחיר מטרה – מהדורה מס' 4 | חבצלת השרון, נתניה | בנין מס': 1,2,3
דירת 6 חדרים – דגם A || קומה: 2,3 | דירה מס': 5,9

דלתות				חלונות			תריסים			תיאור
סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה	סוג פתיחה	
ציר רגילה פתיחה פנים (ללא משקוף עץ)	עץ	1 כ- 80/200	—	—	—	—	—	—	כנף אחת, פלדה נגד גז, הדף ורסיסים, הנגררת לכיס.	שינה)
ציר רגילה	עץ	1 80/210	—	אורור מכני	—	—	—	—	—	חדר רחצה כללי
ציר רגילה	עץ	1 70/210	1 55/115	אלומי מזוגג	קיפ	—	—	—	—	חדר רחצה הורים
ציר רגילה	עץ	1 70/210	—	אורור מכני	—	—	—	—	—	חדר רחצה אורחים
ציר רגילה	עץ	1 80/210	1 145/100	אלומי מזוגג	נגרר כ.ע.כ.	—	—	—	—	מרבסת שירות
ציר רגילה	פח/ לפי החלטת החברה	1 כ- 80/205	—	—	—	—	—	—	—	מחסן דירתי (ככל שהוצמד)

הערות לטבלה:

- (הקיים בפועל רק באם צוין בטבלה/במפרט מכר זה או מסמך אחר שצורף להסכם)
- אלומי = אלומיניום, ציר רגילה = סוג פתיחה, קיפ = פתיחה משתפלת (נטוי), סב נטוי (דרייקיפ) = רגילה + משתפלת, נגורר כ.ע.כ. = כנף נגררת על כנף ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר, גלילה = תריס גללל כלפי מעלה, באמצעות רצועה (ידני) ו/או חשמלי.
- דלתות/חלונות, משותפים לשני חדרים יכולות להופיע בתיאור של אחד מחדרים בטבלה ובלבד שהכמות הכללית בדירה תתאים לסה"כ הדלתות/ חלונות המצוינות בטבלה.
- דלת הכניסה הראשית לדירת המגורים תהיה בהתאם למפורט להלן: דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (בטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים ומופעלים ע"י מנגנון גלילי התואמת להוראות כל דין ולת"י 5044 לרבות רכיבים כמפורט להלן: סגר בטחון פנימי נוסף, עניית הצצה (פנורמית/טלסקופית), מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו "רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומס' דירה. משקוף בניה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות. כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור. גמר וגווון: דלת כניסה תהיה בגמר וגווון לפי בחירת המוכר.
- דלת יציאה לחצר (באם קיימת בדירה) – תהיה בעלמת אמצעי נעילה כנגד פריצה בעלת דרגת עמידות בתנאי סביבה 2 הכול כמפורט בת"י 5044. "אמצעי נעילה כנגד פריצה" בדלת יציאה לגינה יהיה אחד מאלה, לבחירת המוכר:
 - סוגר לפתיחה שמתקיימת בו דרישות ת"י 1635 – סורגים לפתחים בבניינים.
 - מנעול תחתון חבוי לדלת סובבת ומנעול עליון עם בריח המוזהב באמצעות מנגנון גלילי העונים לכל הדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 אמצעי (1).
 - מנעול בטחון בעל בריחים המופעלים על ידי מנגנון גלילי העונה לדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 אמצעי (2).
 - תריס גלילה חשמלי.
- דלתות הפנים בדירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:

- דלתות הכניסה לחדרים, למרפסת השירות ולחדרי הרחצה (באם קיים בדירה), תהיינה בפתיחת ציר רגילה, מסוג דלת פנים לבודה בהתאם לת"י 23 על חלקיו או דלת פנים לפי ת"י 6575.
- כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים יהיו עמידים למים ויעמדו בכל דרישות התקינה הישראלית, ככל שישנה.
- בדלת פנים לבודה – כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיצוניים עמידים למים ולא סופגים כדוגמת HPL /CPL (פורמיקה), מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר שווה ערך בכל היבט תפקודי – חוזק, אקוסטיקה, קיים ואחר.
- החלק התחתון של מסגרת הכנף יהיה מחומר פולימרי עמיד במים בגובה 7 ס"מ לפחות.
- צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף. היקף כנף הדלת (קנט) מצופה ב – 3 צדדים לפחות.
- משקוף הדלת – יהיה בהתאם לת"י 23 או בהתאם לתקן ישראלי מס' 6575 בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה. המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד במים.
- מנעול וידיות – הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי "תפוס – פנוי" וידיות מתכת משני הצדדים.
- בחדרי האמבטיה והמקלחת, מנעול סיבובי דמוי "תפוס – פנוי" וצוהר-צו-אור בכנף הדלת.
- גוון דלתות פנים – 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 תהיה בגוון לבן.
- מחיר זיכוי בגין דלת כניסה למרפסת שירות (כנף הדלת בלבד): 1,000 ₪ ליחידה (כולל מע"מ)
לכנף הדלת בלבד, חובה לבצע משקוף בפתח).
- לפי דרישות פיקוד העורף: דלת כניסה למרחב מוגן הינה דלת פלדה אטומה, בפתיחת ציר רגילה או בהזזה, 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 אוורור מעוגלים בקוטרים שונים, חסומים בדיסקאות פלדה (פלנצ'), וניתנים לפרוק. התקנת מערכת סינון אויר (לפי הנחיות פיקוד העורף), ע"ג הקיר.
- חלונות (למעט ממ"ד) – חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג שקוף כפול (DOUBLE GLAZING) רגיל/בטיחותי לפי דרישות התקן, המורכבים מ – 2 לוחות זכוכית עם מרווח אויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות מ – 2 הצדדים, עם מרווח אויר של 6 מ"מ). החלונות ורכיביהם יהיו בעל תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלילים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה. החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן.
- חלון חדר הדיוור – יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג וגרר כנף על כנף.
- חלון ב – ממ"ד – יהיו מסוג חלון אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר, בהתאם להנחיות פקע"ר העדכניות.
- רשתות: אין. בכל חלונות ההזזה יותקן נתיב נוסף במסילה בהכנה לכנף רשת אחרת.
- תריסים: כל פתחי הדירה, למעט חדרי רחצה, מקלחת, מטבח ומרפסת שירות (הכל לפי הקיים בתיאור הדירה) יהיו בעלי תריסים.
- בתריסי הגלילה/ ההזזה יהיו שלבי התריס עשויים מפח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף. עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן.
- בכל הפתחים בחדר הדיוור (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.
- מסגרת החלונות והתריסים עשויים אלומיניום. סוג פרופיל, גוון, עפ"י תכנון האדריכל ו/ או יועץ האלומיניום. יתכן פתחים המשולבים בזיגוג קבוע המשמש כמעקה/ מחסום, ו/או קירות מסך.
- בחדרי רחצה ושירותים (באם יש חלונות), תותקן זכוכית בטיחותית שקופה או עמומה ("חלבי").
- אוורור המחסן (ככל שהוצמד מחסן) באמצעות חלון ו/או אוורור מכני ו/או סבכה בדלת ו/או רפפות קבועות, לפי החלטת האדריכל ודרישות כיבוי אש.
- דלת כניסה בדירות גן (בקומת היציאה מהבניין) – לפי הנחיות רשות הכבאות, בכניסה לדירות בקומת קרקע יתכן ויותקנו דלתות בטחון / אש.
- פתח חילוף - בחלון ממ"ד ו/או חלון בדירה המוכרז כפתח חילוף קומתי (בחרום אמור לשמש את כלל הדיירים בקומה), אין לקבוע סוג קבוע. בנוסף, בפתח שיוכרז ע"י הרשויות המוסמכות כ"פתח חילוף" יתכנו שינויים

בכפוף לקבלת היתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי התכנון

מחיר מטרה – מהדורה מס' 4 | חבצלת השרון, נתניה | בניין מס': 1,2,3
דירת 6 חדרים – דגם A || קומה: 2,3 | דירה מס': 5,9

במידות הפתח, סוג החלון/תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיוון הפתיחה. **מידות** – המידות המפורטות בטבלה 3, הינן מידות 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 העניין). בכל מקרה גודל הפתחים המתקבלים לא יפחת ממידות/שטח, לפתחים אלו כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

3.6 טבלה מספר 4 - מיתקני תברואה וכלים סניטרים

מיתקן	מיקום	מטבח	פנימי: שירותי אורחים	חדר רחצה הורים + אורחים (מקלחת)	חדר רחצה כללי (אמבטיה)	מרפסת שירות	אחר
-------	-------	------	-------------------------	------------------------------------	---------------------------	----------------	-----

בכפוף לקבלת היתר בניה יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי התכנון

מחיר מטרה – מהדורה מס' 4 | חבצלת השרון, נתניה | בניין מס': 1,2,3
דירת 6 חדרים – דגם A || קומה: 2,3 | דירה מס': 5,9

—	—	—	—	—	ראה הערה בהמשך	מידות	כיוור מטבח (בודדת/כפולה)
—	—	—	—	—	א'	סוג	
—	—	—	—	—	אין	זיכוי ב-ש	
—	—	משולב בארון	משולב בארון	—	—	מידות	כיוור רחצה
—	—	ראה סעיף 3.3.3	ראה סעיף 3.3.3	—	—	סוג	
—	—	אין	אין	—	—	זיכוי ב-ש	
—	—	—	—	25/40 סמ	—	מידות	כיוור לנטילת ידיים
—	—	—	—	א'	—	סוג	
—	—	—	—	אין	—	זיכוי ב-ש	
—	—	ראה הערה בהמשך	ראה הערה בהמשך	ראה הערה בהמשך	—	מידות	אסלה וארגז שטיפה
—	—	א'	א'	א'	—	סוג	
—	—	אין	אין	אין	—	זיכוי ב-ש	
—	—	אמבטיה ראה הערה בהמשך	מקלחת ראה הערה בהמשך	—	—	מידות	אמבטיה / מקלחת
—	—	א' אקרילית	ריצוף משופע (מקלחת)	—	—	סוג	
—	—	אין	אין	—	—	זיכוי ב-ש	
—	—	ראה הערה בהמשך	ראה הערה בהמשך	ראה הערה בהמשך	ראה הערה בהמשך	דגם	סוללה למים קרים וחמים לכיוור מהמשטח
—	—	א'	א'	א'	א'	סוג	
—	—	300 ש	300 ש	אין	300 ש	זיכוי ב-ש	
—	—	ראה הערה בהמשך	—	—	—	דגם	סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים
—	—	א'	—	—	—	סוג	
—	—	אין	—	—	—	זיכוי ב-ש	
—	—	—	ראה הערה בהמשך	—	—	דגם	סוללה למקלחת למים קרים וחמים
—	—	—	א'	—	—	סוג	
—	—	—	אין	—	—	זיכוי ב-ש	
—	יש	—	—	—	—	הכנה לחיבור למכונת כביסה	
—	יש	—	—	—	—	הכנה לחיבור מייבש כביסה	
—	—	—	—	—	יש	הכנה לחיבור מדיח כלים (ההכנה משולבת בניקוז כיוור המטבח)	
—	—	—	—	—	יש	נקודת מים למקרר (ברז ניל)	
1 במרפסת שמש/בחצר	—	—	—	—	1	נקודות גז לבישול - הכנה	
—	—	—	—	—	—	נקודות גז לחימום מים- הכנה	

הערות לטבלה:

בכפוף לקבלת היתר בניה יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי התכנון

מחיר מטר – מהדורה מס' 4 | חבצלת השרון, נתניה | בנין מס': 1,2,3
דירת 6 חדרים – דגם A || קומה: 2,3 | דירה מס': 5,9

(הקיים בפועל רק באם צוין בטבלה/במפרט מכר זה או מסמך אחר שצורף להסכם)

מתקני התברואה והכלים הסניטריים ייבנו ויוותקנו 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:

א. **חיבורי מים קרים וחמים**: יבוצע לכל הכלים הסניטריים לרבות כיור רחצה וכיור נטילת ידיים. (למעט אסלות וברז גן – מים קרים בלבד).

ב. **אסלה/ות**: לפחות באחד מחדרי הרחצה תותקן אסלה תלויה עם מיכל הדחה סמוי אלא אם כן הרוכש בחר להתקין במקומה אסלת מונו-בלוק, הקונה יודיע למוכר על בחירתו בעת חתימה ההסכם. ביתר חדרי הרחצה תותקן אסלת שירותים מחרס מזוגג עם מיכל הדחה צמוד (מונו-בלוק).

מיכל הדחה: יהיה חרס דו כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה של 3 ליטר וארוכה של 6 ליטר. האסלה לרבות מיכל ההדחה תעמוד בכל מידותיה, חלקיה ורכיביה בדרישות ת"י 1385.

מושב האסלה: האסלה תסופק עם מושב כבד, בעל צירי נירוסטה העומד בדרישות התקן הישראלי הרלבנטי.

ג. **גובה הפנים העליונים של האסלה** יהיה 39 ס"מ בסטייה מקסימלית של 1 ס"מ (38,40 ס"מ בהתאמה).

ד. **דגם**: על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות 3 דגמים של אסלה מונחת ואסלה תלויה, העומדות בדרישות המפורטות.

ה. **כל הסוללות למים קרים וחמים**: יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערב/מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו "חסכמים". על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות 3 סדרות העומדות בדרישות ת"י 1347.

ו. **סוללות למים קרים וחמים בכיורי 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**:

1. **קערת מטבח**: המוכר יציג לבחירת הקונה 6 דגמים לפחות כמפורט להלן:

דגם 1: חומר: חרס בודד. **התקנה**: תחתונה. **מידות חוץ מינימאליות בס"מ**: 40/58

דגם 2: חומר: נירוסטה בודד. **התקנה**: שטוחה. **מידות חוץ מינימאליות בס"מ**: 53/58

דגם 3: חומר: אקרילי/סילקוורץ/גרניט בודד. **התקנה**: שטוחה. **מידות חוץ מינימאליות בס"מ**: 50/58

דגם 4: חומר: חרס כפול. **התקנה**: תחתונה. **מידות חוץ מינימאליות בס"מ**: 80/45

דגם 5: חומר: נירוסטה כפול. **התקנה**: שטוחה. **מידות חוץ מינימאליות בס"מ**: 80/45

דגם 6: חומר: אקרילי/סילקוורץ/גרניט כפול. **התקנה**: שטוחה. **מידות חוץ מינימאליות בס"מ**: 78/48

2. **ברז המטבח**: ברז מיקס – פרח על מישור משטח העבודה או הכיור, יהיה מסוג ברז נשלף

במידות להלן: תחתית פיית הברז תהיה בעומק מינימלי של 20 ס"מ, ובגובה מינימלי מהמשטח של 20 ס"מ.

3. **הכנה למדיח כלים**: כוללת ברז והכנה חיבור ביוב, ולסיפון קערת מטבח.

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

ח. **תא מקלחת**:

1. שטח הרצפה של תא המקלחת לא יפחת מהמידות ע"פ 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/סף.

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

3. **בתא המקלחת**: תותקן סוללה למים 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 לפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ.

בכפוף לקבלת היתר בניה יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי התכנון

מחיר מטרה – מהדורה מס' 4 | חבצלת השרון, נתניה | בניין מס': 1,2,3
דירת 6 חדרים – דגם A || קומה: 2,3 | דירה מס': 5,9

ט. אמבטיה:

1. אמבטיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה, הכול בהתאם להוראות היצרן ולכל דין.
 2. יותקן אביק (צינור מחבר בין פתח הניקוז העליון פתח הניקוז התחתון).
 3. תותקן סוללה 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.
 4. מידות האמבטיה - 70/170 ס"מ.
- בחדר אמבטיה הקונה יהא רשאי להמיר את התקנת האמבטיה בהתקנת משטח מקלחת, וזאת ללא תמורה או שינוי מהמחיר, בכפוף לעמידה בכל התנאים להלן 1. תכנון חדר האמבטיה יתאים להתקנת אמבטיה במידות 1.70 X 0.70 מ'. כלומר, התקנת מקלחת לא תשנה את תכנון חדר האמבטיה מבחינת מידותיו 2. המקלחת עצמה תתוכנן בהתאם להוראות מפרט זה 3. הודעה על החלטה זו תימסר למוכר במועד חתימת ההסכם.

- **כיוור נטילת ידיים:** חרס, במידות לפי בחירת המוכר.
- **התקנת כיוורים וארגזי שטיפת אסלה כוללת:** חיבור לביוב וברזי ניל (ככל שיידרש).
- **גוון הקבועות:** לבן.
- **הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת:** מים קרים (בטמפרטורה המסופקת מהרשת העירונית) וחיבור לקו דלוחין או שפכים.
- **הכנה לנזק גז:** באם לא נאמר אחרת, צנרת נחושת בלבד ללא אביזר קצה.
- **מים קרים:** מים בטמפרטורה המסופקת מהרשת העירונית.
- **נשלף = ראש ברז הנשלף מתוך שרוול קבוע.**
- **פרח = ברז הממוקם על מישור משטח העבודה או הכיור.**
- **מערבבל = ויסות מים לקרים/חמים, בעזרת ידית אחת.**
- **רב-דרך (אינטרפוז) = חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, לראש מקלחת ו/או לפיית ברז ו/או שניהם.**

3.6.1 אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה, לכל צורך אחר:

צנרת ופתחי ביקורת לקולטני ביוב (בחלקם יתכן ומשותפים לכלל הבניין), ברצפה, בקירות או בסמוך לתקרה, במיקום וכמות עפ"י החלטת מהנדס האינסטלציה. יתכן מתזי כיבוי, עפ"י דרישות כיבוי אש.

ארון למחלקי מים במיקום, לפי החלטת מהנדס האינסטלציה.

ניקוז למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל וצנרת להעברת גז וכבלי פיקוד בין המיקום המיועד למעבה, עד המיקום המיועד למפזר. מיקום מיועד למעבה בגג עליון ו/או במסתר כביסה.

בידוד קולטני ביוב בכפוף לת"י 1004 חלק 4 והנחיות יועץ האקוסטיקה.

הערה: הצורך במעבר צנרת מים/ביוב/מתזי כיבוי, (ככל שיידרש) יחייבו התקנת כיסוי מבודד ואסטטי ויצרו בליטות דמוי "עמודים" או "קורות" או "ספסלים", בסמוך לקירות ותקרה ו/או בסמוך לקירות ורצפה, בנוסף, יש לקחת בחשבון כי לפי הת"י, והנחיות מהנדס האינסטלציה בקולטנים העוברים לגובה הבניין יתכן וידרשו פתחי ביקורת, ולכן בדירות בהם יידרש ביצוע פתחי ביקורת אלו, אין לחסום אותם ויש לאפשר גישה לצרכי תחזוקה.

3.6.2 מערכות לחימום מים:

בכפוף לקבלת היתר בניה יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי התכנון

מחיר מטרה – מהדורה מס' 4 | חבצלת השרון, נתניה | בניין מס': 1,2,3
דירת 6 חדרים – דגם A || קומה: 2,3 | דירה מס': 5,9

מערכת הספקת מים חמים לכל דירות המגורים בבניין תהיה בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבניה (תכן בניה) (תברואה), תש"ף – 2019 ולהוראות כל דין.

- במערכת אספקת מים חמים יותקנו מכלי לחץ לאגירת מים חמים שנפחם יהיה לפחות בהתאם לקבוע בתקנות (בדירת בת חדר אחד : 60 ליטרים, בדירת 2-3 חדר : 120 ליטרים, בדירות 4 חדרים ומעלה : 150 ליטרים)

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

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

- 3.6.3 **חיבור מים חמים לכלים** : קערות מטבח ורחצה, אמבטיה, מקלחת וכיור נטילת ידיים (לפי הקיים בדירה).
- 3.6.4 **ברז "דלי"** : יש, ביציאה למרפסת שמש/לחצר – ברז אחד לדירה.
- 3.6.5 **הכנה למונה מים לדירה** : יש, מיקום לפי החלטת החברה.
- 3.6.6 **חומר הצינורות** : מים חמים וקרים : צנרת פלסטית רב שכבתית, צנרת פקס, **דלוחין** : פלסטי, **שפכים** : פלסטי.
- 3.6.7 **צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודות הגז במטבח** : יש. במרפסת שמש/לחצר תותקן נקודת גז לבישול בכפוף להוראות כל דין ולתקינה הרלוונטית.
- 3.6.8 **הכנה למונה גז לדירה** : יש.

מובהר בזאת כי בהתאם לסעיף 59(ב) לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, מיתקנים או צנרת של מערכת גז מרכזית שנועדו לשמש את כל בעלי הדירות או חלקם, למעט מיכל, מונה או וסת הניתנים לפירוק, יהיו חלק מהרכוש המשותף.

3.7 **טבלה מספר 5 – מיתקני חשמל:**

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.

בכפוף לקבלת היתר בניה יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי התכנון

מחיר מטרה – מהדורה מס' 4 | חבצלת השרון, נתניה | בניין מס': 1,2,3
דירת 6 חדרים – דגם A || קומה: 2,3 | דירה מס': 5,9

מיקום	נקודת מאור קיר/תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד משותף	נק' טלויזיה, נק' תקשורת, נק' טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר/הערות
כניסה לדירה או מבואה	1	1	—	—	* פעמון+לחצן. * אינטרקום. * לחצן תאורה לחדר מדרגות. לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה). -ארון לתקשורת/ טלפוןיה/טלויזיה כולל בית תקע בתוכו.
חדר דיור ופינת אוכל	2	3	—	1	תכנון תריס חשמלי-תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס.
פרוזדור/ים	3	1	—	—	בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נק' מאור לפחות+ מחליף.
מטבח	2 (בדרגת הגנה IP44)	2 (בדרגת הגנה IP44)	4 (בדרגת הגנה IP44) מחולקים לשני מעגלים המוזנים מהלוח הדירתי ע"י מוליכים 2.5 ממ"ר בצנרת	4 כ"א במעגל נפרד, עבור: מדיח, תנור, מקרר + 1 תלת פאזי עבור כיריים חשמליות, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר בצנרת	מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי תקע עבור כיירים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה.
חדר שינה עיקרי (הורים)	2 (כולל מפסק מחליף למנורה)	4 (שניים ליד המיטה)	—	1	—
ממ"ד	מנורה לפי הנחיות פיקוד הערוף	3	—	1	לפי תקנות פקע"ר.
חדר/י שינה משני (ילדים)	1	3	—	1	—
חדר רחצה (אמבטיה או מקלחת)	1 (מנורה מוגנת מים)	1 (בדרגת הגנה IP44)	—	1 בית תקע לתנור חימום	* בית תקע לתנור חימום ימוגן עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה. * דוד חשמלי- ימוגן עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן – מחוץ לחדר האמבטיה. בהעדר חלון, הכנה לנק' אוורור מכני + מפסק- היכן שנדרש
פנימי: שירותי אורחים	1	—	—	—	הכנה לנקודה לאוורור מכני+ מפסק היכן שנדרש

בכפוף לקבלת היתר בניה יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי התכנון

מחיר מטר - מהדורה מס' 4 | חבצלת השרון, נתניה | בנין מס': 1,2,3

מיקום	נקודת מאור קיר/תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כח במעגל משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נק' טלויזיה, נק' תקשורת, נק' טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר/הערות
מרפסת שירות	1 (מנורה מוגנת מים)	—	—	2 (בדרגת הגנה IP44 למכונת כביסה ומייבש)	—	—
מרפסת שמש	1 (מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה למרפסת)	1 (בדרגת הגנה IP44)	—	—	—	תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני. במרפסת הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודות 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.
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.
מסתור כביסה/מערכות (באם קיים)	—	—	—	1 (פקט) הכנה למזגן	—	—
פנימי באם קיים: חצר פרטית	1 (מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה לגינה)	1 (בדרגת הגנה IP44)	—	—	—	בגינה הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודות מאור ובית תקע כאמור בכל חזית. בגבול השטח המרוצף יש לבצע הכנה (כבל וצינור) עבור קו תאורת גינה. הזנה תתבצע ע"י קו נפרד ללוח הדירתי.

הערות לטבלה:

מחיר זיכוי לבית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד/כח) : 125 ₪ ליחידה (כולל מע"מ).

הגדרות-

- "בית תקע כח במעגל משותף" - הינו בית תקע המחובר ללא יותר מבית תקע נוסף (לכל היותר 2 בתי תקע), עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר המתאים. ההגנה בלוח החשמל הדירתי/ קומתי באמצעות מא"ז 16 אמפר עם אופיין מכשירים.
- "בית תקע כח במעגל נפרד" - הינו בית תקע המחובר ישירות ללוח הדירתי/ קומתי, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, ההגנה בלוח החשמל באמצעות מא"ז 16 אמפי בעל אופיין מכשירים.

בכפוף לקבלת היתר בניה יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי התכנון

מחיר מטרה – מהדורה מס' 4 | חבצלת השרון, נתניה | בנין מס': 1,2,3
דירת 6 חדרים – דגם A || קומה: 2,3 | דירה מס': 5,9

- **"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.
- **"בית תקע כוח תלת פאזי במעגל נפרד"** – הינו בית תקע תת פאזי המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים בהתקנה תה"ט, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 16*3 אמפר בעל אופיין מכשירים.
- **"בית תקע במעגל מאור משותף"** – הינו בית תקע המחובר למעגל מאור, מעורב – נקודות מאור ובתי תקע, עשוי במוליכים 1.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, בהתקנה תחת הטיח. הגנה בלוח באמצעות מא"ז 10 אמפר.
- **"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 טלוויזיה, תקשורת וטלפון"** – 3 נקודות כוללות כבילה ייעודית על פי תקנות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלוויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול כנדרש על פי כל דין. אין זה מההכרח שהנקודות/מוצאים יסתיימו בריכוז אחד.
- **"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 ממ"ר 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 **חדר מדרגות/מבואה קומתית:** בכל קומה יש נקודות מאור, גופי מאור, לחצני הדלקת אור, לחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה קומתית או חדר מדרגות, **שעון שבת** (משותף) לתאורת לילה קבועה בחדר/י מדרגות.
- 3.7.2 **טלפון חוץ:** הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).
- 3.7.3 **פעמון:** סוג: לחצן, **צליל:** זמזם.
- 3.7.4 **מפסיקי זרם:** כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלבנטית. כל אביזרי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת הטיח.
- 3.7.5 **לוח חשמל/תקשורת דירתי בתוך הדירה:** יש, בנוסף יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד. מיקום: ע"פ הנחיית יועץ החשמל.
- 3.7.6 **נקודת חשמל לדוד מים, שמש/חשמלי:** יש, כולל קוצב זמן.
- 3.7.7 **גודל חיבור דירתי:** תלת פאזי 3*25 אמפר. **מיקום:** בדירות עד 2 חדרים – חד פאזי 1*40 אמפר.
- 3.7.8 **מערכת אינטרקום:** יש בכל דירה שהכניסה אליה ממבואה משותפת, תותקן מערכת אינטרקום הכוללת פעמון, מסך דירתי ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין, יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.
- 3.7.9 **מערכת טלוויזיה במעגל סגור:** אין.
- הכנה לקליטת שידורי טלוויזיה: הכנה לחיבור לכבלים לקליטת טלוויזיה רב ערוצית (ללא ממיר וללא חיבור בפועל אשר ישולם ע"י הקונה ישירות לחברת הטלוויזיה הרב- ערוצית אשר תספק שרות זה).

3.7.10 מיתקנים אחרים:

- בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות, יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.
- 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 (3 חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי), יחידת תקשורת לשידור אלחוטי. צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בשפה העברית בצורה ברורה. הצג יותקן בפנים הדירה בסמוך לדלת הכניסה/ במבואת הכניסה, במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה. הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוט"ש) ואת עלותם הכספית.

- למשרד הבינוי והשיכון שמורה הזכות לבטל את החובה להתקין מערכת זו ככל שנקבע ע"י המשרד שבדירות האמורות הותקן ע"י חברת חשמל "מונה חכם". "מונה חכם – מונה לשליטה מרחוק בצריכת החשמל של 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.

4. מיתקני קירור/חימום בדירה:

4.1. מיזוג אוויר מיני מרכזי דירתי: אין.

- מערכת מיזוג אוויר תתוכנן ע"י מהנדס מיזוג אוויר והיא תכלול את כל הרכיבים הנדרשים לפעולתה בשלמותה. מיקום ההכנות הנדרשות להתקנת המערכת יהיה בהתאם לתכנון המערכת ע"י היועץ כאמור. בדירה 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 שרשריות).
- מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה.
- 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 A25*3 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.
- התקנת שרורל ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסיומת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה.
- מיקום חיצוני אך מוצנע ומוסתר למיקום המעבה/המעבים. המיקום יתאים לכמות המעבים הנדרשת בתכנון ע"פי מפרט זה, הן למערכת מיני מרכזית והן למזגנים מפוצלים.
- יובהר כי אין למקם את המעבה בתוך מרפסת השירות או בחלקי הדירה האחרים.
- בנוסף להכנה למערכת מיזוג אוויר מיני מרכזית אחת תבוצענה הכנות נוספות להלן:
- א. בדירות הכוללות שתי קומות ויותר כדוגמת דירת דופלקס תבוצענה הכנות כאמור, למערכת מיזוג מיני מרכזית נפרדת בכל קומה (הכנה לשתי מערכות נפרדות בדירה).
- ב. הכנה להתקנת מזגן עילי/מפוצל בכל חדר הממוקם בנפרד מיתר חדרי השינה בדירה ("חדר צף") ובנוסף, בכל חדר, אשר אורך מהלך התעלה השרשרית 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 לעיל) ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה.
- שקע כוח מעגל נפרד בקיר קירבת מוצא ה"צמה" (A16*).
- 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 מ' צנרת עודפת עד להתקנת מאייד המערכת בפועל.

בכפוף לקבלת היתר בניה יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי התכנון

מחיר מטר – מהדורה מס' 4 | חבצלת השרון, נתניה | בניין מס': 1,2,3
דירת 6 חדרים – דגם A || קומה: 2,3 | דירה מס': 5,9

- ג. הכנה כאמור בסעיף ב' לעיל להתקנת מזגן עילי/מפוצל למרחב המוגן הדירתי בהתאם להנחיות ומפרטי פקע"ר 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 ת"י 994 חלק 5 ומאושרת ע"י פקע"ר, המשלבת במכלול אחד את כל הרכיבים הדרושים כהכנות להתקנה.
- 4.2. **מזגן מפוצל** (מזגן עילי גלוי) : אין, ראה סעיפים לעיל.
- 4.3. **מיזוג אוויר דירתי הניזון ממערכת מרכזית בבניין** : אין.
- 4.4. **תנור חימום הפועל בגז** : אין.
- 4.5. **תנור חימום הפועל בחשמל** : אין, בחדרי רחצה תבוצע נקודה לתנור חימום הכוללת שקע מוגן.
- 4.6. **רדיאטורים** : אין.
- 4.7. **קונבקטורים חשמליים** : אין.
- 4.8. **חימום תת רצפתי** : אין.
- 4.9. **מיתקנים אחרים** : אין.

5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה:

- 5.1. **מערכת כיבוי אש אוטומטית בדירה (ספרינקלרים)** : ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות.
- 5.2. **מערכת גלאי עשן** : ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות.
- 5.3. **מערכת סינון במרחב המוגן (ממ"ד)** : יש.

6. עבודות פיתוח ושונות:

- 6.1 **חניה**
 - 6.1.1 **סך הכל מקומות חניה** (לכל הבניין) : לפי היתר בניה, כולם בתחום המגרש.
 - מיקום חניות** : במרתפי חניה. **חניות במקום אחר** : אין.
 - 6.1.2 **חניה לנכים** : לפי קביעת הרשויות בהיתר הבניה.
 - 6.1.3 **גמר פני החניה** : ראה סעיף 2.11.
 - 6.1.4 **גישה לחניה מהכביש** : יש.
 - 6.1.5 **מספר חניות לדירה** : לפי ההסכם. **מיקום** : לפי סימון בתוכניות המכר.
- 6.2 **פיתוח המגרש**
 - בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף ומואר (לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין) עם גיגון 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 ומאור לשימוש הדירים.
 - 6.2.1 **שבילים: חומר גמר** : בטון / אבנים משתלבות/ אבן טבעית / אספלט/ אחר.
 - 6.2.2 **משטחים מרוצפים** : יש. **חומר גמר** : אבנים משתלבות/ אבן טבעית/ אספלט / אחר.
 - 6.2.3 **חצר משותפת** : ע"פ תוכניות אדריכל (חצר מעל תקרת בטון) – מותרת שתילת צמחיה בעלת שורשים רדודים בלבד, לא עצים ולא צמחיה עמוקת שורשים – יש להיעזר ביעוץ מקצועי לשם כך). גיגון חסכוני במים בהתאם להנחיות משרד החקלאות.
 - 6.2.4 **רשת השקיה משותפת** : יש, כולל ראש מערכת ממוחשב.
 - 6.2.5 **חצר צמודה לדירת הגן** : יש (חצר מעל תקרת בטון) – מותרת שתילת צמחיה בעלת שורשים רדודים בלבד, לא עצים ולא צמחיה עמוקת שורשים – יש להיעזר ביעוץ מקצועי לשם כך).

יציאה ראשית לחצר תתוכנן מחדר דיור בלבד. ככל שלא מתאפשרת יציאה זו מאילוצים תכנוניים

בכפוף לקבלת היתר בניה יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי התכנון

מחיר מטרה – מהדורה מס' 4 | חבצלת השרון, נתניה | בניין מס': 1,2,3
דירת 6 חדרים – דגם A || קומה: 2,3 | דירה מס': 5,9

היציאה תהיה מפנית אוכל או פרזדור או מחדר אחד. יובהר כי יציאה ראשית לחצר איננה יכולה

להיות מחדר שירות/ אזור שירות כמטבח, חדר רחצה, חדר ארונית, מרפסת שירות וכו'.

ביציאה ראשית לחצר יותקן משטח מרוצף בשטח מינימלי של 7 מ"ר. מידת המינימום של המשטח

לא תפחת מ- 2.50 מ'. בכל יציאה נוספת (ככל שיש) יש לתכנן משטח מרוצף בעומק מינימאלי של 1.20

מ' ולפחות ברוב פתח היציאה בתוספת 30 ס"מ מכל צד. - פנימי לדירות גן.

6.2.6 **פירוט מערכות משותפות, בחצר הצמודה לדירות גן:** יתכן גישמה/ות, גז, ביוב ומים, חלחול (מרזבים),

צנרת, שוחות וכו'), חשמל, תקשורת, כיבוי (הכל לפי העניין)

6.2.7 **גדר בחזיתות של המגרש:** חומר: לפי דרישת הרשויות והיתר בניה ולפי תוכנית הפיתוח המאושרת.

6.2.8 **ריצוף קומת עמודים מפולשת (קומה פתוחה):** אין.

* בנוסף לאמור לעיל, בחצר המתוכננת מעל חלל בנוי כדוגמת חניון, מרכז מסחי או מרתף יותקן גיטון

במשטחי מצע מנותק. עומק המצע המנותק יהיה בהתאם לתכנון אדריכל נוף ויתאים לסוג השתילה

המתוכננת (שיחים, עצים וכו'). בכל מקרה עומק המצע לא יפחת מ- 40 ס"מ.

6.3 דירוג אנרגטי

* **האם בוצע דירוג אנרגטי לדירה בהתאם לתקנות מקורות אנרגיה (הצגת דירוג אנרגטי ליחידת דיר) (להלן – תקנות דירוג אנרגטי)-**

כן- לדירה יבוצע דירוג אנרגטי ושלא יפחת מהדרגה הנדרשת לפי דין.

אם בוצע דירוג אנרגטי לפי תקנות דירוג אנרגטי, יש למוסרו לרוכש הדירה באמצעות צירוף תווית דירוג אנרגטי כאמור בתקנה 2(א) לתקנות האמורות, תחת סעיף זה או בנספח למפרט.

מתוך התקנות: דירוג אנרגטי – הדירוג של יחידת הדיר במדרג האנרגטי לפי צריכת האנרגיה הנדרשת לאקלומה, המבטא את רמת התכנון של רכיבי מעטפת יחידת הדיר כפי שנקבעו בתקן.

תקן – תקן ישראלי ת"י 5282 חלק 1 "דירוג מבנים לפי צריכת האנרגיה - בנייני מגורים."

הצגת דירוג אנרגטי ליחידת דיר – 2(א): הדירוג האנרגטי יוצג באמצעות תווית דירוג אנרגטי.

7. מערכות משותפות

7.1 מערכת גז:

7.1.1 **הכנה לאספקת גז:** סידור מרכזי באמצעות צובר גז תת- קרקעי או מיכלי גז, בתאום עם חברת הגז,

ובמיקום המתואר בתוכנית המגרש או הבניין או במיקום אחר שיקבע ע"י החברה ו/או ע"י דרישות

הרשות המקומית. במידת הצורך תינתנה זיקות הנאה להנחת צנרת הגז ותחזוקתה.

7.1.2 **צנרת גז ממקור מרכזי לדירה:** יש;

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:** לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ בטיחות.

7.2.2 **מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות/מבואות:** לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ בטיחות.

7.2.3 **מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים):** לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ בטיחות.

7.2.4 **גלאי עשן:** לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ בטיחות.

* כל סידורי הכבאות, לרבות מערכות גילוי וכיבוי אש, ברזי כיבוי וארונות כיבוי בשטחים משותפים או פרטיים, מיקום וכמות לפי דרישות רשות הכבאות.

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

7.4 **מערכת מיזוג אויר מרכזית:** אין.

7.5 **תיבות דואר:** יש, במיקום ליד דלת הכניסה לבניין בקומת הקרקע, והיה בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816.

7.6 **מיתקנים אחרים:** לפי תוכנית המתכננים והיועצים.

בכפוף לקבלת היתר בניה יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי התכנון

מחיר מטרה – מהדורה מס' 4 | חבצלת השרון, נתניה | בנין מס': 1,2,3
דירת 6 חדרים – דגם A || קומה: 2,3 | דירה מס': 5,9

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

- 8.1 חיבור לקו מים מרכזי : יש ; מונה מים ראשי לבית : יש ; מונה מים נפרד לחצר : אין.
 - 8.2 חיבור לביוב מרכזי : יש .
 - 8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל : יש, בהתאם להוראות חברת החשמל ;
 - 8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים : בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר) ; לא כולל קו טלפון .
 - 8.5 הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים , תקשורת מחשבים וכדומה) : אין, הכנה בלבד.
 - 8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש : כביש , מדרכה , קירות תומכים , ניקוז , דרכי גישה כלולים.
 - 8.7 בחדרי אשפה (מגופים) : חיבור למערכת פנאומטית שכונתית לפינוי אשפה במרתף.
מיקום למחזור אשפה ודחיסת: יש.
 - מצנח אשפה (שוט) ופתח קומתי בקומות המגורים : יש.
- * מובהר שע"פ ההתחייבות כלפי עיריית נתניה חדר המגופים בבנין יהיה נעול באופן קבוע והשימוש בו ובמתקניו יהיו בסמכות עיריית נתניה ו/או צדדים שלישיים שיפעלו מטעמן, ודיירי הבנין לא יהיו רשאים לעשות בו כל שימוש. למניעת ספק יודגש שלצורך תפעול ו/או תחזוקת המערכת הפניאומטית כאמור תהא רשאית עיריית נתניה ו/או גורמים שיושבו לכך מטעמה להיכנס לתחום המגרש/הבנין, ללא צורך בתיאום כלשהוא מראש אך בכפוף לדיוע ועד הבית, ולבצע ביחס למערכת כאמור כל פעולה שתידרש, לפי שיקול דעתם הבלעדי.

9. רכוש משותף

9.1 תיאור הרכוש המשותף :

- 9.1.1 מקומות חניה משותפים : רק באם סומנו כמשותפים בתוכניות המכר.
- 9.1.2 קומה מפולשת : אין.
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות : לפי החלטת החברה.
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה : יש.
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית : יש.
- 9.1.6 חדרי מדרגות : יש.
- 9.1.7 פיר מעלית : יש ; מעלית : יש ; מספר מעליות : ראה סעיף 1.5.
- 9.1.8 גג משותף : לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
- 9.1.9 מרחב מוגן : יש, למסחר בקומת קרקע – ממ"מ. בדירות המגורים – ממ"ד.
- 9.1.10 חדר דוודים משותף : אין.
- 9.1.11 מיתקנים על הגג : מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) כגון : אנטנה/ צלחת לוויין, קולטי שמש, וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.
- 9.1.12 חצר ושטח פתוח בתחומי המגרש : יש.
- 9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף : כפי שמסומן בתוכניות המכר.

9.2 חלקים/ים באם קיימים שאין להוציאם מהרכוש המשותף :

- 9.2.1 חדר מדרגות.
- 9.2.2 קומה טכנית.
- 9.2.3 גישה לחניה משותפת.
- 9.2.4 לובי בקומות כניסה.
- 9.2.5 לובי קומתי.
- 9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים על הגג.
- 9.2.7 גישה מחדר מדרגות אל חדר מכוונות.
- 9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדר/ים טכניים.
- 9.2.9 חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
- 9.2.10 מעליות.
- 9.2.11 ממ"ק / מקלט (יש בקומת קרקע למסחר ממ"מ).
- 9.2.12 חלק אחר : ככל שיוגדר ע"י החברה כרכוש משותף.

בכפוף לקבלת היתר בניה יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי התכנון

מחיר מטרה – מהדורה מס' 4 | חבצלת השרון, נתניה | בניין מס': 1,2,3
דירת 6 חדרים – דגם A || קומה: 2,3 | דירה מס': 5,9

9.3 בית משותף:

- (א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973 (להלן – חוק המכר דירות), המוכר דירה בבית משותף או בבית המיועד להירשם כבית משותף והתקנון שחל על הבית או שבדעתו להחיל על הבית מבטל או משנה הוראה של התקנון המצוי המתייחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין; ואלה העניינים:
- (1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;
 - (2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;
 - (3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;
 - (4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;
 - (5) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק המכר דירות;
- (ב) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.

9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:

בהתאם לחוק המקרקעין ובכפוף לשינויים בהתאם לדרישת הרשויות.

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:

בהתאם להוראות הסכם המכר ו/או בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות ובהתאם לתקנון שיירשם עם רישום הבית המשותף.

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

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

- א. חניות, גג עליון (למעט החלק כאמור בסעיף 9.2.9 לעיל), מרפסות, קרקע הצמודה לדירות הגן, מחסנים זכויות בנייה (ככל שיש) יוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות שבבית המשותף לפי קביעתה הבלעדית של החברה.
- ב. חדרים טכניים מיוחדים (ככל שיש) כגון: חדר שנאים, חדר תקשורת וכו'.
- ג. כל שטח ו/או זכות הניתנים ע"פ דין להצמדה לאיזו מדירות הבית המשותף ו/או לנותני שרות עבור הבית המשותף או בתים סמוכים.

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

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

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 חיצוניות של הדירה.
- 10.1.2 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
- 10.1.3 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
- 10.1.4 תכניות קומת כניסה /קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200.
- המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבנין בתנאי שלא ישנו את חזית הבית או שטחים ברכוש המשותף.
- 10.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1:100.
- 10.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון חצר משותפת וגינות צמודות.
- 10.2 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.
- (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
- (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
- (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן / ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- 10.3 המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבנין 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 בבנין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
- (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
- (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן / ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- (ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסמיליה.
- (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 לפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.

בכפוף לקבלת היתר בניה
יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי התכנון

מחיר מטרה – מהדורה מס' 4 | תבצלת השרון, נתניה | בניין מס': 1,2,3
דירת 6 חדרים – דגם A || קומה: 2,3 | דירה מס': 5,9

נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות

1. **המפרט הכללי** הבין משרדי ("המפרט הכחול") אינו רלוונטי, למפרט טכני זה.
2. **יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה** ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות.
3. **החברה תהיה רשאית לקבוע זיקת הנאה** לחלקת הבית בחלקות אחרות, ולטובת בתים וגורמים אחרים בחלקת הבית בכפוף להוראות הדין ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמודותיה.
4. **סוג א' – לפי הסיווג בחוק, כמוגדר בת"י 314. אין החברה אחראית לגוונים של הפריטים** ולהתאמתם ההדדית. התאמת הגוונים והריצוף מוגדרים בת"י 1555.
5. **אספקת פריטים**, מוצרים, או חומרים אשר נבחרים ע"י הקונה ואשר אזלו ממלאי הספק והחברה, במקרה זה יסופקו פריטים, מוצרים או חומרים שווה ערך.
6. **מגבר אנטנה ל-T.V** אם יותקן, יחובר למערכת החשמל המשותפת של הבית, וזו שתשרת את דירות הפרויקט או חלק מהן. עלות השימוש בחשמל של המגבר תחולק שווה בשווה בין כל הדיירים. (באחריות הדיירים).
7. **החברה תהיה זכאית להתקין בבניין מתקן הכנה לטלוויזיה** בכבלים ו/או צלחת לווין ובמקרה כאמור ובכפיפה להוראות כל דין, תהיה החברה פטורה מחובת התקנת מתקן לאנטנה בבניין ו/או אנטנה מרכזית.
8. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
9. **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.
10. **יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה** ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומם יקבעו עפ"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט. החברה תהא רשאית לרשום זיקות הנאה ו/או הערת אזהרה בטאבו בדבר מתן היתר גישה למערכות אלו לצורך טיפול ותחזוקה. הוראות כאמור תהא החברה רשאית לכלול גם במסגרת תקנון הבית המשותף.
11. **בחצרות וגינות הממוקמות מעל תקרות בנויות** יש לשתול רק צמחיה מתאימה, למניעת פגיעה בשכבות האיטום, יש לוודא הדבר טרם ביצוע גינון ושתילה.
12. **באדניות בנויות**, אין לשתול צמחיה ישירות באדנית אלא במיכלי שתילה.
13. **ייתכן מעבר מערכות מים**, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, קדיחה וכו'), מחייב חקירה מקצועית מוקדמת.
14. **במחסנים שיוצמדו לדירות** יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואווור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים תעשה מהרכוש המשותף.
15. **מיקום צוברי גז לאספקת גז** מרכזי תהיה על פי תכנון ואישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הועדה המקומית לבניה ומשרד העבודה.
16. **באבן טבעית, ריצוף וחפיפי** יתכנו הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עניינים" וכו', ואין לראות בכך ליקויי.
17. **בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים** (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים (3 מ"מ). בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
18. שטחים מרוצפים ימסרו לאחר ניקיון סביר בלבד.
19. **מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר** באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה.
20. הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על 55dB (A) במרחק של 1 מ' ממפוח פליטת אוויר חם במצב בו היחידה ממוקמת.
21. **לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר**, יש לקחת בחשבון מיקום מערכת המתזים (ספרינקלרים).
22. **מיקום מתזי כיבוי אש** (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם ללא הנחיות המתכנן.

בכפוף לקבלת היתר בניה יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי התכנון

מחיר מטרה – מהדורה מס' 4 | חבצלת השרון, נתניה | בנין מס': 1,2,3
דירת 6 חדרים – דגם A || קומה: 2,3 | דירה מס': 5,9

23. **הגישה לתחזוקה וניקוי**, של פתחי בניה החסומים בזיוג קבוע, קירות מסך, חלונות בחלל גבוה (פנים וחוף), ו/או למערכות אלקטרומכניות, ביוב ומים יעשה רק ע"י בעלי מקצוע ובאם נדרש רק מורשים לעבודות גובה ובציוד מתאים והעומד בת"י 1139, (פיגום מתרומם/תלוי, סנפלינג וכו').
24. **יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון**, אספלט ו/או גרנוליט מושפעות באופן טבעי מתוזזות ססמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. למניעת ספק יודגש כי אין כל מפגע בטיחותי ו/או תפקודי בתופעה הטבעית האופיינית לרצפות אלו, ואין לראות בכך ליקוי.
25. **נסיעה ברכבים כבדים** על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
26. **יש להימנע מהכנסת רכבים המונעים בגז** למרתפי חניה תת קרקעיים (באם אלו קיימים).
27. **הקונה יודע ומסכים כי לאזורים טכניים ולגגות עליונים של המבנה**, תותר גישה רק למי שהוסמך לכך וזאת לצורך טיפול, אחזקה, חידוש ובדק של המתקנים והמערכות ו/או לצורכי שירותי תחזוקה וניקיון לבנין.
28. **הקונה יבצע פעולות התחזוקה והתיקונים** של מערכות ומתקני הבנין (ברכוש הפרטי ו/או המשותף) רק באמצעות בעלי מקצוע מתאימים ומוסמכים בנושא עיסוקם.
29. **במבנה ובחלקיו השונים הותקנו מערכות אלקטרו מכניות ואחרות המחייבות תחזוקה מקצועית ושוטפת** (מונעת, ותחזוקת "שבר"), על נציגות הבית חלה החובה לזמן נציגי החברות ספקיות הציוד לצורך קבלת הדרכה לאופן השימוש והתחזוקה.
30. **התשלום בגין תחזוקה ואחריות** של מערכות אלקטרו מכניות כגון: גנרטור, מעליות, משאבות, מפוחים, מזגנים וכו' יעשה ע"י נציגות הבית ו/או הקונה, ישירות לחברה שתספק שירותים אלו.
31. **בתקופת הבדק והאחריות** אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב), באריחים זרביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.
32. **בתקופת הבדק והאחריות** הרוכש רשאי לעשות כל שינוי ככל ויש בידו היתר בניה או כל אישור אחר מהרשויות המוסמכות ככל ונדרש.
ת"י 1525 "תחזוקת בניינים": בנייני מגורים וסביבתם הקרובה" יחייב המוכר למסור לקונה (חוברת "הנחיות לתחזוקה" בעת קבלת החזקה בדירה).
41. במקרה של סתירה בין האמור/המצוין בהסכם המכר, מפרט המכר, תוכניות המכר, תוכניות המכירה, יקבע הסדר הבא: **הסכם המכר, מפרט המכר, תוכניות המכר, תוכניות המכירה**.
43. **למניעת ספק יודגש כי באם תידרש החברה להעמיד שטח/ים בתחומי המבנה ו/או המגרש**, לחברת החשמל, בזק, כבלים, לצורך מערכות המשמשות הבנין 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. ובלבד שלא תיפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמודותיה.
44. **סטיות בשיעור 2% בין השטחים המצוינים בתוכניות ו/או במפרט המכר ובין השטחים למעשה לא ייחשבו** כסטייה ו/או, אי התאמה מתיאור זה ובתנאי שלא יעלו על 2% משטח הדירה (המפורט בסעיפים 5,6 פרק א') ובין השטח למעשה.
45. **כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות** תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי הרשמי, התקפים למועד קבלת היתר הבניה, ולמועד ביצוע המלאכה.
46. **אם תוצג "דירה לדוגמה" אך ורק ממלאי הדירות השוק החופשי**, למניעת ספק יודגש כי מדובר במצג להתרשמות בלבד ואת החברה יחייב רק האמור במפרט המכר ותוכניות המכר.
47. **יתכן ובאחת מהדירות בכל קומה בבניין, ימוקם חלון/דלת חילוף** אשר ישמש את כלל הדיירים בקומה בעיתות חרום לצורך מעבר ומילוט. הקונה, אשר בדירה אותה רכש ממוקם חלון/דלת החילוף, מתחייב כי לא ייקבע סורג קבוע בפתח זה, וכי בעת חירום יאפשר את המעבר בדירה אל חלון/דלת החילוף.
- כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות.