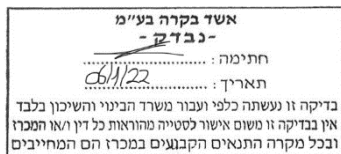


מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

מפרט

מכר



לפי צו מכר (דירות) (טופס של מפרט) התשל"ד 1974

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

כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה

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

מפרט זה כולל זיכויים – נספח ג'

מחיר למשתכן

שם האתר : סיטי בריז , שכונת הגליל , נצרת .

מס' חדרים : 4

קומה :

דירה מס' :

בניין / מגרש מס' : A.B.C.D

קורת גג וילה בע"מ

שם החברה

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

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: 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, המפנה, הדירה, ציודה ואביזרים

- סעיף 1: תיאור הבניין, הקומות ויעודה של כל קומה (1.1-1.6).
- סעיף 2: חומרי הבניין והגמר (2.1-2.19).
- סעיף 3: תיאור הדירה, חומרי הגמר ואביזרים.
 - סעיף 3.1: גובה הדירה.
 - סעיף 3.2: (טבלה 2) רשימת חדרים וגמורים 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 (3.7.1-3.7.11).
- 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 (6.2.1-6.2.8).
- 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 בחדרים לשימוש הדיירים.
 - סעיף 7.6: תיבות דואר.
 - סעיף 7.7: מתקנים ומערכות משותפות נוספות.

סעיף 8: חיבור המבנה למערכות תשתית (8.1-8.7).

קורת גג וילה בע"מ, סיטי בריז, שכונת הגליל 1, נצרת, טלפון: 04-8882420, פקס 04-6059637

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

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 .

נספח ג' טבלאות זיכויים.

מותנה בהיתר בניה

סיטי בריז

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

שם האתר: סיטי בריז

דירה מס': **13D**

מס' חדרים: 4

קומה: **1**

מחסן מס': ____

חניה מס': ____

בנין מס': **a,b,c,d**

"מפרט מכר"

לפי חוק הסכר (דירות), התשל"ד - 1974

(תיקון התשס"ח - 2008, ותיקון התשס"ח-ח-2015)

נספח לחוזה בין: חברת קורת גג וילה בע"מ ח.פ. 516034808 (להלן "המוכר/ת" או "החברה")

לבין: _____ ת.ז. _____
(להלן "הרוכש/ים" או "הקונה/ים") ת.ז. _____

מתאריך: _____

א. פרטי זיהוי

1. **ישוב:** נצרת רחוב: שכונת הגליל **בית מס':** ____
 - 1.1 גוש מס': **17827** חלקה מס': 48-47-46-7 חלקי .
 - 1.2 התוכנית החלה במקום: ג/4952 211-0238626
2. **בעל הקרקע:** רשות מקרקעי ישראל (ר.מ.י), קקל .
הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה.
 - 2.1 שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל.
 - 2.2 תקופת החכירה: 98 שנים תחילת תקופת החכירה: 29 יולי 2019
3. **דירה מס': D13** **קומה:** **1** **מחסן מס':** ____ **חניה מס':** ____ (להלן "הדירה")
4. **בדירה:** כניסה, חדר דיור, מטבח, פינת אוכל, חדר שינה הורים, **1** חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן - ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרוזדור, **2** חדרי רחצה (חדר אמבטיה, חדר רחצה הורים), **0** שרותי אורחים (בית שימוש נפרד) מרפסת שירות, **1** מרפסת שמש/ או גינה.

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

5. שטח הדירה: _____ מ"ר.

שטח הדירה הוא _____ מ"ר כמצוין בתוכנית 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 תוכנית אחרת.

כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;

(2) "פניו החיצוניים של קיר חוץ" - פני הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.

(ב) בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל

המפלסים בדירה.

(ג) שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים

המשופעים והאופקיים;

השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.

(ד) בחישוב השטח "כללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו

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

(ה) 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⁾: _____ מ"ר, מתוכה מרפסת השמש מקורה [קירוי הכוונה למשטח מלא דמוי תקרה (לא

פרגולה) הנמצא קומה אחת מעל בלבד], בשטח: _____ מ"ר.

6.2 חניה מקורה מס: _____ בשטח _____ מ"ר (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מקום החניה המוצמדת);

6.3 מחסן בשטח⁽²⁾: _____ מ"ר (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);

6.4 מרתף דירתי בשטח⁽³⁾: אין.

6.5 גג מוצמד לדירה בשטח: אין. אם יש שטחים/חלקים/אזורים, נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה

באופן בלעדי יפורט בהתאם (מהות ושטח).

6.6 מסתור כביסה: כמסומן בתוכנית המכר. (יתכן מפלס רצפת המסתור תהיה נמוכה ממפלס רצפת

הדירה).

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

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 "כלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף "כלל 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 "כלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף "כלל שטח הקיר במלואו.
4. שטחה של חצר כולל, 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.
- סטיות במידות המצוינות בתוכניות המכר ובין המידות למעשה לא "חשבו כסטייה ו/או אי התאמה מתיאור זה ובתנאי שלא יעלו על 2% משטח הדירה ושטחים אחרים (למעט שטח חצר), המפורטים בסעיפים 5, ו-6 לעיל.

8. שם עורך הבקשה להיתר ("להלן "האדריכל"): דר אימן טבעוני

טלפון: 054-6791910 מייל: AIMANTABONY@GMAIL.COM

9. שם האחראי לתכנון השלד ("להלן "המהנדס"): אינג' מר רפי ענונו

10. טלפון: 054-2345785 מייל: rafi@anunu.co.il

ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזרים

- * 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 אם יש כזה

1. תיאור הבניין

- 1.1 בנין מגורים A,B,C,D אחד מארבע בניינים הידועים בשם: סיטי בריז
- 1.2 בבניין זה: **30D/24C/24B/39A** דירות למגורים, הכוונה למגורים בלבד,

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

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

1.3 טבלה מסי 1 - פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה

מותנה בהיתר בניה

סיטי בריז

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

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס כניסה הקובעת לבניין (ד)	כינוי או תיאור קומה
	חניות, מסעות, מעברים, מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, מאגרי מים וחדר משאבות, חדר גנרטור במידת הצורך	-	-2	קומת מרתף משותפת לכל הבניינים
מיקומם הסופי את המתקנים והמערכות בקומות השונות יקבע לפי החלטת המתכננים. יתכן ומערכות שונות הממוקמות בבניין ישרתו גם בני/ים סמוכים ו/או ימוקמו בבני/ים סמוכים וישרתו את הבניין.	חניות, מסעות, מעברים, מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, מאגרי מים וחדר משאבות, חדר גנרטור, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. במידת הצורך	-	-1	קומת מרתף משותפת לכל הבניינים
חניות חיצוניות, אשפה טמונה בפיתוח, צברי גז מרכזי, חדר שנאים (טרפו). יתכן ומערכות שונות הממוקמות בבניין ישרתו גם בני/ים סמוכים ו/או	מגורים, מבואה כניסה (לובי - בחלקו חלל כפול), פרוזדורים, מעליות, חדרי מדרגות, חדר עגלות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	A - 5 B - 3 C - 3 D - 4	קרקע	קומת הכניסה לבניין
-	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדורים, מעליות, חדרי מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	A - 5 B - 3 C - 3 D - 4	1-6a 1-6b 1-6c 1-6d	קומת מגורים טיפוסית
	מגורים, מבואה קומתית, חדרי מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	B - 2 C - 2	B - 7 C - 7	קומת מגורים עליונה לדירות מיני פנטהאוז
	מגורים, מבואה קומתית, חדרי מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	A - 4 B - 1 C - 1 D - 2	A - 7 B - 8 C - 8 D - 7	קומת מגורים עליונה לדירות פנטהאוז
-	מבואה קומתית, חדרי מדרגות, מאגר מים וחדר משאבות, מערכות סולאריות, מפוחים, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	-	---	גג עליון (ראשי)
-	-	-	A - 8 B - 9 C - 9 D - 8	סך כל הקומות למגורים
. (הראשי) במניין הקומות לא נכלל הגג העליון			A - 10	סך הכל קומות בבניין
			B - 11	
			C - 11	
			D - 10	

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

הערות והבהרות:

- (א) ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר הבניה ו/או אישור אכלוס (טופס 4)
- (ב) במקרה שיש יותר מכניסה אחת לבניין, יצוין איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין [כחגדרתה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)].
- (ג) החברה זכאית בהתאם לצורך וכפוף לאישור/ דרישות רשויות ובהתאם להנחיות המתכננים להוסיף או לבטל מתקנים או "עודם ואף לשנות מיקומם, או לאפשר מתן שרות באמצעותם גם למבנים סמוכים, לרבות הקצאת חדרים ו/או ארונות ו/או גומחות בהם מערכות אלו מותקנות.
- כינוי מס' הקומות במפרט הינו נומינלי. כינוי הקומות בפועל עשוי להשתנות כגון: קרקע, ביניים, א', ב'.. וכו' ו/או בשיטה המקובלת בחב' המעליות כגון 0,1,2, ... וכו'.

1.4 חדרי מדרגות משותפים (ראשיים):

- מספר חדרי המדרגות בכל בניין: 1.
- אפיון כל חדר מדרגות: מקורה ממפלס קומת קרקע עד למפלס הגג.
- חדרי מדרגות נוספים: אין.
- 1.5 מעליות: יש; מספר המעליות בכל בניין: 2; מספר התחנות לכל מעלית: 10,11.
- המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות -24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכוונות.
- פיקוד המעליות יהיה מאסף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף שני הכיוונים).
- פתח האור הנקי של הדלתות כל המעליות ל 8 נוסעים ומעלה לא יקטן מ 900 מ"ש
- קירות התא יצופו פלבי"ם בלוחול אנכיים . על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא ולכל רוחב התא. ריצפת התא תצופה בגרניט או שיש בעובי של 27 מ"מ לפחות , תקרת התא תהיה צבועה בצבע סופי צבוע בתנור או תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה.
- 1.6 מספר נוסעים לכל מעלית: 8; מנגנון פיקוד שבת*: אין. באחת בלבד.
- 1.7 עמדת שומר: אין.
- (*) "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.

2. חומרי הבניין ועבודות גמר:

- 2.1 שלד הבניין: לפי תוכניות מהנדס השלד; שיטת הבניה: רגילה ו/או מתועשת ו/או משולבת,
- 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.
- בידוד אקוסטי: לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1.
- בכל חלקי הדירות ובמרפסות יותקנו אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן) עפ"י הגדרתם בת"י 314.
- 2.3 רצפה ותקרה קומתית: חומר: בטון מזוין. עובי: לפי חישובי מהנדס השלד; בידוד תרמי: לפי תקן ישראלי מס' 1045.
- בידוד אקוסטי: לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1.
- 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.

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

- 2.5 קירות חוץ:** בבנייה רוויה " כאשר קירות החוץ מבוצעים בשיטה מתועשת /מתועשת למחצה , ניתן שמעטפת הפנים של קירות אלו תהיה עשויה מלוחות גבס, בלוקי גבס, בלוק בטון או בלוק בטון תאי. הכול בכפוף לעמידה בתקינה הרלבנטית לרבות בתקן הישראלי מס' 1045. בידוד תרמי של בניינים עובי: לפי תכנון המהנדס. 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 חיפוי קשיח דוגמת קרמיקה. הכל לפי התנאים בהיתר הבניה.
- 2.6.2 טיח חוץ:** טיח (2 שכבות) משולב עם חיפויים אחרים.
- 2.6.3 חיפוי אתר:** 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 ו/או בלוק תאי /או משולב, לפי הנחיות מהנדס השלד והיועץ ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי ת"י 1004 חלק 1.
- 2.8 חדר מדרגות ראשי:**
- 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 גימור קירות פנים:** חומר: טיח (2 שכבות), גימור בצבע אקרילי עד תקרה. חיפוי בשיפולים + צבע אקרילי, בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים.
- 2.8.3 עד לגובה:** תקרה. גימור תקרה: חומר: י יבוצע בטיח וסיד סינתטי, .
- 2.8.4 מדרגות ופודסטים:** מדרגות בניין המגורים יהיו מאבן נסורה או גרניט פורצלן או טראצו צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה. הכל בהתאם לת"י 2279.
- 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 סולם, דרך פתח בתקרת המבואה הקומתית בקומת מגורים עליונה (מעבר לאזור הטכני המשותף בגג, דרך מעבר משותף).
- 2.9 מבואה (לובי) קומתית ופרוזדורים לדירות:**
- גימור קירות פנים מבואה קומתית:** חומר: גימור קירות פנים יהיו בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה או גרניט פורצלן, או קרמיקה, עד לגובה משקופי הדלתות, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי ("בעל תו תקן ירוק") עד לתקרה.
- גימור תקרה:** חומר: טיח + סיד סינתטי "בעל תו תקן ירוק" (במקרה של תקרה מונמכת לא יבוצע טיח מעל תקרה זו).
- ריצוף:** אבן נסורה או גרניט פורצלן.
- פרוזדורים לדירות:** כמו מבואה קומתית. ארונות למערכות: פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד).
- 2.10 מבואה (לובי) כניסה ראשית:**
- גימור קירות פנים:** חומר: חיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן, לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי ("בעל תו תקן ירוק").
- גימור תקרה:** חומר: טיח + סיד סינתטי ("בעל תו תקן ירוק"), ו/או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.
- ריצוף:** חומר: אבן נסורה (שיש) או אריחים מסוג גרניט פורצלן ושטח אריח בודד לא יפחת מ-0.64 מ"ר, והעומדים בתקן הישראלי למניעת החלקה.

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

תיבות דואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות התכנון ובניה ות"י 816, בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר, עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית. **פרוזדורים לדירות/ לחדרים סמוכים:** כמו מבואה קומתית. ארונות למערכות: פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד).

2.11 עבודות גמר חניה מקורה: גימור קירות חניה: טיח פנים או בבטון צבוע בסיד סינטטי, בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים.

גימור תקרה: חומר: בטון צבוע במלבין סינטטי, בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים.
גימור רצפת חניה מקורה: גימור רצפת המרתף או החניות יעשה בבטון מוחלק או באבן משתלבת, לפי החלטת החברה.
גימור חניה חיצונית לא מקורה: ראה עבודות פיתוח סעיף 6.1.3.

2.12 חדרים לשימוש משותף:

חדרים כגון: חדר עגלות, חדרים טכניים וכוי:
גימור קירות: טיח צבוע בצבע סינטטי דוגמת פוליסיד (למעט גומחות, ארונות חשמל, מים וכוי).
גימור תקרה: בחדרים טכניים - בטון צבוע בצבע סינטטי. כל הצבעים, בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים.
גימור רצפה: אריח תקני נגד החלקה על פי תקן 2279 שטחים ציבוריים.
חדר אשפה: עבודות גמר של הרצפה והקירות יעשה בהתאם לדרישות כל דין.

הערות:

- צביעת קירות/תקרה יעשו בטיח פנים או בבטון צבוע בצבע, בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים.
- ריצוף בבניין (בדירות ובשטחים המשותפים) יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי 2279 למניעת החלקה.

2.13 דלת כניסה לבניין: יש,

דלת הכניסה לבניין המגורים תהיה דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.

2.14 דלת כניסה/ יציאה, נוספת לבניין: יש. עפ"י תוכנית (מתכת או אלומיניום מזוגג לפי דרישות הרשויות והיתר הבניה), למילוט מחדר מדרגות בקומת קרקע.

2.15 דלתות חדרי מדרגות: דלתות אש/עשן, סגירה אוטומטית באש או סגירה ידנית, לפי החלטת יועץ הבטיחות ובאישור כיבוי אש.

2.16 דלתות חדרים טכניים: דלתות פח.

2.17 דלתות וחלונות חדרים לשימוש משותף: תאור, חומר וכמות, לפי תכנון האדריכל.

2.18 דלתות לובי קומתי: דלתות אש, כולל מחזיר שמן.

2.19 תאורה, בכניסה לבניין, לובי, חדר מדרגות, מבואות קומתיים, חניות, חדרים טכניים, חדרים וחלקים משותפים: יש.

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

2.20 ארונות חשמל, גז ומים: חומר: פח מכופף צבוע בתנור או ציפוי אחר (בחלקם החיצוני בלבד) בגוון לפי תכנון האדריכל.

2.21 תאורה במחסנים דירתיים: 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.

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

2.22 **חיבור החשמל לתאורה ולמערכות אלקטרומכניות משותפות:** יש. הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף של הבניינים (יתכנו מערכות משותפות אשר ישרתו הבניין, אך ימוקמו בבניינים סמוכים ו/או ימוקמו בבניין וישרתו גם בבניינים סמוכים, בכפוף לאישור הרשויות השונות).

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

3.1 **גובה הדירה:** 2.75 מ'.

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: כ- 2.55 מ"ר.

גובה חדרי שרות ופרוזדור: לא פחות מ- 2.05 מ"ר.

גובה מחסן דירתי (באם נרכש): לא פחות מ- 2.05 מ"ר.

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

מותנה בהיתר בניה

סיטי בריז

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

טבלה מס' 2 - רשימת חדרים וגמורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה. (ראה פרוט יתר בהערות/הבהרות, שלאחר טבלה זו).

תיאור	חומר קירות ⁽¹⁾	גמר קירות ותקרות ⁽²⁾ ומידות אריחי חיפוי ⁽⁴⁾ (בס"מ)	ריצוף ⁽³⁾ וחופי מידות אריחים (בס"מ)	ריצוף מהיר לזיכוי למ"ח/מ"א בשקלים חדשים	הערות
כניסה	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	אחר ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר דיור	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	אחר ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מטבח	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	אחר ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	לכל אורך משטח העבודה חופי בגובה כ-60 ס"מ מעל משטח ארון תחתון. למעט אזור חלון (באם קיים). ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חופי מעל משטח ארון תחתון	ראה ⁽⁴⁾	...	
פינת אוכל	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	אחר ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
פרוזדור	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	אחר ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר שינה הורים	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	אחר ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה הורים (מקלחת)	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	אחר ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	חופי קירות לגובה משקוף הדלת לפחות. ומעל טיח + צבע אקרילי בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים. ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חופי קרמיקה	ראה ⁽⁴⁾	...	
חדרי שינה	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	אחר ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
ממ"ד	בטון מזוין לפי הוראות הג"א	לפי מפרט הג"א	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה (כללי) (אמבטיה)	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	אחר ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	חופי קירות לגובה משקוף הדלת לפחות. ומעל טיח + צבע אקרילי בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים. ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חופי קרמיקה	ראה ⁽⁴⁾	...	
שרותי אורחים (בית שימוש נפרד)	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	אחר ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	חופי קירות עד גובה 1.50 מ'. ומעל טיח + צבע אקרילי בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים. ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חופי קרמיקה	ראה ⁽⁴⁾	...	
מרפסת שירות	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	אחר ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	מעקה: ראה הערה בהמשך.
מרפסת שמש	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	ראה סעיף 2.6	ראה ⁽³⁾	אין	חופי/צפוי קיר חיצוני ראה סעיף 2.6. ראה גם פרוט בהערות בהמשך.
מסתור כביסה	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	אחר ⁽²⁾	אין	אין	ראה סעיף 3.4
מחסן דירתי (ככל שהוצמד)	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	טיח. גימור קירות צבע אקרילי. גימור תקרה סיד סינטטי.	גרניט פורצלן ממצג החברה לבחירת הקונה	אין	עובי קירות מחסן לפי החלטת האדריכל/המהנדס.

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

הערות והבהרות לטבלה:

(כל צבעי התקרות וקירות הפנים יהיו בעל תו תקן ירוק מטעם מכון התקנים הישראלי.)

- (1) **חומר. קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים מ :** בטון בלוקי בטון / בלוקי גבס בתנאים להלן :
- (2) **עובי דופן הפרופיל 0.6 מ"מ לפחות רוחב הפרופילים 70 מ"מ לפחות , בידוד 2 בצפיפות של לפחות 12 ק"ג למ"ק (צמר סלעים / זכוכית / מינרלי). מכל צד של מחיצת הגבס יהיו אחד מלאה : 2 ללוחות 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 , והוא יבצע פיקוח צמוד אחר התקנת הלוחות ויאשר בכתב את התאמתם למפרטי .**
- (3) **גמר קירות :** טיח ובכפוף לדרישות התקן חיפוי לוח גבס למתן פתרון נקודתי כגון פרט אקוסטי / לוחות חשמל .
- (4) **בממ"ד לפי הנחיות פקוד העורף .**
- (5) **צביעה בצבע אקרילי . גוון : לבן**

גמר תקרות : טיח/ הנמכות גבס במקומות הנדרשים (הסתרת צנרת וכו'...) ובהתאם לדרישות התקן . צביעה בסיד סינטטי . גוון : לבן

- (6) **ריצוף בכל חלקי הדירה ובמרפסות יותקנו אריחים מסוג פורצלן , סוג הריצוף (גרניט פורצלן) עפ"י הגדרתם בת"י 314 : אריחים מיוצרים בכבישה שספיגותם הממוצעת אינה גדולה מ- 0.5% האריחים יהיו מסוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות .**

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 ובבנין , לפי ייעודם , יעמדו בדרישות ת"י 2279- התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן : חדרי מגורים – R9 , חדרי רחצה – 10R – רצפת תא מקלחת – 11R –

ריצוף הדירה (פרט למרפסות וחדרי רחצה) : אריחים במידות 60*60 ס"מ ארבע סדרות ו 3 דוגמאות גוונים בכול סידרה .

ריצוף בחדרי רחצה ומרפסות שירות : אריחים במידות 33*33 , 30*30 ארבע סדרות ו 3 דוגמאות גוונים בכול סידרה .
ריצוף במרפסות שמש : אריחים במידות 33*33 , 30*30 ארבע סדרות ו 3 דוגמאות גוונים בכול סידרה .
במרפסות ששטחן 15 מ"ר ומעלה יוצע לקונה בנוסף למידות האמורות לעיל אריחים שלפחות מידת צלע אחת בהם היא 60 ס"מ לפחות .

- (7) **חיפוי קירות חדרי רחצה ומטבח :** מאריחי קרמיקה או פורצלן (גרניט = פורצלן) סוג א' העומד בדרישות החקיקה והתקינה הרלבנטיות (בחירת סוג האריח הינה להחלטת המוכר) , בכול מידת אריח יותקנו אריחים אך ורק מאותה סידרת ייצור ובהתאם לדגם ולגוון שנבחרו על ידי הקונה

לכל מידת אריח, המיועד לריצוף או לחיפוי, יוצג לקונה, לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים מכל סדרה התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. לפחות אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר ניטרלי. לפחות אחת מבין הסדרות תהיה בגימור "מבריק חלקי (LAPPATO) יוצג 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. לכל מידת אריח המיועד לריצוף המרפסות , יוצג לקונה, לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים מכל סדרה התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. לפחות אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר ניטרלי, אחד מהם דמוי פרקט ואחד מהם בגוון/ דוגמא תואמת לגוון/ דוגמא שנבחר ע"י הקונה לשימוש בדירה .

הערות :

מעקה – בנוי , ו/או אלומיניום מזוגג ובהתאם לתוכניות. בגובה : לא פחות מדרישות ת"י 1142 . ולפי היתר בניה.

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

עיצוב מעקות המרפסות (באם לא נדרש אחרת עפ"י תנאי היתר הבניה) יהיה מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית התואמת לדרישות התקנים הרלבנטיים או בנוי כדוגמת החזית.

הפרשי מפלסים - בכניסה לדירה, חדרי רחצה, ממ"ד ומרפסת שרות, לבין חללים סמוכים עד כ - 2 ס"מ

ביציאה למרפסות שמש/גג, יתכן סף מוגבה/מונמך עד לגובה לפי כל דין.

חיפוי קירות - גובה חיפוי הקירות יעשה לפחות לגובה המצוין בטבלה מס' - 2 או עד גובה "אריחים שלמים".

פרופיל פינות בחיפוי - יבוצעו פינות מפרופיל אלומיניום או פי-וי-סי.

גמר חיפוי הקירות יקבע על פי מפרט האדריכל : הבניין יחופה באבן טבעית ושילוב של יסודי אקרילי צבעוני בכפוף לתקן ישראלי .

ליטוש/הברקה -למניעת ספק יודגש כי לא יבוצע ליטוש ו/או הברקה ע"י החברה ע"ג הריצוף בדירה

פרגולה, קורה/ות -עץ ו/או בטון ו/או פלדה ו/או משולב, בהתאם לתוכניות ודרישת הראשות המקומית.

שיפולים – (פנלים) מחומר הריצוף למעט בשולי קירות וחזיתות מחופים , בגב ארון מטבח , ארונות למערכות ואזורים טכניים .

חיפוי ושיפולים , ללא קיטום פינות (גרונג).

מרווחים (פוגות) – לפי דרישות התקנים לריצוף באבן טבעית , פורצלן וקרמיקה , נדרש ביצוע מרווח בין אריחים (פוגות) של 3

מ"מ לפחות .

(מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק באם צוין כך בטבלה , בפרט מכר זה או במסמך

אחר שצורף להסכם הרכישה).

3.3 ארונות :

3.3.1 **ארון מטבח תחתון** : הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבת לכיור, חיתוך פתח המתאים

להתקנה שטוחה של הכיור / הכנה לכיריים מובנות/ כולל : פתח, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל

להצתה), הכנה למדיח כלים.

גוף הארון והמדפים יהיו מעץ (סנדוויץ'), וגב הארון יהיה מעץ דיקט. שאר חלקי הארון עץ (סנדוויץ') או

MDF .

עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ לפחות. גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ- 90

ס"מ לפחות מעל סף הרצפה. בתחתית הארון הגבהה (סוקל) בגובה של כ- 10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים

למניעת רטיבות של תחתית הארון.

הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובהו ולכל עומקו. ביחידות הפינה של הארון

יותקנו "פתרונות פינה".

ידיות : מתכת.

ציפוי חיצוני : פורמייקה. לבחירת הרוכש מתוך 5 גווני לפחות (מהם אחד לבן ואחד בהיר ניטרלי) מיוצג

ע"י החברה ו/או הספק/ים שיבחר/ו על ידי החברה. ציפוי פנימי וגמר מדפים : פורמייקה ו/או מלמין בגוון

לבן.

מידות אורך הארון : ראה הערה בהמשך.

משטח עבודה מעל ארון מטבח תחתון ולכל אורכו : תיאור : לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות

מ-2 ס"מ מאבן טבעית או פולימרית (כדוגמת אבן קיסר או שווה ערך), העונה לדרישות 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

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

רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח ככל הנדרש כולל אף מים בכל היקף המשטח. לא ינתן זיכוי בגין אי ביצוע זה).

מידות: לפי ארון המטבח חלק תחתון,

גוון: לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיוצגו ע"י המוכר ו/או הספק/ים שיבחרו/ו על ידו.

בחברה/המוכר תציג בפני הקונה 3 גוונים לפחות (אחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי). לוחות השיש/אבן קיסר יהיו בהדבקה ולא לוח בודד אחד).

3.3.2 ארון מטבח עליון : אין.

ארונות אחרים (ציין): אחד מחדרי הרחצה בדירה) למעט בחדר 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 מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי מחרס / שיש / ניאו קוורץ משולב בכיור שמידותיו לפחות X 25 45 ס"מ

הערות:

- (1) מדידת אורך כללית של ארונות מטבח 5 מטר אורך. המדידה לאורך הקיר (פינה ככל שקיימת מחושבת פעמיים באורך הארון). חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב (למעט מקרר) המשולבים בתוך הארונות יכללו באורך הארונות.
- (2) במקרה של זיכוי עבור ארונות המטבח וביצוע עצמי, על הקונה לקחת בחשבון כי יתכן ובקיר שבגב ארונות המטבח קיימים פתחי גישה לקולטן/ים משותפים. יש לאפשר גישה לפתח/ים אלו לצורך תחזוקה.
- (3) תכנון הארון לצורך התקנה 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 של מים וניקוז למדיח תחת הכיור.

3.4

מיתקנים לתליית כביסה: ממרפסת השירות יותקן מתקן חיצוני לתליית כביסה , בעל זרועות מתכת מגלוונית וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ , 5 חבלי כביסה מפלסטיק : ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ-160 ס"מ ובתנאי שיותקן מתקן תרומם שאורכו לא יפחת מ 120ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ 800 ס"מ מסתור הכביסה יהיה מחומר עמיד בתקן ישראלי מס' 5100 : עומק הנישה לתליית כביסה לא יפחת מ 60 ס"מ.

מסתור כביסה: תיאור : בתחתית כל מסתור כביסה 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 . ניתן לשלב מערכות טכניות במסתורי הכביסה ובתנאי שיישמר שטח פנוי של לפחות 11.7 מ"ר לתליית כביסה בגובה של 1.30 מ' לפחות מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי 5100.

הערה: בחלל מסתור הכביסה יתכן ויותקן גם יחידת העיבו' של המזגן/ים , במקרה זה עלולה להיווצר הפרעה לתליית פריטי כביסה גדולים.

מותנה בהיתר בניה

סיטי בריז

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

3.5 טבלה מסי 3 - רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה (מידות בס"מ)

הערה: יתכנו שינויים במיקום הפתחים, במידות הפתחים, בסוג הפתיחה ובכיוון הפתיחה. בכל מקרה, מידות המעברים החופשיים בדלתות ושטח החלונות לא יפחת מהנדרש בתקנות התכנון והבניה. ראה גם הערות נוספות בהמשך.

סוג פתיחה(ציר/ כ.ע.כ/נגרר/ כיס/השמלי/א חר)	חומר שלבים	תריסים	חלונות	דלתות	חדר
סוג פתיחה(ציר/ כ.ע.כ/נגרר/ כיס/השמלי/א חר)	חומר שלבים	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/ כ.ע.כ/ נגרר/ אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)
---	---	---	---	---	1
---	---	---	---	ציר רגילה	פלדה בטחון
גלילה חשמלי כולל גיבוי ידני	אלומ'	אלומ'	1	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג
---	---	---	---	---	---
---	---	---	---	---	---
גלילה ידני	אלומ'	אלומ'	1	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג
---	---	---	100/110	---	---
גלילה ידני	אלומ'	אלומ'	1	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג
---	---	---	100/115	---	---
גלילה ידני	אלומ'	אלומ'	1	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג
---	---	---	100/115	---	---
גלילה ידני	אלומ'	אלומ'	1	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג
---	---	---	100/115	---	---
גלילה ידני	אלומ'	אלומ'	1	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג
---	---	---	100/115	---	---
נגרר לכיס.	אלומ'	אלומ'	1	ציר (רגילה). פתיחה חוץ	פלדה לפי הג"א
---	---	---	100/100	כ-100/100	80/210
כנף אחת או שתיים, פלדה נגד גזים, הדף ורסיסים. הנגררת/ים לכיס או ציר רגילה לפי הנחיות הג"א			---	---	---
---	---	---	---	1	1
---	---	---	---	60/60	70/210
---	---	---	---	1	1
---	---	---	---	60/60	70/210
---	---	---	---	---	1
---	---	---	---	---	70/210
נגרר כ.ע.כ	אלומי'	170/210	---	1	1
---	---	---	---	170/210	70/210
---	---	---	---	---	1
---	---	---	---	---	80/210

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

הערות לטבלה ואחרות:

- (הקיים בפועל רק באם צוין בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).
- א. אלומי = אלומיניום,
- ב. סוג פרופיל: לפי הנחיות יועץ האלומיניום,,
- ג. ציר רגילה = סוג פתיחה, קיפ = פתיחה משתפלת (נטוי), סב נטוי (דרייקיפ) = רגילה + משתפלת, ניגרר כ.ע.כ = כנף נגררת על כנף ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר, גיליוטינה = כנף בתנועה אנכית, תריסים: שלבי התריסים עשויים פח אלומיניום (בעובי לפי הנחיות היצרן), במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת. גלילה = תריס נגלל כלפי מעלה, באמצעות רצועה ו/או חשמלי (גיבוי ידני אחד, לגלילה החשמלית, בחדר דוור).
- ד. דלתות/חלונות, משותפים לשני חדרים יכולות להופיע בתיאור של אחד מחדרים בטבלה ובבלד שהכמות הכללית בדירה תתאים לסה"כ הדלתות/ חלונות המצוינות בטבלה. יתכן ושולי דלתות פנים יוגבהו מעל רצפה עד 3 ס"מ כהכנה לתפקוד מערכת מיזוג האוויר.
- ה. חלונות / ויטרינות (למעט ממ"ד), מאלומיניום 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, עם מרווח אוויר בעובי של 6 מ"מ או אחר לפי תכנון). 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. בממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף/ים פלדה, לפי הנחיות פקוד העורף. רשתות: במסילות לכל החלונות, יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.
- ו. בהעדר חלון ו/או דלת מזוגגת לקיר חיצוני (בחדרים שבהם לפי תקנות התכנון והבניה נדרש אוורור) לרבות במטבח באם פונה למרפסת שרות הסגורה בתריס או חלון, יותקן אוורור מכני (לרפות רפפת כיסוי).
- ז. מסגרות החלונות והתריסים עשויים אלומיניום. סוג פרופיל, גוון, ע"י תכנון האדריכל ו/או יועץ האלומיניום. יתכן פתחים המשולבים בזיגוג קבוע המשמש כמעקה/מחסום, ו/או קירות מסך.
- ח. בחדרי רחצה (באם יש חלונות), תותקן זכוכית בטיחותית שקופה או עמומה ("חלב") ע"י בחירת האדריכל.
- ט. אוורור המחסן (ככל שנרכש מחסן) יעשה באמצעות חלון ו/או אוורור מכני ו/או סבכה בדלת ו/או רפפות קבועות, לפי תכנון האדריכל ודרישות כיבוי אש.
- י. דלת כניסה. דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים ומופעלים על ידי מנגנון התואמת להוראת כל דין ולתקן ישראלי מס 5044. לרבות רכבים כמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית / טלסקופית מערכות צירים, מכך צילינדר, ידית נעה ורוזוטות, מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה, משקוף בנייה מפלדה מגלוונט בעובי של 1.25 מ"מ, כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור, דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר..
- דלת ממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף. במהלך פתיחת הדלת 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. מכלולי דלתות פנים הדלתות תהינה עם מנעול סיבובי (תפוס / פנוי) וידיות מתכת משני הצדדים
- משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23: בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה: המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים.
- בחדרי האמבטיה והמקלחות מנעול סיבובי "תפוס" – פנוי "וצוהר" / צו – אור בכנף הדלת.

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

- יב. פתח חילוץ- בממ"ד ובפתח בדירה המוכרז כפתח חילוץ קומתי (בחרום אמור לשמש את כלל הדיירים בקומה), אין לקבוע סורג קבוע. בנוסף, בפתח שיוכרז ע"י הרשויות המוסמכות כפתח חילוץ יתכנו שינויים במידות הפתח, סוג החלון/תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיוון הפתיחה.
- יג. לפי דרישות פיקוד העורף: דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף. במהלך פתיחת דלת, 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 בפתיחת הדלת אין הפרעה תפקודית בדירה.

מידות - המידות המפורטות בטבלה מס' 3, הינן מידות סופיות על פי תוכנית, יתכנו שינויים עקב הצורך בהתקנת אביזרים משלימים כגון: מלבנים סמויים ו/או מסגרות סמויות וכן משקופים ופרופילים היקפיים למיניהם, של מלבני דלתות/ חלונות/ויטריות/קירות מסך (לפי העניין). בכל מקרה גודל הפתחים המתקבלים לא יפחת ממידות/שטח, לפתחים אלו כנדרש בתקנות התכנון והבניה

מותנה בהיתר בניה

סיטי בריז

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

טבלה מסי 4 - מתקני תברואה וכלים סניטרים בדירה (ראה גם הערות לאחר טבלה זו)

מיתקן מיקום	מטבח	שרותי אורחים	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה (כללי)	מרפסת שרות
כיוור מטבח (בודדת/כפולה)	מידות (בס"מ)	80/46 - 40/60 כפול	---	---	---
	סוג	חרס/אקריל/ניוריסט	---	---	---
	זיכוי שם	אין	---	---	---
כיוור רחצה	מידות (בס"מ)	---	25/45	25/45	---
	סוג	---	אינטגרלי מחרס	אינטגרלי, מחרס, שיש, שיש,ניאו,קוורץ משולב	---
	זיכוי שם	---	ראה	אין	---
כיוור גנטיילת ידיים	מידות (בס"מ)	40/60 - 80/46 (כפול)	אין	40/50	---
	סוג	חרס/אקריל/ניוריסט	א'	חרס	---
	זיכוי שם	---	אין	---	---
אסלה וארגז שטיפה ^(בי)	מידות (בס"מ)	---	לפי מידות היצרן	לפי מידות היצרן	---
	סוג	---	א'	א'	---
	זיכוי שם	---	אין	אין	---
אמבט/ מקלחת	מידות (בס"מ)	---	80/90 (מקלחת)	80/90 מקלחת	---
	סוג	---	ריצוף משופע (מקלחת)	ריצוף מושפע (מקלחת)	---
	זיכוי שם	---	---	אין	---
סוללה למים קרים /חמים לכיור, מהקיר או מהמשטח	דגם	פרח	פרח/מערבל	פרח/מערבל	---
	סוג	א'	א'	א'	---
	זיכוי שם	אין	אין	אין	---
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	דגם	---	---	רב-דרך (אינטרפוז דרך 3) או סוללה ^(ה)	---
	סוג	---	---	א'	---
	זיכוי שם	---	---	אין	---
סוללה למקלחת למים קרים וחמים	דגם	---	רב-דרך (אינטרפוז דרך 3) או סוללה ^(ה)	---	---
	סוג	---	א'	---	---
	זיכוי שם	---	אין	---	---
	חיבור מים מכונת כביסה ולניקוז	---	---	---	יש
	פתח 4" בדופן חיצונית לשרוול פליטת אדים ממייבש כביסה, כולל תריס הגנה ומשקולת	---	---	---	יש
	הכנה לחיבור מדיח כלים (ההכנה משולבת בניקוז כיור	יש	---	---	---
	נק' מים למקרר (ברז ניל)	אין	---	---	---
	נקודת גז לבישול (הכנה)	1	---	---	---
	נקודת גז לחימום מים (הכנה)	---	---	---	---

הערות לטבלה ואחרות:

(הקיים בפועל רק באם צוין בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).

(א) כיור מטבח (בודדת במידות 40/60 ס"מ או כפולה 80/46 ס"מ): לבחירת הקונה, מחרס/ סילי קוורץ/ קוורץ גרניט/נירוסטה בהתקנה שטוחה או בהתקנה תחתונה (לפי סוג חומר הכיור). כיור רחצה שולחני (אינטגרלי): לפי היצרן/ספק, שיבחר ע"י החברה.

כיור רחצה: חרס מידות 40/50 ס"מ, כיור נטילת ידיים.

אסלה: אסלת שירותים תהיה מזוגג עם מיכל הדחה צמוד (מונו בלוק). לבחירת המוכר האם האסלה תהיה תלויה או מונחת. (תקן ישראלי ת"י 1385). גובה הפנים העליונים של האסלה יהיה: 39 ס"מ בסטייה מכסימלית של 1 ס"מ (40, 30 בהתאמה). לבחירת הקונה לפחות שלושה דגמים של אסלות העומדות בדרישות המפורטות לפחות אחת מהן תוצרת הארץ, ככל שישנה.

(ב) **ארגז שטיפה:** ארגז השטיפה יהיה מחרס דו – כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו- 3 ליטר. האסלה לרבות ארגז השטיפה תעמוד בכל מידותיה, חלקיה ורכיביה בדרישות תקן ישראלי ת"י 1985.

כיסוי אסלה: האסלה תוספק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה העומד בדרישות התקן הישראלי הרלבנטי. **אמבטיה:** תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני 170/70 ס"מ, בעלת חיזוק היקפי, שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר. מילוי עץ בפינות ומיטת תמיכה מפרופילי ברזל מגלוון. לחילופין מפח בעובי 2.5 מ"מ לפחות מצופה אמאייל.

מקלחת: 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, לא תותר התקנת אגנית כחלופה למשטח מושפע במקלחת. בתא המקלחת תותקן סוללה למים חמים וקרים רב – דרך מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, מתלה תכוון מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף, או לחלופין לפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ משטח המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין, בגמר העומד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח.

(א) סוללה למים קרים/חמים (כולל חסכום)

לקערת מטבח: דגם: פרח/מערבל, והוא ימוקם על מישור משטח העבודה או הכיור, מידות ברז תהיינה: פיה בגובה 25 ס"מ לפחות ולעומק 20 ס"מ לפחות. לבחירה מתוך 3 סדרות כשאחת לפחות תוצרת הארץ ככל וישנה ועומדת בתקן ישראלי 1385 שיוצגו ע"י החברה/קבלן ו/או הספק/ים שיבחרו על ידה.

(ד) **סוללה למים קרים/חמים, לכיור רחצה (כולל חסכמים):** דגם: פרח/מערבל פיה, והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור, מידות ברז תהיינה: באורך 15 ס"מ לפחות ולעומק 15 ס"מ לפחות, לבחירה מתוך 3 סדרות כשאחת לפחות תוצרת הארץ שיוצגו ע"י החברה/קבלן ו/או הספק/ים שיבחרו על ידה. כיור נטילת ידיים: דגם: פרח, בציפוי כרום ניקל, למים קרים בלבד.

(ה) **סוללה למים קרים/חמים (כולל חסכמים):** באמבטיה: תותקן סוללה מים חמים וקרים מיקס מהקיר הכוללת יציאה תחתית למילי האמבטיה צינור שרשורי, מתלה מתכוון, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.

למקלחת: דגם: מהקיר - מערב/רב דרך (3), בציפוי כרום ניקל כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוון, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף. לחילופין ולפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 מ"מ.

סוללות האמבטיה/מקלחת, לבחירה מתוך 3 סדרות כשאחת לפחות תוצרת הארץ שיוצגו ע"י החברה/קבלן ו/או הספק/ים שיבחרו על ידה.

(i) **התקנת כיורים וארגזי שטיפה אסלה כוללת:** חיבור לבויב, וברזי ניל.

(ר) **גוון הקבועות:** לבן.

(נ) **הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת:** מים קרים, מים חמים (הל"ת- תיקון אוג' 2007) וחיבור לקו דלוחין או שפכים והזנת חשמל.

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

(יג) **הכנה לנקי גז** : באם לא נאמר אחרת, צנרת נחושת בלבד ללא אביזרי קצה.

(יד) **מים קרים** : מים בטמפרטורה המסופקת מהרשת העירונית.

יה

(יו) נשלף ראש ברז הנשלף מתוך שרוול קבוע. פרח קרי ברז הממוקם על מישור משטח העבודה או הכיור.

מערכת (מיקסר) ויסות מים לקרים / חמים, בעזרת ידית אחת.

רב-דרך (אוטרפוז) חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, לראש מקלחת ו/או לפיית ברז ו/או שניהם.

יש לקחת בחשבון כי מערכת הספקת המים והניקוז מתוכננים למערכות הקצה הסטנדרטיות (ברזים/מקלחות/פתחי ניקוז וכו').

שינוי מהאמור לעיל כגון ראש מקלחת דמוי "גשם", ללא התאמת קוטר צנרת הדלוחין, שטח תא המקלחת, ומחסום הכפי מפני גלישת המים, עלול לגרום הצפה בחדר הרחצה עקב אי התאמה בין כמות המים הנפלטים ממפל המים לקיבולת הניקוז ברצפה.

הואיל והשימוש באמבטיה הינו גם למקלחת וככל שרצפת האמבטיה אינה כוללת חיספוס מונע החלקה, יש לנקוט באמצעים מתאימים כגון הדבקת מדבקות המיועדות למניעת החלקה.

ככל שמיקום הכיריים לבישול נמצאים בסמיכות לחלון ובכלל, ישומש בכיריים הכוללים מנגנון לניתוק זרימת

הגז במקרה של כיבוי לא רצוני של להבה/ות הבישול.

(מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק באם צוין כך בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).

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, (מיקום וכמות, 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 למאיד. מיקום מיועד למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל, במרפסת שרות ו/או במסדרון. מיקום מיועד למעבה במסתר כביסה

הערה:

הצורך במעבר צנרת מים/ביוב/מתזי כיבוי, (ככל שידרשו), יהיה צורך בהתקנת כיסוי מבודד ואסטט' ויוצרו בליטות דמוי "עמודים או קורות" או "ספסלים", בסמוך לקירות ותקרה ו/או בסמוך לקירות ורצפה, שלא בהכרח יסומנו בתכנית המכר,

או שסומנו ומאילוצי תכנון יותקנו במיקום שונה מהתוכנית.

בנוסף, ניקח בחשבון כי לפי הת"י, והנחיות מהנדס האינסטלציה בקולטנים העוברים לגובה הבניין יתכן וידרשו פתחי ביקורת, ולכן בדירות בהם יידרש ביצוע פתחי ביקורת אלו, לא נחסום אותם ונאפשר גישה לצרכי תחזוקה.

3.6.2 **אספקת מים חמים לדירות באמצעות מערכת סולארית** משותפת 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).

לכל דירה יותקן מכל אגירה (דוד) המחובר למערכת הסולארית וכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן (טיימר) הכולל מפסק במאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה.

לדירות שלהם לפי הוראות כל דין לא ניתן לספק מים חמים באמצעות מערכת סולארית, יעשה חימום המים באמצעות חשמל והתקן קוצב זמן לחימום המים (טיימר).

מכל אגירה (דוד) למים המים בקיבולת: 150 ליטרים; מיקום הדוד: במקום מוסתר אך נגיש כגון במרפסת שירות או בסמוך לה או גג עליון לפי תכנון מהנדס האינסטלציה.

3.6.3 **חיבור מים חמים לכלים** : קערות מטבח ורחצה, אמבטיה, מקלחת. מכונת כביסה (הל"ת-תיקון אוג' 2007).

מותנה בהיתר בניה

סיטי בריז

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

3.6.4 ברז "דלי": יש.

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, ו/או אחר, לפי תכנון

מהנדס האינסטלציה, דלוחין: פלסטי או אחר, שפכים: פלסטי או אחר.

3.6.7 צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבה: יש.

3.6.8 הכנה למונה גז לדירה: יש.

3.6 טבלה מסי 5 - מתקני השמל ותקשורת (ראה הערות לאחר טבלה זו)

מחיר זיכוי לנקודות מאור. בית תקע ונקודות טלפון. ראה נספח ג'

מיקום	נקודות	בית תקע רגיל	בית תקע מוגן מים	בית תקע מוגן מים	בית תקע כוח	בית	נקי	אחר/ הערות
	מאור		(IP-44)	(IP-44)	במעגל	תקע	טלויזיה;	
כניסה לדירה או מבואה	1	1	-	-	-	-	-	1 - פעמן ולחצן 2 אינטרקום
								3 - לחצן תאורה לחדר המדרגות
								4 - לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה?)
								5 - ארון לתקשורת/ טלפוניה / טלויזיה, כולל בית תקע בתוכו
חדר דיור ופינת אוכל	2	3	-	-	1	-	1	תריס חשמלי - תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס.
					(למזגן)			(ראה גם מרפסת שמש)
פרוזדור	2	1	-	-		-	-	בפרוזדור באורך מעל 3 מ' אן בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות + מחליף
	(כולל מפסק מחליף)							

מותנה בהיתר בניה

סיטי בריז

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

מטבח	1	3	-	1 (למקרה) 1 (לתנור_בדרכת הגנה IP44) מחולקים לשני מעגלים המוזנים מהלוח הדירתי ע"י מולכים 2.5 ממ"ר בצנרת	1	-	-	מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי התקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדח ימוקמו מתחת למשטח העבודה
חדר שינה הורים 1	1	4	-	1	-	1	-	- אינטרקום (נק') שמע/דיבור בלבד)
	(כולל	(שניים	-	(למזגן)	-	-	-	
	מפסק	ליד	-		-	-	-	
	(מחליף)	(המיטה)	-		-	-	-	
	1							
	(כולל							
	מפסק							
	(רגיל)							
חדר	1	-	1	-	1	-	-	בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימוןמיוץ לחדר האמבטיה . 2 -דוד חשמלי – ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן – מחוץ לחדר האמבטיה-.
רחצה	(מוגן		(לתנור)					
הורים	מים)							
חדרי	1	3	-	1	-	1	-	
שינה				(למזגן)				
ממ"ד / ח. שינה	מנורה	3	-	1	-	-	-	לפי הנחיות פיקוד העורף
	לפי	(+1 עבור	-	(למזגן הכנה	-	-	-	
	הנחיות	מ"נ	-	בלבד)	-	-	-	
	פיקוד							
	העורף							
שירותי	1		-	-	-	-	-	+ אורור מכני הכנה לנקודה לאורור מכני + מפסק היכן שנידרש
אורחים								

מותנה בהיתר בניה

סיטי בריז

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

חדר	1	-	1	1	-	-	-	+ התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד השמש במיקום עפ"י התכנון.
	אמבטיה	(מוגן מים)	(לתנור)	-	-	-	-	-
מרפסת שירות	1	-	2	-	-	-	-	-
	(מוגן מים)	-	(מכונת כביסה, מייבש כביסה)	-	-	-	-	-
מרפסת שמש	1	-	-	1	-	-	-	כולל תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני. תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני, במרפסת הצמדה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית.
	(מוגן מים)	-	-	(מוגן)	-	-	-	עלה שטחה של המרפסת על 15 מ"ר בכל אחת מהחזיות, תותקן בה נקודת מאור נוספת לכל חלק העולה על 15 מ"ר. מיקום נקודות המאור יהיה בהתאם לתכנון שייצור אפשרות לפיזור תאורה בכל חלקי המרפסת
				44קו				
מחסן	1	-	-	1	-	-	-	- במקרים בהם לא לכל הדירות הוצמדו מחסנים האספקה תהייה מהמתקן הציב ורי. האחריות
	(ככל							

מותנה בהיתר בניה

סיטי בריז

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

יועץ החשמל להציג פתרון לחיוב הדיירים על פי הצריכה היחסית או אחרת ובלבד שהפתרון המוצע יענה על דרישות חוק משק החשמל חוק החשמל ותקנות אחרות על פי דין דין התייחסות לסוג זה של מתקנים								שהוצמד)
-	-	-	-	-	1	-	-	מסתור
					(פקט הכנה למזגן)			כביסה

הערות לטבלה ואחרות

- (א) נקודת מאור קיר/ תקרה = בית נורה על גבי קיר או תקרה (ללא נורה וכיסוי- אחיל/ ארמטורה), כולל נקודת הדלקה אחת.
- (ב) בית תקע מאור (רגיל) = "שקע" בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל. (שני שקעים או יותר בפנל אחד, נספר כל שקע בנפרד). החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות.
- (ג) בית תקע מאור (רגיל) מוגן מים: שקע בודד עם כיסוי, הניזון מזרם חשמל רגיל (שני שקעים או יותר בפנל אחד, נספר כל שקע בנפרד). החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות.
- (ד) נקודת מאור הדלקה כפולה = תיאור בלבד לאופן ההדלקה של נקודות המאור (בתקרה או קיר), המצוינים בסעיף א' ושאינם תוספת לכמות נקודות המאור המצוינות בסעיף א'.
- (ה) בית תקע מעגל נפרד, "שקע/ים" הנמצא/ים על גבי מעגל חשמלי נפרד (כל נקי במעגל נפרד), ושאינם בהכרח נקודה/ות "כוח".
- (ו) בית תקע עם דרגות הגנה 44קו או אחר, בית תקע מוגן שאינו בהכרח במעגל חשמל נפרד אך אביזר הקצה מוגן מים בדרגת הגנה גבוהה.
- (ז) נקודת טלוויזיה/טלפון חוץ/תקשורת (מחשב), 3 נקודות ביחד (קומפלט) או לחוד וכוללות נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת - בין מחשבים, נקודת טלוויזיה - חיבור לקליטת שידורי חובה כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. ללא חיבור הדירה לרשת הטלפוני/אינטרנט.
- נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז התקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.
- (ח) נקודת טלפון פנים (אינטרקום) = נקודה/ות מלאות כולל אביזרי קצה לתקשורת פנים (לדלת כניסה למבנה או לעמדת שומר לפי העניין).
- (ט) נקודת כח, בית תקע כוח על גבי מעגל חשמלי נפרד, מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ.
- (י) "הכנה", באם לא צוין אחרת הכוונה לצנרת ("שרוול") וחוט משיכה בלבד. הכנה לנקי תקשורת (מחשב) מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר. באם ההכנה לתנור חימום נמצאת מעל דלת חדר הרחצה יותקן (**באחריות הדייר**), "מפזר חום" ולא "תנור להטי" (ספירלי). למניעת ספק יודגש כי אמצעי חימום לא מסופקים ע"י החברה. ההכנה לתנור חימום כוללת שקע מוגן מים.

מותנה בהיתר בניה

סיטי בריז

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

- (יא) מחליף, נקודה/ות מאור הניתנות להדלקה/ כיבוי, משני אביזרים נפרדים שונים הנמצאים בריחוק ביניהם, אך מדליקים/מכבים את אותה/ם נקודה/ות מאור.
- (יב) יתכנו שינויים במיקום וסוג הנקי בעקבות הנחיות החוק ודרישות מהנדס החשמל.
- (ט) בדירת מגורים הכוללת חיבור תלת פאזי = תותקן נקודת תלת פאזית בארון המטבח, מתחת למקום המתוכנן לכיריים. הנקודה תחובר ישירות למפסק תלת פאזי בלוח החשמל ותחבוט בכבל 2.5/5. הנקודה תכלול את כל החיווט לרבות בית שקע והמפסק בלוח החשמל הדרתי.
- (י) מתקני החשמל והתקשורת יתכוננו ויבוצעו על פי חוק החשמל ותקנותיו, התקנות הרלבנטיות (תקשורת), התקנים הישראליים וכל המסמכים האחרים על פי דין המחייבים את המתן / המערכת המפורטים לעיל ולהלן:
- 1- כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלבנטית. כל אביזרי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת הטיח.
 - 2- בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודלים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.
 - 3- גודל החיבור הדירתי יהיה תלת -פאזי 25X3 אמפר : בדירה בכוללת עד שני חדרים יהיה גודל החיבור הדירתי חד- פאזי 40X1 אמפר.
 - 4- מערכת אינטרקום הכוללת פעמון מסך דירתי ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין : נקודת האינטרקום תמוקם במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע / דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה. מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק באם צוין כך בטבלה, חדר מדרגות/ מבואה קומתית : בכל קומה : נקודות מאור : יש.
- לחצן להדלקת אור :** בחדר מדרגות ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה.
- גופי מאור :** יש. לחצני הדלקת אור : יש.
- לחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה קומתית :** יש.
- 3.7.1 **טלפון חוץ :** הכנת שרולים (צינורות) בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).
 - 3.7.2 **פעמון :** סוג : לחצן. צליל : זמזם, או אחר לפי החלטת החברה.
 - 3.7.3 **אביזרי הדלקה/שקע :** סוג : סטנדרט, לפי דרישות הת'.
3.7.4 **לוח חשמל דירתי (כולל השארת מקום פנוי ל-6 מודולים) ולוח תקשורת דירתי (כולל שקע רגיל), בתוך הדירה :** יש מיקום : לפי תכנון מהנדס החשמל. מפסקי פחת : יש. שעון שבת : אין.
 - 3.7.5 **נקודת השמל לדוד מים, שמש/חשמלי :** יש. כולל קוצב זמן.
 - 3.7.6 **גודל חיבור דירתי :** תלת פאזי : 25 א 3 אמפר. (מחיר הדירה אינו כולל הזמנה והתקנת מונה אשר יוזמן ויוותקן ע"י וע"ח הקונה).
 - 3.7.7 **מערכת אינטרקום :** יש, מיקום : כמפורט בטבלה 5. (אינטרקום שמע דיבור, כולל לחצן לפתיחת דלת הכניסה הראשית בקומת הכניסה, ופומית לשמע ודיבור בחדר שינה הורים).
 - 3.7.8 **מערכת טלוויזיה נוספת במעגל סגור (נפרדת) :** אין.
 - 3.7.9 **הכנה לקליטת שידורי טלוויזיה :** הכנה לחיבור לכבלים לקליטת טלוויזיה רב ערוצית

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

3.7.10 מיתקנים אחרים:

- בחדרי שירות בחדרים סינכרוניים ומטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסויאוורור חלל המחויב באוורור מכני לפי תקנות, יבוצע ע"י מפוח חשמלי חיצוני (משותף) ו/או ע"י מאורר דירתי "וונטה" או ש"ע.
- בכל דירה תותקן מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתית. המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים. המערכת תכלול:
 - יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתית אשר מתבססת על רכיב המודד זרם חשמלי (שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי)
 - יחידת תקשורת לשידור אלחוטי;
 - צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה; הצג יותקן בפנים הדירה, בסמוך לדלת הכניסה / במבואת הכניסה
 - במקום נגיש ובגובה 1.5 מ"ר מהרצפה; הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוט"ש) ואת עלותם הכספית.

4. מתקני קירור / חימום, בדירה:

4.1 מיזוג אוויר דירתי מיני מרכזי אין.

- יש הכנה בלבד למערכת מיני מרכזית אחת סטנדרטית תלת פאזי, אשר תכלול:
1. מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה;
 2. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 2.5 * 3 ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא "צמה" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.
 3. התקנת שריון ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון.
 4. מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר.
 5. מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה / המעבים.
 6. * באישור פיקוד העורף, תבוצע הכנה למזגן עילי בממ"ד. במקרה זה ההכנה תכלול:
 - נקודת חשמל נפרדת הזנה ישירה מלוח החשמל.
 - צנרת ניקו מים, מנקודה בקיר מחוץ לממ"ד ועד אל מחסום רצפה פעיל בדירה. קצה הצינור "סגר במכסה.
 - מיקום המעבה יהיה במקום מוצנע ומוסתר ע"פ התכנון.
 - כל ההכנות הנ"ל בהתאם לתכנון מהנדס מיזוג האוויר.
- * וככל שפקע"ר יאשרו "מחבר" המאפשר חיבור המזגן המיני מרכזי של הדירה גם לממ"ד, לא תעשה הכנה נפרדת למזגן עילי בממ"ד.

- 4.2 **מזגן מפוצל:** אין. ככל שעל פי קביעת מהנדס מיזוג האוויר תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזגן/נים מפוצל/ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל,

מותנה בהיתר בניה

סיטי בריז

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

צנרת גז וצנרת ניקוז מים.

- 4.3 מיזוג אוויר דירתי הניזון ממערכת מרכזית בבניין : אין.
- 4.4 תנור חימום הפועל בגז : אין.
- 4.5 תנור חימום הפועל בחשמל : אין. תבוצע נקודה לתנור חימום הכוללת שקע מוגן. (בחדרי רחצה).
- 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, במחסן:

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

* התקנת סידורי גילוי, כיבוי ובטיחות אלו, לרבות חיפוי/ציפוי עליהם, ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות, לא בהכרח יוצגו בתוכנית המכר, ו/או שיסומנו אך יותקנו במיקום אחר עקב דרישות תכנוניות.

6. עבודות פיתוח ושונות:

6.1 חניה:

- 6.1.1 סך הכול מקומות חניה לבניין: 168 לפי היתר הבניה. כולם : בתחום המגרש ; כל החניות בקומת הקרקע ומרתף חניה. מספר מרתפי חניה : 2 חניות במקום אחר (לפרט) : חניות חיצוניות.
- 6.1.2 חניה לנכים (פרטית/משותפת) : יש, מספר חניות : 3 נכה רגיל, 2 נכה גבוה לפי היתר הבניה מיקום : כמצוין בתוכנית המכר.
- 6.1.3 גמר רצפת חניה לא מקורה : בטון מוחלק/ אבנים משתלבות לפי הנחיות האדריכל. מערכת תאורה : יש.
- 6.1.4 גישה לחניה מהכביש : יש.
- 6.1.5 מספר חניות לדירה : אחת לפחות. מיקום : לפי סימון בתוכנית המכר.
- 6.1.6 מחסום בכניסה להניה : אין.

6.2 פיתוח המגרש

- 6.2.1 שבילים : חומר גמר : בטון/ גרנוליט/ אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית/ לפי תוכנית האדריכל.
- 6.2.2 משטחים מרוצפים : יש. חומר גמר : אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית/ לפי תוכנית האדריכל.
- 6.2.3 חצר משותפת : יש.(על פי סימון בתוכנית מצורפת). צמחיה : יש. (על פי תוכנית אדריכל הפיתוח) גינון חסכוני במים בהתאם להנחיות משרד החקלאות. חצר, מעל תקרות בטון. (כולה).
- 6.2.4 רשת השקיה משותפת : יש. כולל ראש מערכת ממוחשב.

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

- 6.2.5 **חצר, צמודה לדירה/ות הגן:** יש; יציאה לחצר מחדר: לפי תוכנית המכר (חצר, מעל תקרה כולה/חלקה) הכוונה לשטח לא מגונן וללא מערכת השקיה.
- הערה:** סידור שיפועי ניקוז פני הקרקע בחצרות פרטיות (להרחקת מים משולי הבניין) יעשה ע"י הרוכש בעת סידור הגינה הפרטית. הצר, מעל תקרות בטון. (כולה). מעל תקרת בטון מותרת שתילת צמחיה בעלת שורשים רדודים בלבד (לא עצים ולא צמחיה עמוקה שורשים) יש להיעזר בייעוץ מקצועי לשם כך).
- 6.2.6 **פירוט מערכות משותפות, בחצר הצמודה לדירה/ות גן:** יתכן גשמה/ות, גז, ביוב ומים, חלחול (מרזב/ים, צנרת, שוחות וכו'), חשמל, תקשורת, כיבוי (הכול לפי העניין ושלא בהכרח יוצג בתוכנית המכר).
- 6.2.7 **משטח מרוצף בחצר הצמודה לדירה/ות גן:** יש, בשטח לא פחות מ-7 מ"ר.
- 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 הגז כאמור, וצנרת אספקת הגז הינם בבעלות חברת הגז.
- 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 הבטיחות.
- 7.2.2 **מערכת ליניקת עשן במבואות/פרוזדורים:** לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.3 **מערכת כיבוי אוטומטית - מתיזים (ספרינקלרים):** לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.4 **עמדות כיבוי לרבות ארגזי כיבוי ותכולתן:** לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.5 **גלאי עשן:** לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- הערה:** כל סידורי הכבאות, לרבות מערכות גילוי וכיבוי אש, ברזי כיבוי (הידרטיים) וארונות כיבוי בשטחים משותפים או פרטיים, מיקום וכמות לפי דרישות רשות הכבאות.

7.3 אוורור מאולץ במרתפי הניה: יש.

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

7.5 מערכת מיזוג אוויר בהדר/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 לכל בניין, או במקבץ אחד לכל הבניינים ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816.

7.7 מיתקנים אחרים:

גנרטור, מערכות סניקה ומשאבות מים, מאגר מים, מערכות תאורה (בחלקים משותפים), חדר/ים לשימוש כלל

מותנה בהיתר בניה

סיטי בריז

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

הדירורים בבניין ולטובת בניינים סמוכים, או בבניינים סמוכים לטובת הבניין 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 להצר: אין.
- 8.2 חיבור לביוב מרכזי: יש.
- 8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל, בהתאם להוראות חברת החשמל: יש. יש הכנה למונה.
- 8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים: בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר): לא כולל חיבור הדירה לחב' הטלפונים.
- 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 מתקן/ים לאצירת אשפה: יש (מכלים טמונים).
פינוי אשפה: ע"י הרשות המקומית.

9. רכוש משותף

9.1 תיאור הרכוש המשותף:

- 9.1.1 מקומות חניה משותפים: באם סומנו כמשותפים בתוכנית המכר 5 חניוני נכים.
- 9.1.2 קומה מפולשת (קומת כניסה ועמודים, פתוחה): אין.
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: ע"פ תוכנית.
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש.
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש.
- 9.1.6 חדרי מדרגות (מספר): 1 (בכל בניין).
- 9.1.7 פיר מעלית: יש; מעליות: יש; מספר מעליות: 2 (בכל בניין).
- 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.
- 9.1.11 מיתקנים על הגג: יש מערכות טכניות (פרטיות ו/או משותפות) כגון: מערכות סולאריות, משאבות סחרור, חדר משאבות,
- מאגר מים וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל דין.
- 9.1.12 חצר ושטה פתוח בתחומי המגרש: יש. שטח ללא גינון; יש.
- 9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף: כמפורט בפרקים אחרים במפרט זה, המסומנים כרכוש משותף בתוכניות המכר.

9.2 חלק/ים (באם קיימים) שאין להוציאם מהרכוש המשותף:

- 9.2.1 חדר/י מדרגות, (מילוט).
- 9.2.2 קומה טכנית.

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

9.2.3 גישה להניה משותפת.

9.2.4 לובי בקומת כניסה.

9.2.5 לובי קומתי.

9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים 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 (משותפים).

9.2.9 חלק הגג - התפוס על ידי מיתקנים משותפים על הגג.

9.2.10 מעליות.

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:

- (א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ד - 1974 (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 שהוצאות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.

9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:

יהיה קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הדירה (כהגדרתה ואופן חישובה כמפורט במפרט מכר זה פרק א' סעיף 5) לשטח של כל יחידות הדיוור בבניין, זאת בכפוף לכל תיקון ביחס זה או בכל פרט אחר הקשור ברישום הבית המשותף, כפי שיידרש לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר ו/או כפי שיידרש על ידי כל רשות מוסמכת. בחישוב חלקה של כל דירה בבית ברכוש המשותף לא ילקחו 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.

דירות שהחזקה בהן תהיה בידי המוכר ולא יעשה בהן שימוש בפועל יחויבו בתשלום חלקן היחסי כאמור ברכיב ההוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף בלבד, להבדיל מתשלום רכיב ההוצאות בגין צריכה בפועל ביחס לרכוש המשותף, אשר המוכר יהיה פטור מתשלומן ביחס לדירות האמורות, וזאת מבלי לגרוע מזכויות ההצבעה שלהן כאמור בתקנון המצורף.

מותנה בהיתר בניה

סיטי בריז

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

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

מבלי לגרוע מהאמור בעניין זה בהסכם, יוצאו מהרכוש המשותף השטחים הבאים אשר

מסומנים בתוכניות המצ"ב ו/או מצוינים במפרט המכר ו/או בהסכם המכר.

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

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

ככל שבעת רישום הבית המשותף לא יוצמדו כל החניות ו/או המחסנים לדירות, יוצמדו החניות והמחסנים לתא שבבעלות המוכרת כמפורט לעיל.

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

נספח א': מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף.

נספח ב': הערות כלליות

נספח ג': טבלאות זיכויים

10.1 תוכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:

10.1.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות (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 תוכניות קומת כניסה/ קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תוכניות 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 "נתנו 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.

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

תוכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל

ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרומכניות במבנה ובפיתוח. יצורף למסמכים

האמורים הנחיה בכתב ולפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או

הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.

ככל שסרב הרוכש הראשון לקבל לידי התוכניות והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור כמפורט כסעיף 10.3 לעיל, יראו החברה כעמדה בחובתה לעשות כן. החברה תהיה רשאית למסורם ככל זמן לרוכש/ים אחרים לרכוש נציגות הבית ו/או חברת הניהול (כאם תפעל בבניין).

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

נספח ב' - הערות כלליות ואזהרות הערות כלליות לתבנה ולדירה

1. בטופס המפרט הבסיסי (כלשוננו בצו מכר דירות), בוצעו שינויים, התאמות ותוספות הנכונים למבנה ולדירה.
2. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי הרשמי, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
3. המפרט הכללי הבין משרדי ("המפרט הכחול") אינו רלוונטי למפרט מכר זה.
4. סוג א' - לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ, מיתקן לאנטנת 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 אינדיבידואלית (אק"א).
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.
מיתקן לאנטנת תק' (מס' 3) תש"ע-2010.
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.
- 5.
6. תיתכן העברה גלויה אנכית ו/או אופקית, בגבהים שונים ובמיקום שונה, כמסומן או בשונה מהמסומן בתוכניות, 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, , בשטחים צמודים לדירה, במחסנים, במרפסות, בגגות מרוצפים וחצרות, בחניה פרטית, בשטחים משותפים ובשטחים ציבוריים, בקירות ובתקרות הכול מעבר למסומן/למצוין בתוכניות, לפי החלטת היועצים הטכניים. מערכות כאמור יתכן ויכוסו בתקרה קלה ו/או סגירה אחרת וישנו את צורת ו/או גובה החלל בהן הן עוברות אך לא פחות מהנדרש בתקינה..
7. 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
8. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
9. למניעת ספק יודגש כי באם תידרש החברה להעמיד שטח/ים בתחומי המבנה ו/או המגרש, לחברת החשמל, בזק, כבלים, לצורך מערכות צהמשמשות הבניין ו/או בניינים אחרים סמוכים, הקונה יודע שעליו לאפשר גישה חופשית לרבות שימוש במתקני הבניין לצורך גישה, כן ובזכות השימוש והטיפול בשטח/ים לרבות רצועות הקרקע למעבר כבלים. כמו כן יהיו גופים אלו והחברה, פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטחים אלו.

הערות כלליות לדירה

10. 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.
11. במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין.
12. מיקומם של דוד המים החמים ויחי מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה מסוימת אך לא פחות מהנדרש במפרט.

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

באם יסופקו ויוקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על 5468, במרחק של 1.5 מ' ממפוח פליטת אויר חם במקום בו היחידה ממוקמת, וכן בולמי רעידות תחת רגלי המתקן/ים.

13.

לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתיזים וכו').

14.

מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.

15.

בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב), באריחים רזרביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.

16.

הקונה מצהיר שהוסבר לו וידוע לו שבאם יחליט להתקין אמבט ג'קוזי, עליו לנקוט בכל האמצעים המקצועיים הנדרשים ע"מ למנוע מטרדי רעש ורעידות לשכנים ולהבטיח עמידה ברמות הרעש המותרות בתקנים ובתקנות. למוכר לא תהיה אחריות כלשהי לנזקים ולתלונות ככל שיהיו בגין שינויים אלו.

17.

חשוב להדגיש כי יש לאוורר המרחב המוגן, באופן תכוף לפחות בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להימצא באגרגטים (חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.

18.

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 ע"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.

19.

ברצפה, קירות ובסמוך לתקרת הדירה, או המחסן או החניה, יתכן ועוברות צנרות (מים, ביוב, ניקוז וכד') וכן פתחי ביקורת, השייכים לכלל הבניין, ומהווים חלקים משותפים. הקונה מחויב לאפשר גישה לצורך תחזוקה וטיפול לפי העניין, על כל המשתמע מכך. החברה תהא רשאית לרשום זיקות הנאה ו/או הערת אזהרה בטאבו בדבר מתן היתר גישה למערכות אלו לצורך טיפול ותחזוקה. הוראות כאמור תהיה החברה רשאית לכלול גם במסגרת תקנון הבית המשותף.

20.

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.

21.

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

הערות כלליות למגרש ולפיתוח

22. 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.
23. 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.
24. יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט ו/או גרנוליט, מושפעות באופן טבעי מתוזזות סיסמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. למניעת ספק יודגש כי אין כל מפגע בטיחותי ו/או תפקודי בתופעה טבעית זו, האופיינית לרצפות אלו, הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע
25. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
26. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות.
27. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
28. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג' 1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 14-28.11.18], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין.
29. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות.

מותנה בהיתר בניה

סיטי בריז

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

נספח ג' – טבלאות זיכויים

ריכוז טבלאות זיכויים

הערות מיוחדות:

1. ריכוז זיכויים אלו הינם אך ורק הנדרשים במפרט המחייב של משרד הבינוי והשיכון, מחיר למשתכן מהדורה 14 28.11.18
2. המחירים הנקובים להלן כוללים מע"מ.

מקרא:

יח' - יחידה.
מ"ר - מטר מרובע.
מ"א - מטר אורך.
קומפלט - חומר לבן + חומר שחור + עבודה.
פריט - פריט אחד בודד.

הרכיב	תכולה	ערך כספי לזיכוי כולל מע"מ
ארון מטבח	ארון המטבח עצמו, משטח העבודה חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח הכול כמוגדר במפרט	למ"א ש 1000
סוללות למים	סוללות למים בחדרי רחצה: כיור אמבטיה ומקלחת. מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינטרפון) אין אפשרות לקבל זיכוי.	ליחידה ש 200
נקודת טלפון		ליחידה ש 75
בית תקע	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד / כוח)	ליחידה ש 125
דלת כניסה למרפסת שירות	זיכוי בגין כנף הדלת בלבד: חובה לבצע משקוף בפתח	ליחידה ש 750

מותנה בהיתר בניה

סיטי בריז

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