

# מפרט טכני

שם האתר: ישוב קהילתי צוחר

בית דגם ינון A  
110 מ"ר  
בית 4 חדרים- חד קומתי

מגרש מס' \_\_\_\_\_

א.מ.י.ת.ד. פרויקטים בע"מ   
ייזום ושיווק גדל"ן

ח.פ. 514751551

מתאריך 01.08.20

**מגרש מס': \_\_\_\_\_**

**"מפרט טכני"**

הערה: למניעת ספק יודגש כי מפרט טכני זה נועד לתיאור טכני כללי של יחידת דיור ואינו מחייב למפרט מכר כמשמעותו בצו מכר (דירות) התשל"ד – 1974.

נספח לחוזה בין:  
א.מ.י תד פרויקטים בע"מ  
אבן יהודה ת.ד. 164  
ח.פ. 514751551

(להלן- "החברה")

לבין:

(להלן- ביחד ולחוד-"המשתכן") \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

מתאריך \_\_\_\_\_

**א. פרטי זיהוי:**

1. ישוב קהילתי צוחר.
- 1.1 תכנית מפורטת מס': 14/152/03/7 מגרש \_\_\_\_\_
- 1.2 בבית: מבואה, חדר מגורים ופינת אוכל, מטבח, חדר שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן ה"ממ"ד") המשמש כחדר שינה, חדר שינה הורים, חדר רחצה הורים, חדר רחצה כללי+ נישת שירות (אופציה 2 ראה סעיף 3.4 –דגם 1-110), פרוזדור, רחבת כניסה אחורית מרוצפת ופרגולה, משטח כניסה מרוצף, שביל כניסה, משטח חניה, תא אשפה וחומה קדמית.
2. שטח הבית כ- 110.0 מ"ר + כ-24.0 מ"ר מרפסות ו/או שטחים מרוצפים חיצוניים, לא כולל שביל כניסה וחניה.
- חישוב יחידת הדיור ("שטח יחידת הדיור") על בסיס הכללים לחישוב שטחים כקבוע בחוק התכנון והבניה ו/או על בסיס הכללים שנקבעו ע"י המועצה אזורית אשכול, בכל הנוגע לחישוב שטחים לחיוב ארנונה- לפי המקל מבניהם.
3. שטח המגרש הכולל הינו \_\_\_\_\_ בהתאם לתקנון התב"ע.
4. סטיות קבילות:
  - (א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 2 ו-3 ובין השטח למעשה, ואולם לעניין שטחה של חצר תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 3.1.
  - (ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפרט ומידות האבזרים למעשה.

5. שם עורך הבקשה להיתר: (להלן "המתכנן") : מיכל סיאורנו.  
טלפון: 077-4149901 כתובת: משק 14, מושב שדה צבי, מיקוד 85340  
דואר אלקטרוני: [michal@sciurano.com](mailto:michal@sciurano.com)

אחראי לתכנון שלד: מאיר אלון: (להלן "המהנדס"): האומן 40 נתיבות ת.ד. 187,  
טלפון: 054-3111667. פקס: 08-9941139.  
דואר אלקטרוני: [meiralon@gmail.com](mailto:meiralon@gmail.com)

## **ב. תיאור ציוד ואביזרים:**

\* כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הרשמי (אם יש כזה) והתקנות, התקפים במועד קבלת היתר הבניה.

### **1. תיאור יחידת הדיור:**

1.1 בית חד משפחתי חד קומתי, צמוד קרקע.

#### **הערות:**

- (א) ייתכנו שינויים בתוכניות בהתאם להיתר הבניה (החברה תהיה רשאית לשנות תכנון יחידת דיור, החזיתות, וכן לשנות את העמדת הדגם על המגרש ו/או לשנות את הפיתוח הצמוד של המגרש בהתאם לאילוצים תכנוניים ו/או לדרישת הרשויות).
- (ב) החברה זכאית לפעול לפי שיקול דעתם הבלעדי של המתכננים להוסיף או לבטל מתקנים או את ייעודם ואף לשנות מיקומם, לרבות חדרים ו/או ארונות ו/או גומחות בהם מערכות אלו מותקנות.

### **2. חומרי יחידת הדיור ועבודות גמר:**

- 2.1 שלד יחידת הדיור: לפי תכניות מהנדס, שיטת הבניה: קונבנציונאלית, לפי תכנון המהנדס.
- 2.2 רצפה ותקרה קומתיים: חומר: לפי החלטת המהנדס. עובי: לפי חישובי המהנדס, שיטת הבניה: קונבנציונאלית.
- 2.3 תקרת קומה עליונה: חומר: לפי החלטת מהנדס. עובי: לפי חישובי המהנדס.
- 2.4 גגות יחידת דיור: חומר: בטון, לפי החלטת המהנדס. עובי: לפי חישובי המהנדס.
- 2.5 בידוד תרמי: חומר: לפי החלטת המהנדס. עובי: לפי החלטת המהנדס.
- 2.5 קירות חוץ: חומר: בטון יצוק באתר ו/ או קירות בניינים איטונג 22 או בטון, לפי החלטת המהנדס. עובי: לפי החלטת המהנדס.
- 2.6 בידוד תרמי: חומר: לפי החלטת המהנדס. עובי: לפי חישובי המהנדס.
- 2.6 גימור קירות חוץ: טיח חוץ.
- 2.6.1 ציפוי/חיפוי עיקרי: טיח חוץ 2 שכבות עם שליכט צבעוני M200, גוונים לבחירה מתוך שילובי גוונים לפי החלטת המתכנן ובהתאם לתכנית הבינוי.
- 2.6.2 חיפוי אחר: באדני חלונות שיש חברון או ש"ע.

### **3. תיאור יחידת דיור (בנוסף לאמור בפרק א'- פרטי זיהוי)**

- 3.1 גובה יחידת הדיור\*:  
גובה יחידת הדיור מפני ריצוף עד תחתית תקרה: כ- 2.80.  
\*הערה: למעט בממ"ד.

**3.2 טבלה מס' 1- רשימת חדרים, חללים וגימורים ביחידת דיור ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה.**

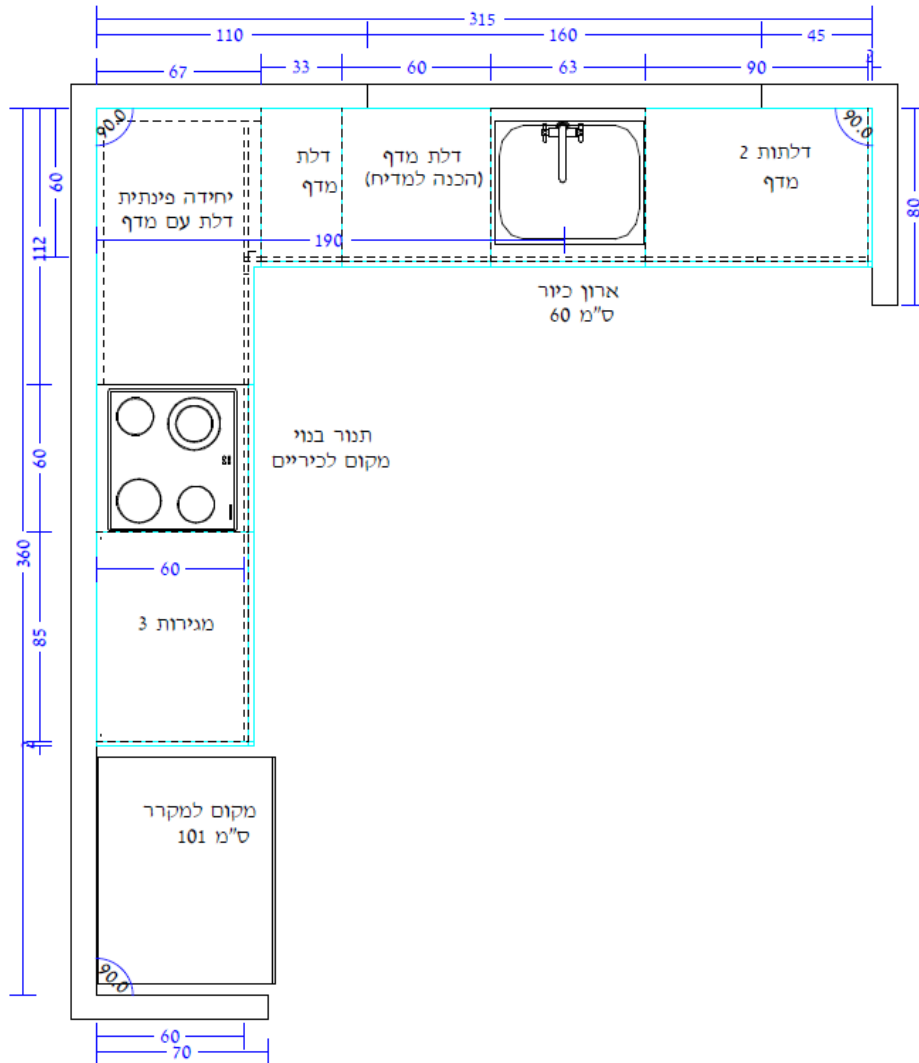
תיאור	חומר קירות	גמר קירות תקרות ואריחי חיפוי	ריצוף וחיפוי מידות אריחים	הערות
כניסה	בטון, בלוקי בטון וכו'	טיח וכו'	ראה הערה (4)	ראה פירוט בהערות בהמשך.
חדר מגורים ופינת אוכל	בטון, בלוקי בטון וכו'	טיח וכו'	ראה הערה (3)	ראה פירוט בהערות בהמשך.
מטבח	בטון, בלוקי בטון וכו'	טיח וכו' חיפוי קרמיקה מעל השיש	ראה הערה (3) ראה הערה (7)	חיפוי עד כ-60 ס"מ מעל משטח השיש, למעט אזור חלון- ראה הערה בהמשך.
פרוזדור	בטון, בלוקי בטון וכו'	טיח וכו'	ראה הערה (3)	ראה פירוט בהערות בהמשך.
חדר שינה הורים	בטון, בלוקי בטון וכו'	טיח וכו'	ראה הערה (3)	ראה פירוט בהערות בהמשך.
חדר שינה	בטון, בלוקי בטון וכו'	טיח וכו'	ראה הערה (3)	ראה פירוט בהערות בהמשך.
ממ"ד	בטון מזוין או אחר לפי הוראות הג"א	לפי מפרט הג"א	ראה הערה (3)	ראה פירוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה הורים	בטון, בלוקי בטון וכו'	טיח וכו' חיפוי קרמיקה	ראה הערה (5) ראה הערה (6)	חיפוי קירות לגובה המשקוף באריחי קרמיקה. ראה פירוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה	בטון, בלוקי בטון וכו'	טיח וכו' חיפוי קרמיקה	ראה הערה (5) ראה הערה (6)	חיפוי קירות לגובה המשקוף באריחי קרמיקה. ראה פירוט בהערות בהמשך.
רחבה אחורית מרוצפת (יציאה מחדר מגורים)	בטון, בלוקי בטון וכו'	ראה סעיף 2.6.1	ראה הערה (4)	ראה פירוט בהערות בהמשך, ובסעיף 2.6.1. כולל פרגולה (ראה הערה 8)
רחבה כניסה מרוצפת	בטון, בלוקי בטון וכו'	ראה סעיף 2.6.1	ראה הערה (4)	ראה פירוט בהערות בהמשך, ובסעיף 2.6.1.
שביל כניסה +חניה	_____	_____	ראה הערה (9)	_____

**הערות לטבלה:**

- (1) **חומר קירות פנים:** בטון/בלוקי בטון/איטונג או ש"ע או משולב, לפי החלטת המתכנן.
- (2) **גמר קירות:** ציפוי גבס, גימור- צבע סופרקריל.
- גמר תקרות:** טיח 2 שכבות, גימור- צבע פוליסיד.
- (3) **ריצוף: חדר מגורים, חדרי שינה, מטבח ופינת אוכל, פרוזדור:**  
גרניט פורצלן סוג א' 60/60 או ש"ע, 3 גוונים לבחירה מתוך מבחר גוונים שייקבע ע"י המתכנן.
- (4) **ריצוף: מרפסת כניסה, רחבה אחורית:** גרניט פורצלן אנטי סליפ סוג א' 60/60 או ש"ע 3 גוונים לבחירה מתוך מבחר גוונים שייקבע ע"י המתכנן.
- (5) **ריצוף: חדרי רחצה:** מרצפות קרמיקה (גרניט פורצלן) בגודל כ- 33/33 ס"מ או בגודל 30/30 ס"מ, סוג א', 3 גוונים לבחירה מתוך מבחר גוונים שייקבע ע"י המתכנן.
- (6) **חיפוי: חדרי רחצה:** אריחי קרמיקה (גרניט פורצלן) בגודל כ- 20/50 ס"מ, סוג א', 3 גוונים לבחירה מתוך מבחר גוונים, שייקבעו ע"י המתכנן, עד גובה משקוף הדלת.
- (7) **חיפוי: מטבח:** אריחי קרמיקה (גרניט פורצלן) בגודל כ- 33/10 ס"מ, ובגובה כ- 60 ס"מ מעל השיש, למעט אזור החלון.
- (8) **פרגולה: רחבה אחורית:** קורת בטון היקפית 25X50, קורות בטון פנימיות 20X20 בציפוי טיח חוץ ושליכט.
- 2 עמודי בטון בציפוי טיח חוץ ושליכט. תואם דגם 1-110
- דגם 2-110 - פרגולה עץ
- (9) **משטח חניה+ שביל כניסה:** אבנים משתלבות של חברת "איטונג", "אקרשטיין" או ש"ע.

### 3.3 מטבח - לפי תכנית מצורפת (תואם דגם 110-1)

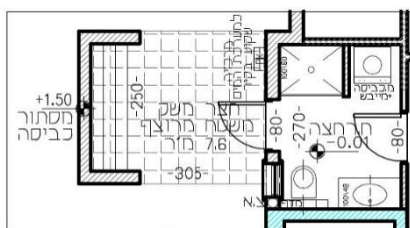
- 3.3.1 ארונות מטבח תחתונים: סוג: גוף סנדוויץ בציפוי פנימי וחיצוני-פורמייקה, לבחירה מבין 4 דגמים לפי בחירת המתכנן. ארון תחתון לפי תכנית מצורפת.
- 3.3.2 שיש מטבח: סוג: קיסר בעובי 2 ס"מ, מולבש על ארון תחתון. גוון לבחירה מבין 4 דגמים לפי בחירת המתכנן.
- 3.3.3 פרזול מטבח: סוג: FGV, או ש"ע.



### 3.4

#### מתקנים לתליית כביסה:

- לא קיים.
- אופציה 2- קיימת אפשרות בתוספת (דגם 110-1) עלות של : 9500 ש"ח
- חדר רחצה כללי- מקלחת + יציאה לחצר משק + מסתור כביסה



אופציה 2 - יציאה לחצר משק

3.5 טבלה מס' 2- רשימת דלתות, חלונות ותריסים ביחידת דיור.  
(מידות פתחים, כמות, חלוקה וסוג פתיחה בפועל- לפי תכניות מתכנן)

תריסים				חלונות			דלתות			חדר
סוג פתיחה	חומר שלבים	חומר	כמות	סוג פתיחה	חומר	כמות	סוג פתיחה	חומר	כמות	
-	-	-	-	-	-	-	ציר רגילה	פלדה או ש"ע	1	כניסה
-	-	-	-	נגרר כנף על כנף	אלומיניום + זכוכית	1	-	-	-	חדר מגורים +פינת אוכל
-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	ויטרינה יציאה לפרגולה
-	-	-	-	נגרר כנף על כנף	אלומיניום + זכוכית	1	-	-	-	מטבח
הזזה הצידה	אלומיניום	אלומיניום	1	פלדה נגרר לכיס	אלומיניום מזוגג לפי הג"א +פלדה	1	ציר לפי הג"א	פלדה לפי הג"א	1	ממ"ד
גלילה חשמלי	אלומיניום	אלומיניום	110-1 1 110-2 2	נגרר כנף על כנף	אלומיניום + זכוכית	110-1 1 110-2 2	ציר רגילה	עץ	1	חדר שינה הורים
-	-	-	-	קיפ	אלומיניום + זכוכית	1	ציר רגילה	עץ	1	חדר רחצה הורים
גלילה חשמלי	אלומיניום	אלומיניום	1	נגרר כנף על כנף	אלומיניום + זכוכית	1	ציר רגילה	עץ	1	חדר שינה
-	-	-	-	קיפ	אלומיניום + זכוכית	1	ציר רגילה	עץ	1	חדר רחצה כללי- נישת שירות

**הערות והסברים לטבלה:**

- א. חלונות:**
- סוג הפרופיל:** 9000, 7000, 4400 או ש"ע. סוג הפרופיל יקבע ע"י המתכנן.  
**תריס גלילה חשמלי:** שלב משוך רגיל, מערכת מונבלוק.  
**זיגוג החלונות:** לכל החלונות (למעט בממ"ד) יותקן זיגוג טריפל קס שקוף בטיחותי לפי דרישות התקן.  
 בחדרי רחצה יותקן זיגוג עמום ("חלבי") ע"פ החלטת המתכנן, בעובי לפי דרישות התקן.  
**מסגרות החלונות והתריסים:** מאלומיניום, גוונים לבחירה מתוך מבחר גוונים שייקבעו ע"י המתכנן.  
**רשתות:** יורכבו רשתות נגד זבובים בכל החלונות, לרבות חלון ממ"ד.  
**חלון ממ"ד:** חלון "דור חדש" לפי דרישות הג"א.
- ב. דלתות:**
- דלת עץ:** מכלולי דלתות פנים ומשקופים מתועשים, תוצרת "פנדור" או ש"ע מסוג פלקסבורד או למינטו או ש"ע, ב-3 גוונים לפי בחירת המתכנן.  
**דלת כניסה:** פלדה בריחית. פרזול וידיעות בהתאמה לדלת, צילינדר הכולל פרפר פנימי על פי דרישות כיבוי אש. (כולל עינית הצצה וסגר ביטחון נוסף) מפתח במידות: 110/210.  
**דלת ממ"ד:** לפי דרישות הג"א: דלת כניסה למרחב מוגן הינה דלת פלדה אטומה בציפוי לבן, הנפתחת כלפי חוץ. סף הדלת וריצוף הממ"ד גבוהים בכ-3 ס"מ מעל מפלס יחידת הדיור.  
 חלון פלדה שתי כנפיים, הנגררות לכיס. חלון אלומיניום בצבע לבן + זיגוג וכן פתחי אוורור מעוגלים בקוטרים שונים, חסומים בדיסקות פלדה וניתנים לפירוק.
- יתכנו שינויים בצורת פתיחת הדלתות, חלונות ותריסים, תוספת או ביטול של חלקי זיגוג קבוע, חלוקה ומס' כנפיים, הכל עפ"י תכנון המתכנן.



6 טבלה מס' 3- מתקני תברואה וכלים סניטריים ביחידת דיור

חדר שירות	חדר רחצה כללי	חדר רחצה הורים	שרותי אורחים	מטבח	מתקן	
					מיקום	
----	----	----	----	60/40-כ	מידות (בס"מ)	כיור מטבח (יחיד)
----	----	----	----	סוג א'	סוג	
----	כ-40/50. כולל ארון תחתון ברוחב 100 ס"מ	כ-40/50. כולל ארון תחתון ברוחב 100 ס"מ	----	----	מידות (בס"מ)	כיור רחצה
----	חרס לבן סוג א'	חרס לבן סוג א'	----	----	סוג	
----	----	----	כ- 40/20	----	מידות (בס"מ)	כיור לנטילת ידיים
----	----	----	חרס לבן סוג א'	----	סוג	
----	כ-60/40	כ-60/40	כ-60/40	----	מידות (בס"מ)	אסלה תלויה עם מיכל הדחה
----	א'	א'	א'	----	סוג	
----	אמבט כ- 160/70 או מקלחת 80/100	כ-90/160	----	----	מידות (בס"מ)	אמבט/ מקלחת
----	א'	א'	----	----	סוג	
----	מיקס פרח	מיקס פרח	"פרח" מים קרים בלבד	מיקס פרח	דגם	ברז למים קרים/חמים מהמשטח או מהכיור
----	א'	א'	א'	א'	סוג	
----	אינטרפוך 4 דרך גוון כרום ניקל. ראש טוש נייד ואביק מילוי.	----	----	----	דגם	ברז לאמבטיה מים קרים וחמים מהמשטח או מהכיור
----	א'	----	----	----	סוג	
----	----	אינטרפוך 4 דרך גוון כרום ניקל. ראש טוש קבוע+ ראש טוש נייד.	----	----	דגם	ברז מים למקלחת למים קרים וחמים

מתקן מיקום	מטבח	שרותי אורחים	חדר רחצה	נישת שירות
הכנה לחיבור למכונת כביסה	—	—	יש	—
הכנה לחיבור מדיח כלים (משולב בחיבור וניקוז כוור)	יש	—	—	—
נקודת גז לבישול (הכנה)	1	—	—	—

#### הערות והסברים לטבלה:

- א. **כיוור מטבח:** גרניט, חרס או ש"ע.
- ב. **כיוור נטילת ידיים:** תלוי, חרס, תוצרת חרסה ו/או ש"ע, לפי בחירת מתכנן.
- ג. **אסלה תלויה עם מיכל הדחה:** לפי בחירת המתכנן. **כיסוי אסלה:** (מושב) פלסטי.
- ג. **ברז למים חמים/קרים לקערת מטבח:** פרח בציפוי כרום ניקל, פיה נשלפת, תוצרת "מדגל" או "חמת" או ש"ע, לפי בחירת המתכנן.
- ד. **ברז למים חמים/קרים לכיוור רחצה:** פרח בציפוי כרום ניקל פיה קצרה, תוצרת "מדגל" או "חמת" או ש"ע, לפי בחירת המתכנן.
- ה. **אמבטיה:** אקרילית כולל גישטל ואביק מילוי. לא כולל אמבטיון.
- ו. **מקלחת:** לא כולל מקלחון.
- ז. **אינטרפוף למים קרים/חמים באמבטיה:** דגם- אינטרפוף 4 דרך, + נק' מים דגם- מיקס בציפוי כרום ניקל + ראש טוש נייד ("טלפון") ואביק מילוי תוצרת "מדגל" או "חמת" או ש"ע.
- למקלחת:** אינטרפוף 4 דרך, בציפוי כרום ניקל + נקודת מים + ראש מקלחת קבוע + ראש טוש נייד תוצרת "מדגל" או "חמת" או ש"ע.
- ח. **התקנת כיוור רחצה, מטבח וארגזי שטיפת אסלה, כוללת:** חיבור לביוב וברזי ניל.
- ט. **גוון הקבועות:** לבן, לפי תכנון וקביעת מתכנן.
- י. **הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת:** מים קרים, (הל"ת-תיקון אוג' 2007) וחיבור לקו דלוחין או שפכים.
- יא. **מידות:** בכל משבצת שיש בה כלי תברואתי ו/או מתקן ו/או אביזר ומצוינות מידות של הכלי בס"מ, הרי אלו משוערות. המידות הסופיות הינן בהתאם למידות הספק ו/או היצרן ולפי קביעת החברה.

- 3.6.1: **מים חמים:** מערכת סולארית **דוד בקיבול: 150 ליטרים גיבוי חשמלי:** מסוג "חום הנגב" / "ירדן" או ש"ע.  
**מיקום הדוד:** גג עליון או מיקום אחר לפי החלטת המתכנן. **אחריות:** 4 שנים.
- 3.6.2: **חיבור מים חמים לכלים:** קערות מטבח ורחצה, אמבטיה, מקלחת.
- 3.6.3: **ברז חצר:** 1.
- 3.6.4: **הכנה למונה מים ליחידת הדיור:** יש.
- 3.6.5: **חומר הצינורות- מים חמים וקרים:** פקסגול או sp או ש"ע.  
דלוחין: פלסטי או ש"ע, שופכין: H.D.P.E, פלסטי או ש"ע.

3.7 טבלה מס' 4- מתקני חשמל ותקשורת (ביצוע בפועל עפ"י החלטת יועץ החשמל)

פריט אחר	נקודת מחשב	נקודת טלפון/ חוץ/ תקשורת	נקודת טלוויזיה (הכנה)	בית תקע מעגל נפרד (כוח)	בית תקע מאור רגיל	נקודת מאור הדלקה כפולה	נקודת מאור קיר/תקרה	
1 פעמון	—	—	—	—	1	—	1 חוץ מוגן 1 פנים	מבואת כניסה
—	1	1	1	—	1 רגיל 1 כפול	—	1	חדר מגורים
—	—	—	—	1 למזגן	—	—	1	פינת אוכל
—	—	—	—	2 כפול 5 יחיד	—	—	1	מטבח
—	1	—	1	—	1 רגיל 1 כפול	—	2	110-1 פרוזדור+ פ. מחשב
—	—	—	—	—	1 רגיל	—	2	110-2 פרוזדור
—	1	1	1	—	1 כפול 3 יחיד	—	1	ממ"ד
—	—	—	—	—	1 מוגן	—	2 מוגנים	רחבה מרוצפת מחדר מגורים
מתגים לתריס חשמלי	1	1	1	1 למזגן	4	1	1	חדר שינה הורים
מתגים לתריס חשמלי	1	—	1	1 למזגן	1 כפול 2 יחיד	—	1	חדר שינה
—	—	—	—	—	1 מוגן	—	1 תלוי מוגן 1 צמוד מוגן + 1 הכנה לתנור	חדר רחצה הורים
מפסק לדוד	—	—	—	—	1 מוגן	—	1 מוגן תלוי 1 מוגן צמוד + 1 הכנה לתנור	חדר רחצה
—	—	—	—	2 מוגן	—	—	—	נישת שרות
3 צינורות + חוט משיכה: הכנה לתאורה עתידית								גינה
5 צינורות הכנה לקומה עליונה								גג
—	—	—	—	1 מוגן בחניה	—	—	1 + 2 תאורת מספור בית	קירות חוץ

**הערות והסברים לטבלה:**

- א. **נקודת מאור קיר/תקרה:** בית נורה על גבי קיר או תקרה (ללא נורה וכיסוי- אהיל/ארמטורה) כולל נקודת הדלקה אחת.
- ב. **בית תקע מאור:** "שקע" בודד לחיבור מתקן חשמלי, הניזון מזרם חשמלי רגיל. (שני שקעים או יותר בפאנל אחד, נספרים כל שקע בנפרד)
- ג. **נקודת מאור הדלקה כפולה:** תיאור בלבד על אופן ההדלקה של נקודות המאור (בתקרה או בקיר) המצוינים בסעיף א' **ושאינם תוספת** לכמות נקודות המאור המצוינות בסעיף א'.
- ד. **בית תקע מעגל נפרד:** "שקע" הנמצא על גבי מעגל חשמלי נפרד שהינו נקודות "כוח". (שני שקעים או יותר בפאנל אחד, נספרים כל שקע בנפרד)
- ה. **בית תקע מוגן:** "שקע" עם אביזר קצה מוגן מים. (דרגת הגנה רגילה)
- ו. **נקודת מאור מוגנת:** בית נורה המאפשר התקנת אהיל מתברג (ארמטורה). בית הנורה יסופק ללא האהיל.
- ז. **נקודת טלוויזיה (הכנה):** נקודת חיבור מלאה ללא צלחת, ללא ממיר וללא חיבור יחידת הדיור לספק שידורים או ערוצים.
- ח. **נקודת טלפון חוץ/תקשורת:** נקודת שקע טלפון, כולל חיבור יחידת דיור לרשת הטלפונים הארצית. (כבל גלי עד לפילר)
- ט. **"הכנה":** באם לא צוין אחרת הכוונה לצנרת ("שרוול") וחוט משיכה בלבד. באם ההכנה לתנור חימום נמצאת מעל דלת חדר הרחצה, יש להתקין "מפזר חום" ולא "תנור להט" (ספירלי).
- י. נקודת התקשורת, הטלפון והטלוויזיה כוללות: כבל ואביזר קצה בלבד, לא כוללות חיבור בנקודה או בארון התקשורת.

- 3.7.1 **טלפון חוץ:** הכנת שרוולים (צינורות) ביחידת דיור על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)
- 3.7.2 **פעמון: סוג:** לחצן. **צליל:** זמזם.
- 3.7.3 **מפסיקי זרם: סוג:** סטנדרט. **תוצרת:** גוויס או ש"ע, לפי תכנון יועץ החשמל והמתכנן, והחלטת החברה.
- 3.7.4 **לוח חשמל (כולל שקע לחשמל) ולוח תקשורת בתוך יחידת הדיור:** יש: מפסקים שקטים כולל ראשי ופחת. **מיקום:** לפי תכנון המתכנן.
- 3.7.5 **נקודת חשמל לדוד שמש חשמלי:** יש.
- 3.7.6 **גודל החיבור ליחידת הדיור:** תלת פאזי: 3 X 25 אמפר. (מחיר המבנה אינו כולל הזמנה והתקנת מונה, אשר יוזמן ויוקן ע"ח המשתכן).

4. מתקני קירור/חימום ביחידת הדיור:

4.1 מיזוג יחידת דיור (מזגן מפוצל הכנה בלבד ללא התקנה):

מיקום: לפי החלטת המתכנן ויועץ מיזוג האוויר של הדייר. (הכנה בלבד הכוללת נקודת חשמל, שרוול מכופף ("מקל סבא"), צנרת גז וצנרת לניקוז מים.  
הכנה למזגנים בכל החדרים לרבות התקן עומר בממ"ד (לא כלול), כולל ניקוז, צנרת נחושת וכבלי פיקוד (לפחות 10 גידים) בין המיקום המיועד למאייד עד כמטר ממקל הסבא בגג ולא עד המיקום המיועד למעבה. הכנה בלבד לא כוללת התקנת מזגן מכל שהוא, ולא כוללת התקן העומר. לחלופין, הדייר זכאי לבקש הכנת צנרת למיני מרכזי, במקום ההכנות בחדרים- ללא תשלום. למזגן מיני מרכזי הכנה מלאה עד למיקום המעבה, כולל פוקט תלת פזי ולא כולל עבודות גבס.

4.2 תנור חימום הפועל בחשמל: הכנות בלבד (בחדרי רחצה)

5. עבודות פיתוח ושונות:

5.1 חניה:

5.1.1 מקומות חניה בתחום המגרש: 2. בהתאם להיתר בניה/תשתיות, כפי שייקבע ע"י הרשות, לא כולל חניה מקורה.  
5.1.2 גישה לחניה מהכביש: בהתאם לתוכנית מאושרת.

5.2 פיתוח המגרש:

5.2.1 ריצוף שבילים או מדרגות וחניה, חומר גמר: השביל ברוחב 1.4 מטר, ירוצף באבנים משתלבות ו/או "איטונג", "אקרשטיין" ו/או ש"ע, עד לאורך 6.0 מטר אורך. כל מטר נוסף יחויב.  
סוג/גוון לפי בחירת המתכנן.  
5.2.2 רשת השקיה: אין.  
5.2.3 חצר קדמית: יש. יציאה מחדר מגורים- לפי תכנית.  
5.2.4 פירוט מערכות משותפות בחצר הצמודה ליחידה: ביוב ומים (צנרת, שוחות וכו'), חשמל, תקשורת וכיבוי (הכל לפי העניין).  
5.2.5 חומה קדמית: החומה הקדמית תהיה בגובה 1.10-1.40 מטר מהמדרכה בהתאם לפילר במגרש ובהתאם לתכנית בינוי.  
5.2.6 המפרט אינו כולל עבודות עפר ומילוי קרקע, עבודות אלה יתומחרו בנפרד לפי מצב המגרש.

6. מערכות משותפות/פרטיות:

6.1 מערכת גז:

6.1.1 הכנה לאספקת גז ליחידת הדיור ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח: מיכלי גז שישרתו את יחידת הדיור, ימוקמו במגרש או במיקום אחר, לפי הנחיות המתכנן ו/או לפי דרישת הרשויות ו/או חברת הגז. המיכלים והאביזרים לא כלולים.  
6.1.2 צנרת גז ממיכלי גז עד ליחידת הדיור: יש.  
6.1.3 צנרת אספקת גז בתוך יחידת הדיור: יש.

הערה:

הכנה לאספקת גז: סידור יחידת דיור. הכנת צנרת כאמור בסעיף 6.1.1 במיקום לפי החלטת החברה. (התשלום עבור מחברים, מאריכים, התאמות, ברזי ניתוק, בלונים, פיקדון וכו', הנדרשים לצורך התקנת חיבור הגז, יעשה ע"י המשתכן ישירות מול חב' גז המורשית). צנרת אספקת גז (הכנה בלבד) כלולה במחיר יחידת הדיור.

6.2 **סידורי כיבוי אש ובטיחות ביחידת דיור ובחצר:** התקנת סידורי כיבוי ובטיחות: ברזי כיבוי (הידרנטים), גלגלון/נים וארונות כיבוי בשטחים משותפים או פרטיים, מפתח פרפר בדלתות חוץ וגלאים. מיקום וכמות, לרבות חיפוי/ציפוי עליהם, ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות, לא כולל מטף כיבוי.

## 7. חיבור המבנה למערכות תשתית:

- 7.1 **חיבור לקו מים מרכזי:** יש. מונה מים ציבורי ליחידת הדיור: הכנה בלבד. המונה יותקן לאחר שישלם המשתכן לגוף המוסמך.
- 7.2 **חיבור לביוב מרכזי:** יש.
- 7.3 **חיבור המבנה לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל:** יש. כולל חיבור המבנה לרשת החשמל, לא כולל התקנת מונה ותשלום לחברת חשמל.
- 7.4 **הכנה לחיבור לרשת הטלפונים: בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשר להיתר):** יש. לא כולל קו טלפון.
- 7.5 **הכנה לחיבור לטלוויזיה:** לא כולל ממיר וחיבור לחברה המספקת שירות זה.
- 7.6 **פיתוח כללי הגובל במגרש:** כביש, מדרכה, קירות תומכים, מסלעות, ניקוז, דרכי גישה, מעקה בטיחות-במקומות הנדרשים לפי תקן, לא כולל במפרט.
- 7.7 **פינוי אשפה:** לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבניה.

מצ"ב: נספח א'- הערות כלליות ואזהרות שהינם חלק בלתי נפרד ממפרט זה.

## נספח א'- הערות כלליות ואזהרות

1. פריט שתואר על דרך חליפין "ו/או", הקביעה היא בידי החברה. בכל מקרה בו צוין "לפי קביעת המתכנן" ו/או "המהנדס" ו/או "המתכנן" ו/או "היועץ", הכוונה לפי קביעת המתכנן/ המהנדס/ המתכנן/ היועץ מטעם החברה.
2. בכל מקום שנרשם שם יצרן/ספק/שם מוצר, הכוונה גם לשווה ערך, כאשר ההחלטה הסופית הינה של החברה.
3. ייתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לתב"ע ולפיתוח בשטח.
4. במקום בו צוין שימוש ביותר מסוג חומר אחד ו/או בכלים צבעוניים, הבחירה בסוג החומר ו/או הכלים שיקבעו לבחירה באותו פריט, היא לפי החלטת מתכנן החברה.
5. סוג א'- לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ, או שווה ערך לפי החלטת החברה.
6. אין החברה אחראית לגוונים של הפריטים ולהתאמתם ההדדית. הדבר אמור גם לגבי פריטים המסופקים ע"י החברה והן לגבי פריטים המסופקים ע"י המשתכן.
7. אין החברה אחראית לאספקת פריטים, מוצרים, או חומרים הנבחרים ע"י המשתכן ואשר אזלו ממלאי הספק והחברה, במקרה זה יסופקו פריטים, מוצרים או חומרים שווים ערך.
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 שונות (בזק, חשמל, טל"כ, גז, ביוב וכו') ימוקמו במגרש ועל חשבון שטח המגרש, בהתאם לתכניות הפיתוח שיאושרו ע"י הרשויות.
10. אין החברה אחראית ללוח זמנים העלול להשתבש בגין שינויי דיירים. לא יבוצעו עבודות ביחידת דיור ע"י המשתכן או מי מטעמו בטרם נמסרה יחידת הדיור למשתכן.
11. החלפת כלים סניטריים ע"י המשתכן עלולה לפגוע במידות הנדרשות ובמרווחים הגישה לכלים אלו, כאמור בהל"ת ( הוראות למתקני תברואה ) ובת"י 1205 חלק 3.
12. ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, קדיחה וכו'), מחייב חקירה מקצועית מוקדמת.
13. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאת בכתמים דמויי חלודה, ואין לראות בכך ליקוי.
14. בחיפוי ובריצוף ייעשו מרווחים (פוגות), במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים (3-1 מ"מ). בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרוגים).
15. שטחים מרוצפים ימסרו לאחר ניקיון סביר בלבד. ביצוע ליטוש ו/או הברקה קריסטלית ו/או אחר תיעשה ע"י המשתכן ולאחר שנת בדיק ראשונה.
16. לצורך מעבר תעלות מיזוג אוויר מרכזי, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות.
17. יש לקחת בחשבון כי רצפות הבטון, אספלט או גרנוליט משופעות באופן טבעי מתזוזות 0.0001 מ"מ 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, ואין לראות בכך ליקוי.
18. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ודרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
19. המשתכן יבצע פעולות התחזוקה והתיקונים של מערכות ומתקנים, רק באמצעות בעלי מקצוע מתאימים ומוסמכים בנושא עיסוקם.
20. אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב) באריחים רזרביים, אשר ימסרו למשתכן למשמרת, לצורך תחזוקה.
21. מוסכם כי החברה לא תהיה אחראית אחריות כלשהי לאובדן, מחסור, או נזק כלשהו שיגרמו לחומרי יחידת דיור, פריטים או אביזרים כלשהם שיובאו ע"י המשתכן ליחידת דיור וזאת בין לפני התקנתם ביחידת הדיור ובין לאחר מכן. כל האחראיות בגין אלה כולל טיב החומרים ו/או



- ביצוע העבודה (שלא נעשתה ע"י החברה כחלק מהזמנת שינויים/תוספות), בגין הפריטים והאביזרים והתוספות הנ"ל, תחול על המשתכן בלבד.
22. במקרה של סתירה מהאמור/המצוין בהסכם שירותי הבניה, מפרט הטכני ותכנית המכר, יקבע הסדר הבא: מפרט טכני, תכניות המכר, הסכם שירותי הבניה, בלבד.
23. באם תוצג "יחידת דיור לדוגמה", הדמיות, סרטים, ותמונות להמחשה, למניעת ספק יודגש כי מדובר במצג להתרשמות בלבד. את החברה יחייב רק האמור בהסכם שירותי הבניה, המפרט הטכני ותכנית יחידת הדיור על פי הסדר המפורט בסעיף 22 לעיל.
24. סטיות בשיעור של 2% בין המידות המצוינות בתכניות ו/או במפרט הטכני ובין המידות למעשה, לא ייחשבו כסטייה ו/או אי התאמה מתיאור זה ובתנאי שלא יעלו על 2% משטח יחידת הדיור (המפורט בסעיפים 3,4 פרק א') ובין השטח למעשה.
25. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבנייה והתקן הרשמי, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
26. חשוב להדגיש כי יש לאוורר המרחב המוגן, באופן תכופ, לפחות בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת יחידת הדיור לרשות המשתכן וזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להימצא באגרגטים (חצץ) המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
27. במקרה בו נפלה טעות ו/או טעות סופר ו/או הושמט במפרט זה עניין, על פי קביעת מתכנן הפרויקט, החברה תהיה רשאית להודיע על כך למשתכן, בצירוף פרטי התיקון המתבקש במפרט. תיקון זה יחול בהתאמה להודעת החברה.
28. שינויים יבוצעו ע"פ הנחיות כפי שירשמו בפועל בהזמנת שינויים ובהתאם לאישור יועצים. אין החברה אחראית לאי התאמות, מכל סוג שהוא, שיתגלו לאחר ביצוע ולא נרשמה כהנחיה מפורשת בזמנה, באחריות המשתכן לוודא כי כל השינויים המבוקשים רשומים בהזמנת השינויים ושולמו.
29. מחלקת שינויי דיירים בחברה מעמידה לרשותכם נציג לצורך תאום והזמנת שינויים, התאום יהיה על בסיס פגישות משותפות במשרדנו שיתאמו מראש. אנו נעשה הכל על מנת שפגישות אלו יתקיימו במועדן וע"פ הזמן המוקצב, בקשתנו היא שתכבדו את הזמן המוקצב לפגישה ותגיעו במועד ע"מ שלא לפגוע בזמנם של משתכנים אחרים. חברתנו מעמידה לרשותכם פגישה בת 3 שעות עם אחראי שינויי הדיירים של הפרויקט לצורך בקשותיכם לשינויים, כל פגישה נוספת תהיה כרוכה בעלות של 500 ₪ + מע"מ.
- עדכון תכניות לאחר שאושרו והועברו לביצוע, יהיה כרוך בפתיחת תיק שינויים בסך של 2000 ₪ + מע"מ**
- ביצוע שינויים בתכניות הממ"ד/ בתכניות הקונסטרוקציה, יהיה כרוך בתשלום חד-פעמי של 1500 ₪ + מע"מ, לצורך תכנון קונסטרוקטיבי של הבית / הממ"ד ואישור שינוי הממ"ד בהג"א. במידה ותכניות המטבח יתקבלו לאחר אישור התכניות, עבור ביצוע התאמת תכנון המטבח לתכנון אדריכלי ייגבה 1000 ₪ + מע"מ.
30. ביצוע השינויים ו/או תוספות לפי בקשת המשתכנים:

- א. השינוי אינו נוגד את חוקי התכנון והבנייה והתקנים ישראלים.
- ב. לשינוי אין כל השפעה על אלמנטים קונסטרוקטיביים ביחידת דיור.
- ג. לא יאושרו שינויים חריגים המהווים מכשול לקבלת אישור אכלוס יחידת הדיור.
- ד. השינויים יבוצעו אך ורק ע"י הקבלן המבצע לא יתאפשרו עבודות של קבלנים פרטיים מטעם הדייר לפני מסירת החזקה של יחידת הדיור.
- ה. השינויים יבוצעו אך ורק לאחר אישור אחראי שינויים ו/או מנהל הפרויקט, חתימה על תכניות השינויים ו/או אישור במייל, הסכם שינויים ותשלום.

31. אנו מבקשים להדגיש מס' נק' המתייחסות לבחירת תגמירים אצל הספקים :

- א. בחירת התגמירים תבוצע אצל הספקים מתוך תצוגה בין הגוונים השונים , גדלים שונים ובכמות כפי שמוגדים במפרט הטכני ( סטנדרט-ללא תוספת תשלום )
- ב. המשכן רשאי לבצע שינויים בסוג הריצוף, חיפוי וכלים סניטריים מעבר למוצג בסטנדרט , תמורת תוספת תשלום, (לחומרים / כלים ) שיבוצע ישירות מול ספק הפרויקט ביידוע והסכמת הקבלן.
- ג. החלפת הסטנדרט במוצרים מקבילים אך ורק מספק הפרויקט, לא יאושרו ולא יורכבו מוצרים שהוחלפו במקומות אחרים.
- ד. לאחר הבחירה על המשכן לחזור לאחראי שינויי דיירים (בתאום מראש) עם רשימת פריטים שהוזמנו סטנדרט ו/או משודרגים ע"מ לאשרם.
- ה. בשדרוגים של כלים סניטריים ו/או סוגי קרמיקה (שאינם בסטנדרט) לרבות תוספות כמויות יש לקחת בחשבון שישנה תוספת תשלום לעבודה חריגה התשלום הוא לכיסוי עבודה מיוחדת מול קבלני משנה , האחריות למוצרים שאינם סטנדרטיים והטיפול המיוחד לכל נושא (שינוי גובה, רוחב , חומרי ואמצעי חיבור לפני ו/או אחרי ביצוע בהתאם לזמן השינוי והנחיות ההתקנה שסופקו ע"י הספק) התשלום הנ"ל ישירות לקבלן המבצע.