

מכירת 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 בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

מפרט זה כולל זיכויים - נספח ג'



מחיר מטרה

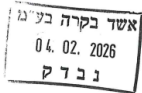
שם האתר:	"רחובות הצעירה" – רחובות
דירה מדגם:	G5
מס' חדרים:	5
קומה:	0
דירה מס':	1
בניין/מגרש מס':	A3

ניר רם הנדסה ובניה בע"מ

שם החברה

תאריך עדכון: 11.8.25

מותנה בהיתר בניה



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.

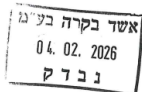
פרק ב'. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזרים

- סעיף 1: תיאור הבניין, הקומות ויעודה של כל קומה (1.1-1.6).
- סעיף 2: חומרי הבניין והגמר (2.1-2.19).
- 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 (4.1-4.10).
- סעיף 5: סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במחסן (5.1-5.3).
- סעיף 6: עבודות פיתוח ושונות.
 - סעיף 6.1: חניה (6.1.1-6.1.6).
 - סעיף 6.2: פיתוח המגרש (6.2.1-6.2.9).
- סעיף 7: מערכות משותפות.
 - סעיף 7.1: מערכות גז (7.1.1-7.1.3).
 - סעיף 7.2: סידורים לכיבוי אש (7.2.1-7.2.5).
 - סעיף 7.3: אורור מואלץ 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).
- 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



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

דירה מדגם/מס' חדרים: 5 חדרים / דגם A

שם האתר: רחובות הצעירה

דירה מס': _____

קומה: _____

מגרש מס' / בניין: A1 / 5

"מפרט מכר"

לפי חוק המכר (דירות), התשל"ד – 1974

ותיקון התשס"ח – 2008, ותיקון התשע"ה – 2015

בעניין חיובים וזיכויים שונים

(כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה)

נספח לחוזה בין: ניר רם הנדסה ובניה בע"מ, ח.פ. 516990686 (להלן "המוכרת" או "החברה")

לבין: _____ ת.ז. _____

(להלן "הרוכשים" או "הקונים")

_____ ת.ז. _____

מתאריך: _____

א. פרטי זיהוי

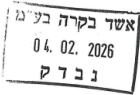
1. ישוב: רחובות רחוב: _____ בית מס': _____
1.1 במגרש: 5. גוש מס': 5478. חלקה מס': 6
1.2 התכנית החלה במקום: רח/במ/12, רח/במ/11, רח/מ/2000, רח/ג/2, רח/מק/2000/ג/3, רח/ט/2000, רח/ב/6, רח/ג/4, 414-0161687 (רח/ט/2000/ו), 414-0496471 (רח/מק/2000/ע), 414-0721472 (רח/מק/2000/פ), 414-0704312 (רח/ט/2000/2), 414-0644799 (רח/ב/7), להלן "תכנית" או "תב"ע".
2. בעל הקרקע: מדינת ישראל / רשות הפתוח.
הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה.
2.1 שם המחכירה: רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח, וקרן קיימת לישראל.

נספחים א', ב', ג'

ניר רם הנדסה ובניה בע"מ, איילון 20 צור יצחק, טל: 09-8321491

מייל: Office@nirram.co.il

מותנה בהיתר בניה



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

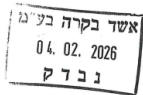
2.2 תקופת החכירה: 98 תחילת תקופת החכירה: 23/09/2024

3. דירה מס': _____ קומה: _____ מחסן מס': _____, חניה מס': _____ (להלן "הדירה")
4. בדירה: כניסה, חדר דיוור, מטבח ופינת אוכל, חדר שינה הורים, 2 חדרים שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרזדור, 2 חדרים רחצה (חדר אמבטיה, חדר רחצה הורים) שרותי אורחים, חדר שירות, מרפסת (מרפסת שמש) ביציאה מחדר דיוור.
5. שטח הדירה: _____ מ"ר.
- שטח הדירה הוא: והמחושב לפי כללים אלה:**
- (א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה. לעניין זה –
- (1) "קיר חוץ" – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת השמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תכנית אחרת. כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;
- (2) "פניו החיצוניים של קיר חוץ" – פני הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכלול 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 יכלול 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/ לא מקורה. בשטח _____ מ"ר מס': _____ (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.
- 6.6 חצר מוצמדת לדירה בשטח⁽⁴⁾: יש.
- 6.7 אם יש שטחים/חלקים/אזורים, נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח). מסתור כביסה: **כמוצג בתכנית המכר** (יתכן ומפלט רצפת המסתור תהיה נמוכה ממפלט רצפת הדירה).

נספחים א', ב', ג'

ניר רם הנדסה ובניה בע"מ, איילון 20 צור יצחק, טל: 09-8321491
מייל: Office@nirram.co.il

מותנה בהיתר בניה



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 החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.
מובהר כי "מרפסת שמש" הכוונה, חשופה ו/או מקורה בשלמות או בחלקה, אשר מידת חשיפתה לשמש ו/או לאור הרקיע כפוף למיקומה בבניין יחסית לשושנת הרוחות ובכפוף לבנייה פיזית כלשהי הן בתחום הקרקע והן מחוצה לה שיש בה כדי להשפיע על חשיפת המרפסת לשמש.
2. **שטחו של מחסן**, הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת יכלול רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף יכלול שטח הקיר במלואו.
3. **שטחו של מרתף**, הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת יכלול רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף יכלול 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.

המכר

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 לענין שטחה של חצר תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
- סטיות במידות המצוינות בתכניות המכר ובין המידות למעשה לא ייחשבו 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"): "דוד קוהן אדריכלים בע"מ"

טלפון: 052-5332058 פקס: כתובת: איילון 20 צור יצחק

דוא"ל: david@davidkohan.co.il

9. שם האחראי לתכנון השלד ("להלן "המהנדס"): רון משולמי מהנדסים בע"מ

טלפון: 03-5600830 פקס: 03-5669498 כתובת: הרכבת 58 תל אביב

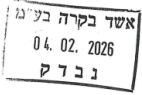
דוא"ל: office@ron-eng.co.il

נספחים א', ב', ג'

גיר רם הנדסה ובניה בע"מ, איילון 20 צור יצחק, טל: 09-8321491

מייל: Office@nirram.co.il

מותנה בהיתר בניה



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

ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזריה

- * 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 והתקנות, התקפים למועד קבלת היתר הבניה. ובהתאם לנידרש לקבלת היתר איכלוס מהראשיות המוסמכות.

1. תיאור הבניינים :

- 1.1 בניין מגורים : בניין אחד (הידוע בשם A1, בן 5 קומות, 14 יח"ד), רישום הבניינים במשותף/נפרד, יעשה לפי הוראות המפקח על המקרקעין.
 - 1.2 בבניין: 14 דירות למגורים, הכוונה למגורים בלבד;
- (*) לפי חוק מכר (דירות) התשל"ד - 1974 סעיף 1 "הגדרות" נאמר, "דירה" - חדר או מערכת חדרים שנועדו למגורים, לעסק, או לכל צורך אחר.

2

1.1 טבלה מס' 1 – פרוט בבניין A1 וייעודה של כל קומה

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס כניסה הקובעת לבניין (ד')	כינוי או תיאור קומה
---	בכל בנין: מבואת כניסה (לובי ראשי), מחסנים, מאגר מים וחדר משאבות, פרוזדור/ים, מעלית, חדר מדרגות, חדר עגלות, תיבות לדואר, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2	קרקע	קומת הכניסה לבניין
---	מגורים, מבואות קומתיות, פרוזדור/ים, מעלית, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	3 (בכל קומה)	1-3	קומות מגורים
---	מגורים, מבואות קומתיות, פרוזדור/ים, מעלית, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	3	4	קומות מגורים
---	מגורים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---	5	קומות מגורים (דופלקס)
---	מערכות סולאריות, סולם עליה לגג, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---	6	גג עליון / גג משותף
---	---	---	4	סך הכל קומות למגורים

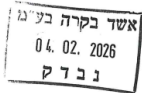
נספחים א', ב', ג'

ניר רם הנדסה ובניה בע"מ, איילון 20 צור יצחק, טל: 09-8321491

מייל: Office@nirram.co.il

עמ' 6 מתוך 34

מותנה בהיתר בניה



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
---	---	---	7	סך הכל קומות בבניין

הערות והבהרות:

- (א) ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם לדרישות רשויות להיתרי הבניה ו/או אישור איכלוס (טופס 4)
- (ב) במקרה שיש יותר מכניסה אחת לבניין, יש לציין איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין [כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)].
- (ג) בכפוף לדרישת רשויות החברה תהא זכאית להוסיף או לבטל מתקנים או ייעודם ואף לשנות מיקומם, או לאפשר מתן שרות באמצעותם גם למבנים סמוכים, לרבות הקצאת חדרים ו/או ארונות ו/או גומחות בהם מערכות אלו מותקנות, ובלבד שזכויות הרוכש בדירה על כל הצמדותיה לא תפגענה.
- (ד) כינוי מס' הקומות במפרט הינו נומינלי. כינוי הקומות בפועל עשוי להשתנות כגון: קרקע, ביניים, א', ב'.. וכו' ו/או בשיטה המקובלת בחב' המעליות כגון, 1,0,-,2,1,0... וכו'.

1.4 חדרי מדרגות משותפים (ראשיים)

מספר חדרי המדרגות בכל בניין : 1

אפיון כל חדר מדרגות: מקורה, בניין A1 ממפלס קומת הכניסה עד לקומה 4,

1.5 מעליות: יש; מספר המעליות בבניין: 1,

מספר התחנות לכל מעלית: 5 תחנות

מספר נוסעים לכל מעלית: 8 מנגנון פיקוד שבת(*) אין

מהירות המעלית 1 מ'ש', המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי 24.81 ותהיה חשמלית ללא חדר מכונות, פיקוד מעלית יהיה מאסף מטה מלא (במידה ויש קומת מרתף, בקומת הקרקע המאסף לשני הכיוונים), קירות התא יצופו פלב"ם בלוחות אנכיים. על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא ולכל רוחב התא. ריצפת התא תצופה בגרניט או שיש בעובי של 27 מ"מ לפחות, תקרת התא תהיה צבועה בצבע סופי צבוע בתנור או תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה.

1.6 עמדת שומר: אין.

2. חומרי הבניין ועבודות גמר:

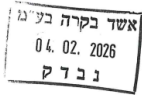
- 2.1 שלד הבניין: לפי תכניות מהנדס השלד; שיטת הבניה: רגילה ו/או מתועשת ו/או משולבת.
- 2.2 רצפה ותקרת קומת קרקע: חומר: בטון מזוין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים/טרומיים. עובי: לפי חישובי מהנדס השלד; בידוד תרמי: לפי תקן ישראל מס' 1045.
- בידוד אקוסטי: לפי תקן ישראל מס' 1004 חלק 1.
- 2.3 רצפה ותקרה קומתית: חומר: בטון מזוין. עובי: לפי חישובי מהנדס השלד; בידוד תרמי: לפי תקן ישראל מס' 1045.
- בידוד אקוסטי: לפי תקן ישראל מס' 1004 חלק 1.
- 2.4 גגות הבניין: חומר: בטון מזוין, או אלמנטים מתועשים מבטון. עובי: לפי חישובי מהנדס השלד.
- שיפועי ניקוז ואיטום: לפי הנחיות היועץ. בידוד תרמי: לפי תקן ישראל מס' 1045:
- 2.5 קירות חוץ: קירות בנויים ו/או מכלול מתועש, ו/או בטון יצוק באתר מחופה מבחוץ באבן טבעית, (יתכן שילוב מס'

נספחים א', ב', ג'

ניר רם הנדסה ובניה בע"מ, איילון 20 צור יצחק, טל: 09-8321491

מייל: Office@nirram.co.il

מותנה בהיתר בניה



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

שיטות). באם מכלול מתועש, בדופן פנימית של קיר החוץ ובצד הפונה לדירות, בלוקי בטון, או לוחות גבס, או בלוק תאי (איטונג או גבס או אחר), הדופן הפנימית ברובה תהיה מחופה בבלוק תאי. עובי: לפי החלטת המהנדס. **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045: **בשיטה:** קונבציונלי.

2.6 גימור קירות חוץ:

2.6.1 **חיפוי/ציפוי, עיקרי:** גמר טיח ולפי היתר הבניה גוון וסוג לפי החלטת האדריכל.

2.6.2 **טיח חוץ:** טיח ו/או משולב עם חיפויים אחרים בכפוף להיתר הבניה;

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

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

2.8 חדרי מדרגות ראשיים:

2.8.1 **קירות מעטפת: חומר:** בטון מזוין או בנוי או משולב. עובי: לפי חישובי המהנדס;

2.8.2 **גימור קירות פנים: חומר:** כל צבעי תקרות וקירות הפנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.

חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף+טיח וצבע אקרילי עד לגובה תקרה. גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסייד סינטטי.

2.8.3 **מדרגות:** אבן נסורה ו/או גרניט פורצלן בעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים. כולל פסים מחוספסים כנגד החלקה.

ריצוף משטחים: אבן נסורה ו/או גרניט פורצלן לבחירת האדריכל/החברה.

2.8.4 **מעקה/ מאחד יד:** מתכת ו/או בנוי ו/או משולב (לרבות מאחד יד), לפי החלטת האדריכל.

2.8.5 **עליה לגג:** דרך סולם עליה לגג (גג ראשי).

2.9 מבואה (לובי) קומתית:

גימור קירות פנים המבואה הקומתית: חומר: חיפוי קשיח דוגמת קרמיקה ו/או גרניט פורצלן לבחירת האדריכל/החברה.

עד לגובה: לפחות עד לגובה משקופי הדלתות. **מעל החיפוי הקשיח:** טיח, גימור צבע אקרילי עד תקרה ו/או

תקרת משנה. **גימור תקרה: חומר:** טיח + צבע סינטטי דוגמת פוליסיד ו/או תקרת משנה ו/או תקרה מונמכת לבחירת האדריכל/החברה.

ריצוף: גרניט פורצלן. **סוג ומידות:** לפי עיצוב האדריכל. **ארונות למערכות:** פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד).

2.10 מבואה (לובי) כניסה ראשית:

גימור קירות פנים: חומר: חיפוי קשיח, קרמיקה ו/או גרניט פורצלן לבחירת האדריכל/החברה.

עד לגובה: לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה. **מעל החיפוי הקשיח:** טיח, גימור צבע אקרילי עד תקרה ו/או

תקרת משנה. **גימור תקרה: חומר:** צבע סינטטי דוגמת פוליסיד ו/או תקרת משנה ו/או תקרה דקורטיבית.

ריצוף: גרניט פורצלן.

סוג ומידות: גרניט פורצלן. מידות האריח לא יפחתו מ- 0.64 מ"ר. **ארונות למערכות:** פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד).

פרוזדורים למחסנים: ריצוף גרניט פורצלן, קירות טיח וצבע אקרילי. לבחירת החברה/האדריכל.

ארונות למערכות: פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד).

2.11 **רצפת חניה:** אבן משתלבת ו/או בטון מוחלק. **גימור רצפת חניה לא מקורה:** ראה עבודות פיתוח סעיף 6.1.3.

2.12 חדרים לשימוש משותף:

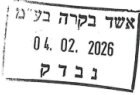
חדרים כגון: חדרים טכניים וכו'.

נספחים א', ב', ג'

ניר רם הנדסה ובניה בע"מ, איילון 20 צור יצחק, טל: 09-8321491

מייל: Office@nirram.co.il

מותנה בהיתר בניה



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

גימור קירות: בטון צבוע ו/או טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד (למעט גומחות, ארונות חשמל, מים וכו'). **גימור תקרה:** בטון טבעי צבוע במלבין סינטטי ו/או טיח צבוע במלבין סינטטי ו/או תקרת משנה ו/או משולב **גימור רצפה:** אריחי קרמיקה או גרניט פורצלן או טראצו או משולב לפי החלטת האדריכל.

חדר אשפה: יש .
הערות:

א. צביעת קירות/תקרה תהיה בגוון לבן .

ב. בעניין האבן הטבעית ראה גם הערה לאחר טבלה 2

2.13 **דלת כניסה לבניין:** יש, משולב במכלול המבואה (אלומיניום וזיגוג), כולל אינטרקום ומחזיר שמן (ראה סעיף 3.7.8).
תיבות דואר: ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין או בחזית דלת הכניסה והיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנת תכנון ובניה ות"י 816.

דלת כניסה/ יציאה, נוספת לבניין: יש. עפ"י תכנית (מתכת או אלומיניום מזוגג לפי החלטת האדריכל).

2.14 **דלתות חדרי מדרגות:** דלתות אש, כולל מחזיר שמן.

דלתות חדרים טכניים: דלתות פח. **דלתות וחלונות חדרים לשימוש משותף:** תיאור, חומר וכמות, לפי החלטת האדריכל.

2.15 **דלתות לובי קומתי:** דלתות אש/עשן, סגירה אוטומטית באש או סגירה ידנית, לפי החלטת יועץ הבטיחות ובאישור כיבוי אש.

2.16 **תאורה, בכניסה לבניין, לובי, חדרי מדרגות, מבואות קומתיים, חניות, חדרים טכניים, חדרים וחלקים משותפים:** יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות.

סוג וכמות: עפ"י תכנון ובהתאם לדרישות הרשויות. בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר, עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.

2.17 **ארונות חשמל, גז ומים: חומר:** פח מכופף צבוע בתנור (בחלקם החיצוני בלבד) בגוון לפי בחירת האדריכל.

2.18 **תאורה וחשמל במחסנים דירתיים:** הזנת מערכת החשמל של המחסנים- יחוברו במונה משותף למחסנים בלבד.

2.19 **חיבור חשמל לתאורה ולמערכות אלקטרומכניות משותפות:** יש. הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף של הבניין/ים

לפי תכנון מהנדס החשמל

(יתכנו מערכות משותפות אשר ישרתו הבניין, אך ימוקמו בבניין/ים סמוכים ו/או ימוקמו בבניין וישרתו גם בניין/ים סמוכים, בכפוף לאישור הרשויות השונות).

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

3.1 **גובה הדירה*:** כ-2.60

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: כ- 2.60 מ';

גובה חדרי שרות ופרוזדור: לא פחות מ- 2.05 מ';

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

3.2 **טבלה מס' 2 – רשימת חדרים וגמרים 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⁾ וחיפוי ⁽⁴⁾ מידות אריחים (בס"מ)	ריצוף מחיר לזיכוי למ"ר/ מ"א בשקלים חדשים	הערות
כניסה	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי	טיח + צבע ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר דיור (מתחם לא נפרד)	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי	טיח + צבע ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.

נספחים א', ב', ג'

ניר רם הנדסה ובניה בע"מ, איילון 20 צור יצחק, טל: 09-8321491

מייל: Office@nirram.co.il

עמ' 9 מתוך 34

מותנה בהיתר בניה

אשר בקרה בע"מ
04.02.2026
נבדק

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

תיאור	חומר קירות ⁽¹⁾	גמר קירות ותקרות ⁽²⁾ ומידות אריחי חיפוי ⁽⁴⁾ (בס"מ)	ריצוף ⁽³⁾ וחיפוי ⁽⁴⁾ מידות אריחים (בס"מ)	ריצוף מחיר לזיכוי למ"ר/ מ"א בשקלים חדשים	הערות
מטבח (מתחם לא נפרד)	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי	טיח + צבע ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	חיפוי קרמיקה בגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (בין ארון תחתון ועליון). למעט אזור חלון (באם קיים), באם התנור אינו יחידת BI יבוצע חיפוי תואם בקיר גב/צד הארון מהרצפה לגובה החיפוי שמעל ארון התחתון. ראה פרוט בהערות בהמשך.
				כמפורט בנספח ג'	ראה ⁽⁴⁾
פינת אוכל (מתחם לא נפרד)	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי	טיח + צבע ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
פרוזדור	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי	טיח + צבע ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר שינה הורים	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ⁽¹⁾	טיח + צבע ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה הורים (צמוד לחדר שינה הורים (אם קיים))	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ⁽¹⁾	טיח + צבע ⁽²⁾ מעל חיפוי	ראה ⁽³⁾	אין	חיפוי קירות לא יפחת מגובה הדלת ראה פרוט בהערות בהמשך
				---	ראה ⁽⁴⁾
חדרי שינה	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ⁽¹⁾	טיח + צבע ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
ממ"ד	בטון מזוין לפי הוראות הג"א	בהתאם לתקנות פק"ע	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר אמבטיה (כללי)	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ⁽¹⁾	טיח + צבע ⁽²⁾ מעל חיפוי	ראה ⁽³⁾	אין	חיפוי קירות לא יפחת מגובה הדלת ראה פרוט בהערות בהמשך.
				---	ראה ⁽⁴⁾
חדר שירותים (אם קיים)	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ⁽¹⁾	טיח + צבע ⁽²⁾ מעל חיפוי	ראה ⁽³⁾	אין	חיפוי קירות לא יפחת מגובה 1.5 מ' ראה פרוט בהערות בהמשך.
				--	ראה ⁽⁴⁾
מרפסת שרות	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ⁽¹⁾	טיח + צבע ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
משטח מרוצף / *מרפסת שמש	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ⁽¹⁾	טיח + צבע ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מסתור כביסה	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ⁽¹⁾	טיח + צבע ⁽²⁾	אין	אין	ראה סעיף 3.4
מחסן דירתי (ככל שהוצמד)	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ⁽¹⁾	טיח. גימור קירות צבע אקרילי. גימור תקרה סיד סינטטי.	גרניט פורצלן	אין	עובי קירות מחסן.

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

(1) **חומר קירות:** בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי כדוגמת איטוגל/בלוק גבס (לוחות גבס באופן נקודתי כגון פרט בידוד אקוסטי). בכל מקרה בחדרי הרחצה הקירות יבנו מבלוקים המוגדרים ע"י היצרן כ"עמידים למים" או מבלוק בטון..

(2) **גמר קירות:** טיח+צבע אקרילי ובכפוף לדרישות התקן חיפוי לוח גבס למתן פתרון נקודתי כגון פרט אקוסטי/לוחות חשמל. בממ"ד לפי הנחיות פקוד העורף. צביעה בצבע אקרילי. **גוון:** לבן

גמר תקרות: טיח / הנמכות גבס במקומות הנדרשים (הסתרת צנרת וכו'...) ובהתאם לדרישות התקן. צביעה בסיד סינטטי. **גוון:** לבן
כל צבעי התקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.

(3) **ריצוף:** בכל חלקי הדירה ובמרפסות יותקנו אריחים מסוג פורצלן, **סוג הריצוף:** פורצלן (גרניט פורצלן) האריחים יהיו מסוג אל' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות.

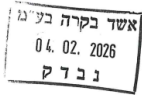
נספחים א', ב', ג'

ניר רם הנדסה ובניה בע"מ, איילון 20 צור יצחק, טל: 09-8321491

מייל: Office@nirram.co.il

עמ' 10 מתוך 34

מותנה בהיתר בניה



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

הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות ומאותה סדרת ייצור בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח. במקומות בהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים. סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 – התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן: חדרי מגורים – 9; R-חדרי רחצה – 10; R-רחפת תא מקלחת – R11
לכל מערכות החדרים: אריחים במידות 80*80 ס"מ, ארבע סדרות ו 3 דוגמאות/גוונים בכל סידרה לפחות אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר ניטרלי, אחת מבין הסדרות יהיה בגימור "מבריק חלקית".

ריצוף בחדרי רחצה – אריחים בשלוש מידות שונות, אריח ריבועי, אריח מלבני ואריח נוסף מלבני או ריבועי, 12 דוגמאות שונות לבחירה, 4 אפשרויות לכל מידת אריח.

חיפוי חדרי רחצה – אריחים בשלוש מידות שונות, אריח ריבועי, אריח מלבני ואריח נוסף מלבני או ריבועי, 12 דוגמאות שונות לבחירה, 4 אפשרויות לכל מידת אריח.

מרפסת שירות - אריחים בשלוש מידות שונות, אריח ריבועי, אריח מלבני ואריח נוסף מלבני או ריבועי, 12 דוגמאות שונות לבחירה, 4 אפשרויות לכל מידת אריח, הריצוף יהיה בהתאם לריצוף שנבחר למטבח.

מרפסת שמש: אריחים בשלוש מידות שונות, אריח ריבועי, אריח מלבני ואריח נוסף מלבני או ריבועי, 12 דוגמאות שונות לבחירה, 4 אפשרויות לכל מידת אריח. במרפסת שמש ששטחן 15 מ"ר ומעלה מידת צלע אחת של לפחות אריח אחד תהייה 60 ס"מ. אחת מבין הדוגמאות תהייה בגוון/דוגמא תואמת לגוון/ דוגמא שנבחרה ע"י הקונה לשימוש בדירה

על הדוגמאות להיות שונות זו מזו. אין להציג את אותן דוגמאות לכל מידות האריחים, אחת מבין הדוגמאות תהייה "דמוי פרקט" ואחד מהם בגוון/ דוגמא תואמת לגוון/ דוגמא שנבחר ע"י הקונה לשימוש בדירה, יש לאפשר בחירה של דוגמאות שונות לכל אחד מחדרי הרחצה ולכל אחת מהמרפסות בדירה

בחירת הרוכש תעשה ממבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה.

הערות:

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

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 (מדרגה) בגובה לפי כל דין

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

פרופיל פינות בחיפוי – יבוצעו פינות מפרופיל אלומיניום או PVC. **אריחי אבן טבעית (ככל שיותקנו בשטח המשותף/פרטי) -** (מתוך

ת"י 5566 חלק 2). **יש להביא בחשבון שהאבן היא חומר טבעי, שעלולים להיות בו נימים, גידים והבדלי גוון ומרקם.** בנוסף נאמר בתקן

זה..... **גוון הלוחות או האריחים המשמשים במערכת הרצפה משתנה עם הזמן, ולפיכך יהיה שוני בגוון בין הלוחות או האריחים שברצפה**

לבין הלוחות או האריחים הנשמרים למטרות תחזוקה. הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.

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

פרגולה, קורה/ות – באם תותקן, תהיה עשויה עץ ו/או בטון ו/או מתכת ו/או אלומיניום 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. המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה למילוי מישקים (פוגות) בין אריחים, אחת בגוון אפור והאחרת בגוון קרוב

לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה

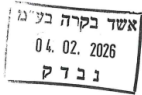
(מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק באם צוין כך בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר

נספחים א', ב', ג'

ניר רם הנדסה ובניה בע"מ, איילון 20 צור יצחק, טל: 09-8321491

מייל: Office@nirram.co.il

מותנה בהיתר בניה



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

שצורף להסכם הרכישה).

3.3 ארונות:

3.3.1 **ארון מטבח תחתון:** הארון יכלול דלתות, מגרות, מדפים, תושבות לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור/הכנה לכיריים מובנות (תושבות וחיתוך המתאים להתקנה שטוחה), נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה, הכנה למדיח כלים. עומק הארון כולל חזיתות כ-60 ס"מ. גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף. בתחתית הארון הגבהה בנויה(סוקל) בגובה של כ-6-8 ס"מ ובחיפוי עמיד למים/רטיבות של תחתית הארון. גוף הארון והמדפים יהיו מעץ סנדוויץ בעובי 17-18 מ"מ לפחות, גב הארון יהיה מעץ דיקט בעובי 5-6 מ"מ לפחות. דלתות הארון תהיינה עשויות עץ לבד (סנדוויץ) / MDF / לוחות פוסטפורמינג. כל יחידות הארון התחתון, למעט יחידות פינתיות ומתחת לכיור, תהיינה עם מגירות המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת עם מנגנון טריקה שקטה. ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש, ולא יותר. אורך צלע ארון לא תפחת מ-60 ס"מ לפחות בחזית הארון. ביחידת הפינה של הארון, יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף

כדוגמת מג'יק קורנר או ש"ע.

במטבח מתוכננים הכנות למדיח ותנור בארון תחתון, החליט הדייר שלא להתקנם ידיע למוכר ועל המוכר לספק את ארון המטבח כולל דלתות ומדפים במקום ההכנות, ההכנה למדיח תותקן בחלל שמתחת לכיור המטבח.
ציפוי חיצוני: פורמייקה/פוסטפורמינג, ידיות מתכת. לבחירת הרוכש מתוך 5 גוונים שונים לפחות (מהם אחד לבן ואחד בהיר ניטרלי) שיוצגו ע"י החברה ו/או הספקים שיבחרו על ידי החברה.
ציפוי פנימי וגמר מדפים: פורמייקה ו/או מלמין בגוון לבן.

מידות אורך הארון*: ראה הערה בהמשך;

משטח עבודה: תיאור: לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ – מאבן טבעית או פולימרי (כדוגמת אבן קיסר או שווה ערך), העונה לדרישות התקנים הרלוונטיים ת"י (4440 חלקים 1, 2 לפי העניין), עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם, המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיור. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו ייבחר על ידי המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח.
משטח עבודה במטבח יהיה לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר; המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי
מידות: לפי ארון המטבח חלק תחתון, **גוון:** לבחירת הקונה מתוך 3 גוונים לפחות (אחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי).

3.3.2 ארון מטבח עליון: אין.

3.3.3 ארונות אחרים (ציין): יש.

בכול אחד מחדרי הרחצה (למעט בחדר השירותים): עשוי מעץ לבד, סנדוויץ' או 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 משולב בכיור רחצה כל חלקי הארון ואביזריו יתאימו לעמידות בתנאי לחות מוגברים

הערה:

*מידות אורך ארון מטבח תחתון :

3 - 4 חדרים - 5.00 מטר אורך ארון תחתון.

דירת 4.5 חדרים ומעלה - 5.40 מטר אורך ארון תחתון בתוספת ארון 0.60 B.I מ"א.

מידת הארונות נעשית לאורך הקיר (פינה מחושבת פעמיים באורך הארון). המידה המתקבלת כוללת (ככול שקיימת) הכנה עבור מכשירים חשמליים (למדיח, כיריים, תנור וכיו"ב, למעט מקרר). סטיות עד כ-5% באורך ארונות המטבח, לא יחשבו כסטייה מתיאור זה.

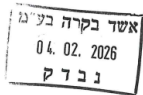
בדירות 4.5 חדרים ומעלה יש לתכנן "ארון BUILT IN"-יחידת ארון גבוהה הכוללת מקום לתנור מובנה במידות סטנדרטיות (רוחב, גובה ועומק), ללא משטח שיש, עם מגירות מתחת למיקום המתוכנן לתנור וארונות לפתיחה מעליו הכוללים מקום

נספחים א', ב', ג'

ניר רם הנדסה ובניה בע"מ, איילון 20 צור יצחק, טל: 09-8321491

מייל: Office@nirram.co.il

מותנה בהיתר בניה



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

למיקרוגל במידות סטנדרטיות. מבנה, עומק וגמר ארון BUILT IN יהיה בהתאם להוראות שנקבעו במפרט זה לגבי ארון תחתון. מידת הנטו למיקום הארון תתאים למידה סטנדרטית של תנור מובנה. רק בדירות 4.5 חדרים ומעלה המוכר/הקבלן רשאי יהיה לתכנן חלופות לאורך המינימלי הנדרש לארון מטבח תחתון 5.40(מטר אורך) להלן:

חלופה ב'		חלופה א'		---
חצי אי / אי ²	ארון תחתון	ארון ¹ עליון	ארון תחתון	---
2 מ"א	5 מ"א	2 מ"א	5 מ"א	אורך מזערי
בהתאם לארון תחתון	---	75 ס"מ לפחות	---	גובה מזערי

הערות

1. חלופה א:

תוכנן ארון עליון מידותיו יהיו כמפורט להלן:

א. גובה ארון ממשטח העבודה יהיה 60 ס"מ אלא אם כן הרוכש בחר להפחית את הגובה 50 ס"מ.

ב. הארון יהיה רציף והמשכי ללא פינות.

ג. גובהו של ארון עליון יהיה 75 ס"מ לפחות ועומקו 30 ס"מ לפחות. ניתן שגובה ארון עליון יהיה 60 ס"מ ובתנאי שפתיחת

הארונות העליונים תהיה כלפי מעלה (מנגנון קלפה)

ד. ארון מטבח עליון יכלול לפחות מדף אחד לכל אורכו

ה. מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות המפרט לגבי ארון המטבח התחתון

2. חלופה ב:

"אי" – במצב זה רוב ארון המטבח התחתון מסודר לאורך הקירות כאשר אחת הצלעות איננה צמודה לקיר אלא ניצבת באופן

עצמאי כ"חצי אי", עם משטח מעליה וארון מתחתיה, שניהם תואמים לסטנדרט של ארון מטבח.

במצב של "חצי אי" – ארון המטבח והמשטח העליון המשכיים אך הארון אינו צמוד לקיר.

חלופה זו איננה אפשרית במצב שבו ארון המטבח כבר כולל פינה".

אי/חצי אי" יתוכננו בהתאם להוראות שנקבעו במפרט זה לגבי ארון תחתון לרבות משטח העבודה

מחיר לזיכוי בעד ארונות המטבח, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, הסוללה למים חמים וקרים

וכיור מטבח: ראה נספח ג'.

3.4 מיתקנים לתליית כביסה:

מיתקן חיצוני לתליית כביסה: בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ ובעומק מינימלי של 60 ס"מ

5 חבלי כביסה מפלסטיק איכותיים, עמידים לקרינת UV; ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ-160 ס"מ ובתנאי שיתקן מתקן

מתרומם שאורכו לא יפחת מ-120 ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ-800 ס"מ.

לדירות ג/גג (לפי העניין) אפשר שיתקן מתקן שווה ערך בחצר/מרפסת. שמשמעו מתקן ממתכת מגולוונת על קיר המבנה,

במקום מוצנע שאינו נצפה בחזיתות המבנה. המתקן יהיה יציב ומקובע לקיר. המתקן יכלול לפחות 5 חבלי כביסה באורך מינימלי של 160 ס"מ.

בדירת הגן - הדייר יחא רשאי עפ"י החלטתו, להמיר מתקן זה במתקן מסתובב (קרוסלה) עם עמוד הכולל לפחות 3 זרועות מתקפלות

מאלומיניום או ממתכת מגולוונת. המתקן יהיה יציב ומקובע למשטח הבטון/ואו למשטח הריצוף

נספחים א', ב', ג'

ניר רם הנדסה ובניה בע"מ, איילון 20 צור יצחק, טל: 09-8321491

מייל: Office@nirram.co.il

מותנה בהיתר בניה

אשר בקרה בע"מ
04.02.2026
נבדק

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

מספור כביסה (ככל שמתוכנן): תיאור: מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100, לפי תכנון האדריכל.
הערה: מיקום המערכות הטכניות (כגון דוד המים החמים, הכנות למעבה/ים) יהיה כך שבהיקפו של מתקן תליית כביסה, לכל צידיו וכל גובה חלל מסתור הכביסה/מערכות, יישמר מרחק פנוי של 40 ס"מ לפחות.
 בתחתית כל מסתור כביסה/מערכות יותקן משטח הפרדה מבטון שינוקז למערכת איסוף מי הגשם של הבניין.
 מפלס עליון של המשטח יהיה נמוך ב-30 ס"מ לפחות מפני מפלס רצפת הדירה. משטח מתחת למתקן לתליית הכביסה יהיה לפחות באורך 1.60 ס"מ ולפחות בעומק/רוחב 70 ס"מ.
 המשטח מתחת לכל המעבים המתוכננים יהיה בעומק/רוחב 60 ס"מ לפחות.

3.5 טבלה מס' 3 – רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה (מידות בס"מ של פתחי הבניה החיצוניים המינימליים)

חדר	דלתות			חלונות			תריסים		
	כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב)	חומר ומידת הפתח (עץ/אלומיניום/מתכת/אחר)	סוג פתיחה (ציר/נגרר/אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב)	חומר (עץ/אלומיניום/מתכת/אחר)	סוג פתיחה (ציר/נגרר/אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב)	חומר (עץ/אלומיניום/מתכת/אחר)	סוג פתיחה (ציר/נגרר/אחר)
כניסה	1 ^(ט)	פלדה בטחון	ציר רגילה	---	---	---	---	---	---
	כ-90/210								
חדר דיור	1 ^(א)	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ	---	---	---	1 ^(א)	אלומ'	פח אלומ' (ה)
	כ-240/210			כ-240/210					
מטבח	---	---	---	1	אלומ' זיגוג כפול	נגרר כ.ע.כ	---	---	---
	---			כ-120/115					
חדר שינה הורים	1	עץ ^(ז)	ציר רגילה	1 ^(א)	אלומ' זיגוג כפול	נגרר כ.ע.כ	1	אלומ'	פח אלומ' (ה)
	כ-80/210			כ-160/115					
חדר שינה 1	1	עץ ^(ז)	ציר רגילה	1 ^(א)	אלומ' זיגוג כפול	נגרר כ.ע.כ	1	אלומ'	פח אלומ' (ה)
	כ-80/210			כ-120/115					
חדר שינה 2	1	עץ ^(ז)	ציר רגילה	1 ^(א)	אלומ' זיגוג כפול	נגרר כ.ע.כ	1	אלומ'	פח אלומ' (ה)
	כ-80/210			כ-120/115					
ממ"ד (משמש כחדר שינה)	1	פלדה לפי הג"א	ציר (רגילה). פתיחה חוץ	1 ^(א)	אלומ' מזוגג עפ"י הנחיות הג"א	על פי הנחיות הג"א	עפ"י הנחיות הג"א	עפ"י הנחיות הג"א	על פי הנחיות הג"א
	כ-80/200			כ-100/100					

נספחים א', ב', ג'

ניר רם הנדסה ובניה בע"מ, איילון 20 צור יצחק, טל: 09-8321491

מייל: Office@nirram.co.il

מותנה בהיתר בניה

אשר בקרה בע"מ
04.02.2026
נבדק

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

תריסים				חלונות			דלתות			---
סוג פתיחה (ציר/ כ.ע.כ/נגרר/ כיס/חשמלי/אחר)	חומר שלבים	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/ נגרר/כיס/אחר)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/ כע"כ/ נגרר/ אחר)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	חדר
כנף פלדה נגד הדף ורסיסים, הנגררת לכיס.				---	---	---	ציר רגילה	עץ(י)	1 כ-70/200	
---	---	---	---	נטוי (קיפ)	אלומ' זיגוג כפול	1 ^(א) כ-60/115	ציר רגילה	עץ ^(י) צו-אור	1 כ-80/210	ח. רחצה הורים - אם קיים
---	---	---	---	---	אורזר מכני	---	ציר רגילה	עץ ^(י) צו-אור	כ-80/210	שירותי אורחים- אם קיים
---	---	---	---	נטוי (קיפ)	אלומ' זיגוג כפול	1 ^(א) כ-60/115	ציר רגילה	עץ ^(י) צו-אור	1 כ-80/210	ח. אמבטיה (כללי)
---	---	---	---	נגרר כ.ע.כ.	אלומ' מזוגג	1 ^(א) כ-160/100	ציר רגילה	עץ ^(י)	1 כ-80/210	מרפסת שרות
---	---	---	---	---	---	---	ציר רגילה	פח	1 כ-70/205	מחסן דירת צמוד (ככל שהוצמד)

הערות לטבלה ואחרות:

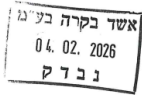
(הקיים בפועל רק באם צוין בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).

- א. **דלת עץ:** דלת עץ לבודה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 ובחלקיו ובפתיחת ציר רגילה. **אלומ'** = אלומיניום, **סוג פרופיל:** לפי החלטת האדריכל, **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, **גלילה** = תריס נגלל כלפי מעלה, באמצעות רצועה ו/או חשמלי בחדר דיור
- ב. **דלתות/חלונות:** משותפים לשני חדרים יכולות להופיע בתיאור של אחד מחדרים בטבלה ובלבד שהכמות הכללית בדירה תתאים לסה"כ הדלתות/ חלונות המצוינות בטבלה.
- ג. **חלונות(למעט ממ"ד):** חלונות דירת המגורים יהיו מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (DOUBLE GLAZING) המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4מ"מ לפחות משני הצדדים עם מרווח אוויר של לפחות 6מ"מ) ; החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה. החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן. **חלון חדר הדיור:** יהיה בעל ויטרינה, **מסוג אלומיניום מזוגג** ונגרר כנף על כנף. **חלון בממ"ד:** יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר, בהתאם להוראות פקוד העורף העדכניות.

נספחים א', ב', ג'

ניר רם הנדסה ובניה בע"מ, איילון 20 צור יצחק, טל: 09-8321491
מייל: Office@nirram.co.il

מותנה בהיתר בניה



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

ד. **רשתות:** כל חלונות/דלתות יותקנו רשתות שקופות נגד יתושים עם מסגרת אלומיניום. בחלון/דלת הזזה תותקן מסילה נפרדת עם כנף רשת להזזה. בחלון/דלת ציר תותקן כנף רשת (ציר) לפתיחה. בכנף רשת לדלת בכל סוג פתיחה - יותקן פס הפרדה אופקי עם חלוקה לשתי רשתות, עליונה ותחתונה, לחיזוק ולשמירה על יציבות לאורך זמן.

ה. **תריסים:** כל פתחי הדירה לרבות מרפסת שירות (שלא תוכנן בה חלון מזוגג) ולמעט חדרי רחצה, שירותים ומטבח (הכל לפי הקיים בתיאור הדירה) יהיו בעלי תריסי גלילה. התריסי יהיו עשוי פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף. עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן.

ו. **חלון ממ"ד:** חלון הממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה בהתאם להוראות פיקוד העורף העדכניות

ז. **מסגרות החלונות והתריסים** עשויים אלומיניום. סוג פרופיל, גוון, עפ"י תכנון האדריכל ו/או יועץ האלומיניום. יתכן פתחים המשולבים בזיגוג קבוע המשמש כמעקה/מחסום, ו/או קירות מסך. **בחדרי רחצה ושירותים (באם יש חלונות)**, תותקן זכוכית בטיחותית שקופה או עמומה ("חלב")

ח. **אורור המחסן** (ככל שנרכש מחסן) יעשה באמצעות חלון ו/או אורור מכני ו/או סבכה ו/או סורג ו/או רפפות קבועות, לפי החלטת האדריכל ודרישות כיבוי אש.

ט. **דלת כניסה:** דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים ומופעלים על-ידי מנגנון גלילי התואמת להוראות כל דין ולתקן ישראלי מס' 5044, לרבות רכיבים כמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה. משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות. כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור. **גמר וגוון:** בהתאם לבחירת המוכר.

דלת ממ"ד: דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף. ציפוי וניל, גוון לפי בחירת המוכרת. **דלת אש בקרבה או בכניסה לדירת גן:** לפי הנחיות כיבוי אש יתכן ודלת הכניסה לדירות תשמש גם כדלת אש (ויתכן שתידרש פתיחתה כלפי חוץ). לחילופין תותקן כנף דלת אש נפרדת משולבת במשקוף דלת הכניסה הרגילה או בסמיכות ופתיחתה תהיה כלפי חוץ (סגירה ידנית או אוטומטית במצב חרום, לפי דרישות יועץ הבטיחות ורשות הכיבוי). סף הדלת וריצוף הממ"ד גבוהים כ- 2 ס"מ מעל מפלס הדירה. חלון פלדה כנף אחת או שתיים, הנגררות לכיס או בפתיחה צרית. חלון אלומיניום + זיגוג וכן פתחי אורור מעוגלים בקוטרים שונים, חסומים בדיסקאות פלדה (פלנצ'ר), וניתנים לפרוק. מערכת סינון אויר (לפי הנחיות פיקוד העורף), ע"ג הקיר. בנוסף תותקן כנף דלת עץ בפתיחה צרית פנימית לשימוש יומיומי.

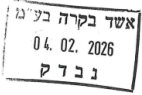
י"א מכלולי דלתות פנים:

- דלתות הכניסה לחדרים, למרפסת השירות ולחדרי הרחצה תהיינה בפתיחת ציר רגילה, מסוג דלת פנים לבודה לפי תקן ישראלי מס' 23 על חלקיו או דלת פנים לפי תקן ישראלי 6575. דלת חדר רחצה מחדר הורים ניתן שתהיה דלת הזזה. דלת כניסה למרפסת שירות ממטבח ניתן שתהיה דלת אלומיניום בעלת תו תקן ואביזרים מקוריים, מותקנת על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן.
- כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים יהיו עמידים למים ועמדו בכל דרישות התקינה הישראלית, ככל שישנה.
- בדלת פנים לבודה- כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיצוניים עמידים למים ולא סופגים כדוגמת (HPL/ CPL/פורמייקה), מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי – חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר;
- החלק התחתון של מסגרת הכנף יהיה מחומר פולימרי עמיד למים בגובה 7 ס"מ לפחות; צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף; היקף כנף הדלת - (קנט) יהיה מצופה ב- 3 צדדים לפחות.

נספחים א', ב', ג'

ניר רם הנדסה ובניה בע"מ, איילון 20 צור יצחק, טל: 09-8321491
מייל: Office@nirram.co.il

מותנה בהיתר בניה



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

5. משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 או בהתאם לתקן ישראלי מס' 6575 בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה; המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים.
6. הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וידיות מתכת משני הצדדים בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וצוהר / צו-אור בכנף הדלת.
7. דלת הכניסה למ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף, בפתיחת ציר רגילה או בהזזה. במהלך פתיחת דלת ציר, לא יבלוט אגף הדלת ביותר ממחצית רוחב הפרוזדור או המעבר וכן לא ייפתח על פתח או דלת כניסה אחרת. במצב פתיחה מרבי של אגף הדלת לפרוזדור או למעבר, תותר הבלטת האגף עד 18 ס"מ. סטייה מהוראה זו תתאפשר רק אם הוכח שבפתיחת הדלת אין הפרעה תפקודית בדירה או הותקנה בנוסף, דלת עץ פנימית לשימוש יומיומי.
8. דלת יציאה לגינה תהיה בעלת אמצעי נעילה כנגד פריצה, בעלת דרגת עמידות בתנאי סביבה 2, הכול כמפורט בת"י 5044. "אמצעי נעילה נגד פריצה" בדלת יציאה לגינה יהיה אחד מאלה, לבחירת המוכר:
 - א. סורג לפתיחה שמתקיימות בו דרישות תקן ישראלי, ת"י 1635-סורגים לפתחים בבניינים
 - ב. מנעול תחתון חבוי לדלת סובבת ומנעול עליון עם בריח המוזז באמצעות מנגנון גלילי העונים לכל הדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 אמצעי(1)
 - ג. מנעול ביטחון בעל בריחים המופעלים על-ידי מנגנון גלילי העונה לדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 אמצעי (2)
 - ד. תריס גלילה חשמלי

מידות – המידות המפורטות בטבלה מס' 3, הינן מידות משוערות בס"מ, ואינן מבטאות מידות פתחים "נטו", עקב הצורך בהתקנת אביזרים משלימים כגון: מלבנים סמויים ו/או מסגרות סמויות וכן משקופים ופרופילים היקפיים למיניהם, של מלבני דלתות/ חלונות/ויטרינות/קירות מסך (לפי העניין). בכל מקרה גודל הפתחים המתקבלים לא יפחת ממידות/שטח, לפתחים אלו כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

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

מיתקן	מיקום	מטבח	חדר רחצה הורים – אם קיים בדירה	חדר אמבטיה (כללי)	מרפסת שרות	חדר שירותים – אם קיים בדירה
כיור מטבח (בודדת/כפולה)	מידות (בס"מ)	ראה הערה (א)	---	---	---	---
	סוג	א'	---	---	---	---
	זיכוי ₪	כמפורט בנספח ג' (טבלת זיכויים)	---	---	---	---
כיור רחצה	מידות (בס"מ)	---	ארון תחתון כ- 80 ס"מ	ארון תחתון כ- 80 ס"מ	---	25/45
	סוג	---	א'	א'	---	א'
	זיכוי ₪	---	אין	אין	---	אין
כיור לנטילת ידיים	מידות (בס"מ)	---	---	---	---	---

נספחים א', ב', ג'

ניר רם הנדסה ובניה בע"מ, איילון 20 צור יצחק, טל: 09-8321491

מייל: Office@nirram.co.il

מותנה בהיתר בניה

אשר בקרה בע"מ
04.02.2026
נבדק

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

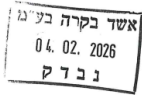
מיתקן	מיקום	מטבח	חדר רחצה הורים – אם קיים בדירה	חדר אמבטיה (כללי)	מרפסת שרות	חדר שירותים – אם קיים בדירה
אסלה וארגז שטיפה ^(א)	מידות (בס"מ)	---	לפי מידות היצרן	לפי מידות היצרן	---	לפי מידות היצרן
	סוג	---	מונובלוק א'	תלויה א'	---	מונובלוק א'
	זיכוי	---	אין	אין	---	אין
אמבט/מקלחת	מידות (בס"מ)	---	0.72 מ"ר לפחות	70/170 אמבטיה	---	---
	סוג	---	ריצוף משופע ע"פ תקן 2279 או אגנית	א' אמבטיה אקרילית	---	---
	זיכוי	---	אין	אין	---	---
סוללה למים קרים/חמים לכיור, מהקר או מהמשטח	דגם	פרח מערב ^(ד')	פרח מערב ^(ה')	פרח מערב ^(ה')	---	פרח מערב ^(ה')
	סוג	א'	א'	א'	---	א'
	זיכוי	---	אין	*כמפורט בנספח ג' (טבלת זיכויים)	---	אין
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	דגם	---	---	סוללה ^(ז')	---	---
	סוג	---	---	א'	---	---
	זיכוי	---	---	*כמפורט בנספח ג' (טבלת זיכויים)	---	---
רב דרך למקלחת למים קרים וחמים	דגם	---	רב דרך ^(ח')	---	---	---
	סוג	---	א'	---	---	---
	זיכוי	---	אין	---	---	---
הכנה למכונת כביסה, כולל לחיבור מים ולניקוז						
פתח 4" בדופן חיצונית לשרוול פליטת אדים ממייבש כביסה, כולל תריס הגנה						
הכנה לחיבור מדיח כלים (ההכנה כוללת ברז והכנה לחיבור לביוב ולסיפון קערת מטבח)						
נק' מים למקרר (ברז ניל)						
נקודת גז לבישול (הכנה)						
נקודת גז לגריל במרפסת שמש						
1 (במרפסת שמש/חצר)						

נספחים א', ב', ג'

ניר רם הנדסה ובניה בע"מ, איילון 20 צור יצחק, טל: 09-8321491

מייל: Office@nirram.co.il

מותנה בהיתר בניה



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) **כיור מטבח** לבחירת הקונה במידות (ס"מ) : קערה בודדת – חרס 58*40, נירוסטה 58*53, אקרילי/סיליקון/גרניט 58*50 / קערה כפולה – חרס/נירוסטה 45*80, אקרילי/סיליקון/גרניט 48*78. **חומר**: מתוך חרס/נירוסטה/אקרילי/סיליקון/גרניט. **התקנה**: שטוחה של כיור למעט כיור חרס בודד או כפול שיהיה בהתקנה תחתונה.
- (ב) **כיור שירותי אורחים**: כיור שטיפת ידיים במידות 24/45
- (ג) **אסלה מונבלוק**: תהיה מחרס מונבלוק **ארגז שטיפה** ומיכל הדחה חרס מונו בלוק דו כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו-3 ליטר ע"פ תקן 1385 תוצרת לפי החלטת החברה. **כיסוי אסלה**: (מושב) פלסטי קשיח בעל צירי נירוסטה.
- אסלה תלויה**: אסלה תלויה עם מיכל הדחה סמוי לבחירת הקונה (בחדר רחצה כללי) האסלה לבחירת הקונה מתוך 3 דגמים.
- (ד) **סוללה למים קרים/חמים (כולל חסכמים)**. **לקערת מטבח**: ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות להלן: תחתית פיית הברז תהיה בעומק מינימאלי של 20 ס"מ ובגובה מינימאלי מהמשטח של 20 ס"מ. יוצגו לפחות 3 סדרות לבחירה ועומד בדרישות ת"י 1347.
- (ה) **סוללה למים קרים/חמים, לכיור/ רחצה וכיור חשירותים**: בציפוי כרום ניקל, דגם מערב מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/ קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים; על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות העומדות בדרישות ת"י 1347. בכיורי בחדר הרחצה (לא בשירותי האורחים) יותקנו ברזים מדגמים מיקס-פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור; מידות ברז כיור רחצה תהיינה: גובה 15 ס"מ, עומק 15 ס"מ
- (ו) **אמבטיה**: מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה, הכול בהתאם להוראות היצרן ולכל דין. כולל אביק צינור מחבר בין פתח הניקוז העליון לפתח הניקוז התחתון.
- (ז) **סוללה למים קרים/חמים: בחדר מקלחת**: תותקן סוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינטרפון 3 דרך), מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, מתלה מתכונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף או לחילופין לפי בחירת הדייר זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ. **בחדר אמבטיה**: סוללת קיר למים חמים וקרים, מיקס, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור גמיש, מתלה מתכונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף;
- (ח) **התקנת כיורים וארגזי שטיפת אסלה כוללת**: חיבור לביוב, וברזי ניל.
- (ט) **גוון הקבועות**: לבן.
- (י) **הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת**: מים קרים, מים חמים (הל"ת- תיקון אוג' 2007) וחיבור לקו דלוחין או שפכים. הכנה למייבש כביסה: הזנת חשמל, פתח 4" בדופן חיצונית לשרוול פליטת אדים ממייבש הכביסה, כולל תריס הגנה ומשקולת סגירה.
- (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, שנבחרו ע"י החברה.
- (יב) **הכנה לנק' גז**: באם לא נאמר אחרת, צנרת נחושת בלבד ללא אביזרי קצה.
- (יג) **מים קרים**: מים בטמפרטורה המסופקת מהרשת העירונית.
- (יד) **קבועות רחצה (אגנית/אמבטיה)**- בהתאם לבחירת החברה – תיתכן התקנת אגנית במקום ריצוף שיפטעים בחדר המקלחת
- (טו) **נשלף** = ראש ברז הנשלף מתוך שרוול קבוע.
- פרח** = קרי ברז הממוקם על מישור משטח העבודה או הכיור.
- מערבל (מיקסר)** = ויסות מים לקרים/חמים, בעזרת ידית אחת.
- רב-דרך (אינטרפון)** = חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, לראש מקלחת ו/או לפיית ברז ו/או שניהם.
- סוללה** = מיקס מים חמים קרים מהקיר הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה
- (טז) **קונדנסר** = בהעדר חיבור להוצאת אויר חם/לח, ממייבש הכביסה יש להשתמש במייבש כביסה הפועל בשיטת קונדנסר. בשיטה זו הלחות הנפלטת בעת תהליך הייבוש נפלטת כמים אל מיכל איסוף המחייב ריקון בעת הצורך. למניעת ספק יודגש שעדיין נפלט אויר חם לחלל הדירה בסמוך למכונה.
- (כ) שטח הרצפה של תא המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין. בגמר העומד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח או אגנית להחלטת החברה.

נספחים א', ב', ג'

ניר רם הנדסה ובניה בע"מ, איילון 20 צור יצחק, טל: 09-8321491

מייל: Office@nirram.co.il

מותנה בהיתר בניה

אשר בקרה בע"מ
04.02.2026
נבדק

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

3.6.1 **אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה, לכל צורך אחר:** צנרת ופתחי ביקורת לקולטני ביוב (בחלקם יתכן ומשותפים לכלל הבניין), ברצפה, ביקורת או בסמוך לתקרה, במיקום וכמות עפ"י החלטת מהנדס האינסטלציה. יתכן מתזי כיבוי, (מיקום וכמות, עפ"י דרישות כיבוי אש). ארון למחלקי מים במיקום וסוג הצנרת לפי החלטת מהנדס האינסטלציה, ניקוז למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל, צנרת להעברת גז וכבל פיקוד בין המיקום המיועד למעבה ועד המיקום המיועד למאייד. מיקום מיועד למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל, צמוד לתקרת חדר אמבטיה או במסדרון או אחר, המאפשר פיזור אוויר לכל חלקי הדירה. ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מיקום ההכנות יהיו בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר. בידוד קולטני ביוב בכפוף לת"י 1004 חלק 4 והנחיות יועץ האקוסטיקה.

הערה:

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

3.6.2 **חימום מים:** אספקת מים חמים באמצעות מערכת סולרית תהיה על פי הוראת כל דין. התקנת המערכת הסולרית תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579 (אספקת מים באמצעות מערכת סולארית תהיה על פי הדרישות שנקבעו בהוראות כול דין). לכל דירה יותקן מיכל אגירה (דוד) כולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה. מערכת סולרית תותקן בהתאם להוראת כל דין. נפח מיכל האגירה לא יפחת מהוראות כל דין או מ-150 ליטר.

בדירות הגן: יותקן דוד חשמלי עם משאבת חום ללא חיבור למערכת הסולרית.

מיקום הדוד: במקום מוסתר אך נגיש כגון, במרפסת השרות או בסמוך לה או חלל מסתור כביסה או על גג המבנה או בלובי הקומתי, לפי החלטת מהנדס האינסטלציה.

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

3.6.4 **ברז "דלי":** יש, ברז אחד, במרפסת השמש. בדירות גן-יש. ברז אחד, ביציאה לחצר.

3.6.5 **הכנה למונה מים לדירה:** יש (מיקום לפי החלטת החברה).

3.6.6 **חומר הצינורות: מים חמים וקרים:** כדוגמת S.P, או שווה ערך.

דלוחין: פלסטי, שפכים: פלסטי

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

3.6.8 **הכנה למונה גז לדירה:** יש.

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

מיקום	אביזר	לדירה כביסה	חדר דיוור ופינת אוכל	פחזורים	מטבח	חדר שינה עיקרי (הורים)	ממ"ד	חדר שינה משני (ילדים)	חדר רחצה הורים (במידה וקיים)	חדר אמבטיה	שירותים	מרפסת שרות	מרפסת שמש	גינה דירתית (אם קיים)	מסתור כביסה	מחסן (ככל שהוצמד)	מיקום	
																	א. נקודת מאור קיר/ תקרה	ב. זיכוי ליחידה בשקלים (ש)
1.א		1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	---	1	א. נקודת מאור קיר/ תקרה	ב. זיכוי ליחידה בשקלים (ש)
2.א																		זיכוי ליחידה בשקלים (ש)
3.א																		שינוי מקום ליחידה בשקלים (ש)
מחיר זיכוי בלבד: ראה נספח ג' (מותנה במספר הנקודות המינימליות הנדרשות עפ"י התקן)																		

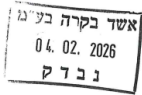
נספחים א', ב', ג'

ניר רם הנדסה ובניה בע"מ, איילון 20 צור יצחק, טל: 09-8321491

מייל: Office@nirram.co.il

עמ' 20 מתוך 34

מותנה בהיתר בניה



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

מים ישירות או לא ישירות.

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

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

נקודת דוד חשמלי - תכולת קו חשמל ישיר מלוח החשמל הדירתי ועד לדוד במקום התקנתו, מוליכים 2.5 מ"מ"ר בצינור בקוטר מתאים, בהתקנה

סמויה, לרבות מפסיק בטחון לעמידה חיצונית ליד הדוד והמעמד, מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון, כולל קוצב זמן כאמור לעיל.

- בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד:

- גודל החיבור הדירתי יהיה תלת-פאזי 25X3 אמפר

- בכל דירה שהכניסה אליה היא ממבואה משותפת תותקן מערכת אינטרקום הכוללת פעמון מסך דירתי ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום

בדלת הכניסה הראשית לבניין; יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע / דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.

מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי: המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל

המשתנים. המערכת תכלול: יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מבוסס על רכיב המודד זרם חשמלי(שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי);

יחידת תקשורת לשידור אלחוטי. צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בשפה העברית בצורה ברורה; הצג יותקן

בפנים הדירה, בסמוך לדלת הכניסה / במבואת הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה; הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת

המצטברת (בקוט"ש) ואת עלותם הכספית. למשרד הבינוי והשיכון שמורה הזכות לבטל את החובה להתקין מערכת זו ככל שנקבע ע"י המשרד

שבדירות האמורות הותקן ע"י חברת חשמל "מונה חכם" – "מונה חכם" – מונה לשליטה מרחוק בצריכת החשמל של הלוקחות המסוגל למדוד מרחוק את

צריכת החשמל בכל רגע נתון, לטפל בתקלות ברמת הבניין או הדירה, ולספק ללוקחות שירותים אונליין (דרך מחשב או אפליקציה) אילו מכשירים

צורכים אצלם חשמל בכל רגע נתון.

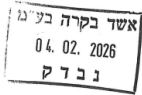
- (א) 1. פעמון + לחצן // 2. אינטרקום // 3. לחצן תאורה לחדר המדרגות // 4. לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה // 5. ארון לתקשורת/טלפוניה/טלוויזיה, כולל בית תקע בתוכו.
 - (ב) תוכנן תריס חשמלי- תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
 - (ג) בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות + מחליף.
 - (ד) מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי תקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה.
 - (ה) בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה/הרצפה
 - (ו) דוד חשמלי – ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן – מחוץ לחדר האמבטיה.
 - (ז) הכנה לנקודה לאוורור מכני + מפסק היכן שנידרש.
 - (ח) תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני. במרפסת הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית. עלה שטחה של המרפסת על 15 מ"ר בכל אחת מהחזיתות, תותקן בה נקודת מאור נוספת לכל חלק העולה על 15 מ"ר (לדוגמא במרפסת ששטחה בחזית אחד 16 מ"ר ידרשו 2 נקודות מאור מוגנות מים וכו.). מיקום נקודות המאור יהיה בהתאם לתכנון שייצור אפשרות לפיזור תאורה בכל חלקי המרפסת.
 - (ט) הזנת החשמל למחסנים תהיה מהחיבור הציבורי. הזנת החשמל למחסנים תהיה ממפסק 2 אמפר, לכל היותר. בנוסף, לפני שדה ההזנה למחסנים יותקן מונה חשמלי אשר יאפשר בקרה על צריכת החשמל למחסנים ויאפשר חלוקה לחיוב הדיירים על פי הצריכה היחסית בכפוף לדרישות חוק משק החשמל, חוק החשמל ותקנות אחרות על פי דין המתייחסות לסוג זה של מתקנים. האמור לא יחול לגבי מקרים בהם לא נדרשת חלוקה יחסית, לדוגמא לגבי בנייה צמודת קרקע.
 - (י) בגינה הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית בגבול השטח המרוצף יש לבצע הכנה (כבל וצינור) עבור קו תאורת גינה ההזנה תבצע ע"י קו נפרד ללוח הדירתי.
- יתכנו שינויים במיקום וסוג הנק' בעקבות הנחיות החוק ודרישות מהנדס החשמל.**

נספחים א', ב', ג'

ניר רם הנדסה ובניה בע"מ, איילון 20 צור יצחק, טל: 09-8321491

מייל: Office@nirram.co.il

מותנה בהיתר בניה



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

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

- 3.7.1 חדר מדרגות/ מבואה קומתית: בכל קומה: נקודות מאור: יש. גופי מאור: יש. לחצני הדלקת אור: יש.
לחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה קומתית: יש.
- 3.7.2 טלפון חוץ: הכנת שרולים (צינורות) בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).
- 3.7.3 פעמון: סוג: לחצן. צליל: זמזם.
- 3.7.4 אביזרי הדלקה/שקע: סוג כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלבנטית. כל אביזרי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת הטיח. לפי דרישות הת"י.
- 3.7.5 לוח חשמל ולוח תקשורת דירתיים, בתוך הדירה: יש כולל שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות (לצורך הרחבה בעתיד)
מיקום: לפי תכנון מהנדס החשמל. מפסקי פחת: יש.
שעון שבת: יש, לדוד חשמל או קוצב זמן להחלטת החברה
- 3.7.6 נקודת חשמל לדוד מים, שמש/חשמלי: יש.
- 3.7.7 גודל חיבור דירתי: תלת פאזי: 25 x 3 אמפר.
- 3.7.8 מערכת אינטרקום: יש, מיקום: כמפורט בטבלה 5. (כוללת פעמון ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין יש למקם נקודת אינטרקום במבואה או בכניסה לדירה וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים).
- 3.7.9 מערכת טלוויזיה נוספת במעגל סגור (נפרדת): אין.
- 3.7.10 הכנה לקליטת שידורי טלוויזיה: הכנה לחיבור לכבלים לקליטת טלוויזיה רב ערוצית (ללא ממיר וללא חיבור בפועל אשר ישולם ע"י הקונה ישירות לחברת הטלוויזיה הרב-ערוצית אשר תספק שרות זה)

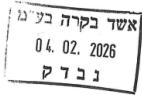
4. מתקני קירור / חימום, בדירה:

- 4.1 מיזוג אוויר דירתי מיני מרכזי אין: הכנה בלבד. כל דירה תבוצע הכנה למערכת מיזוג מיני-מרכזית אחת, סטנדרטית תלת-פאזית, אשר תכלול את הרכיבים המפורטים להלן: תכנון המערכת יתבסס על פיזור אוויר באמצעות תעלות גמישות (תעלות שרשוריות). מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת מבודדת(בעובי בידוד מינימלי של 9"מ) ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 3*25 A ניקוז המאייד יהיה בצינור 32"מ"מ שקוע בקיר ובמילוי למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא "צמה", מחוץ לקיר יהיה עם צנרת עודפת של 0.5 מטר עד להתקנת מאייד המערכת בפועל. בכל חלופה, הצנרת תהיה מוסתרת לכל אורכה, בין אם במהלך אנכי ובין אם במהלך אופקי.
- התקנת שרולל ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסיומת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה
- 4.2 מיזוג אוויר למזגן עילי בממ"ד: אין
- 4.3 מזגן מפוצל: אין.
- 4.4 מיזוג אוויר דירתי הניזון ממערכת מרכזית בבניין: אין.
- 4.5 תנור חימום הפועל בגז: אין.
- 4.6 תנור חימום הפועל בחשמל: אין. הכנות בלבד(בחדרי רחצה).
- 4.7 רדיאטורים: אין.
- 4.8 קונבקטורים חשמליים: אין.
- 4.9 חימום תת רצפתי: אין.
- 4.10 מיתקנים אחרים: אין.

נספחים א', ב', ג'

ניר רם הנדסה ובניה בע"מ, איילון 20 צור יצחק, טל: 09-8321491
מייל: Office@nirram.co.il

מותנה בהיתר בניה



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

5. *סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במחסן:

- 5.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים): בדירה: ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות. במחסן (באם נרכש): אין.
- 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 בתכנית המכר, ו/או שייסומנו אך יותקנו במיקום אחר עקב דרישות תכנוניות.

6. עבודות פיתוח ושונות:

6.1 חניה

- 6.1.1 סך הכל מקומות חניה (מקורה/לא מקורה) במגרש, לפי היתר הבניה. כולם: בתחום המגרש/ים; חניות במרתף חניה: אין.
- 6.1.2 חניות במקום אחר (לפרט): במפלס הפיתוח, משויכות למסחר חניה לנכים (פרטית/משותפת): יש, מספר חניות: לפי היתר הבניה. מיקום: כמצוין בתכנית המכר.

6.1.3 גמר רצפת חניה לא מקורה: אבנים משתלבות / בטון מוחלק (רגיל/דשא/משולב),

6.1.4 גישה לחניה מהכביש: יש.

6.1.5 מספר חניות לדירה: מקורה/לא מקורה/במתקן, לפי ההסכם (לפחות אחת, צמודות לדירה) מיקום: לפי סימון בתכנית המכר.

6.1.6 מחסום בכניסה לחניון: אין. פתיחה:

6.2 פיתוח המגרש

רחבת כניסה חיצונית: בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף [לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין], ומואר בעל גיבון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות. לחילופין, יוקצה במקום אחר במגרש שטח חלופי ורוצף של לפחות 20 מ"ר, משותף מפותח ומואר לשימוש הדיירים.

6.2.1 שבילים: חומר גמר: בטון מוחלק/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית

6.2.2 משטחים מרוצפים: יש; חומר גמר: אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית/ואו משולב

6.2.3 חצר משותפת: יש. (על פי סימון בתכנית מצורפת). צמחיה: יש גיבון חסכוני במים בהתאם להנחיית משרד החקלאות בכפוף לדרישות הרשות המקומית (על פי תכנית אדריכל הפיתוח).

6.2.4 רשת השקיה משותפת: יש, כולל ראש מערכת ממוחשב.

6.2.5 חצר, צמודה לדירה/ות הגן: יש; לפי תוכנית המכר (חצר, מעל תקרה כולה/חלקה) הכוונה לשטח לא מגונן וללא

מערכת השקיה. יציאה ראשית לחצר תתוכנן מחדר הדיור (סלון). ככל שלא מתאפשרת יציאה זו מאילוצים תכנוניים היא תתוכנן מפנית האוכל פרודור או מחדר אחר. יובהר כי יציאה ראשית כאמור, לא תעשה מחדר/אזור שרות, כמטבח חדר רחצה, ח. ארונות, מרפסת שרות וכו'. ככל ומתוכננת 2 גינות נפרדות לדירה יחולו הוראות האמורות לעיל רק על היציאה לאחת מהגינות, רצוי הגדולה מביניהן. בנוסף לאמור לעיל, בחצר המתוכננת מעל חלל בנוי כדוגמת חניון, גג מסחרי, או מרתף, יותקן גיבון במשטחי מצע מנותק. עומק המצע המנותק יהיה בהתאם לתכנון האדריכל הנוף ויתאים לסוג השתילה המתוכננת (שיחים, עצים וכו') עומק המצע לא יפחת מ-40 ס"מ. אם לא נקבע אחרת בהוראות סטטוטוריות בהיקף גינות צמודות יותקן גידור מפרופילים של ברזל מגולוון צבוע בתנור. גובה הגידור ביחס לפני הקרקע יהיה 1.1 מ'. לפחות

6.2.6 פירוט מערכות משותפות, בחצר הצמודה לדירה/ות גן: יתכנו מערכות ביוב, ניקוז ומים משותפות לפי תכניות המתכננים והיועצים.

6.2.7 משטח מרוצף (בשטח מינימלי של 7 מ"ר), בחצר הצמודה לדירה/ות גן: יש.

6.2.8 גדר בחזית/ות של המגרש: חומר: בניו ו/או בטון ו/או אבן לקט ו/או מסלעות ו/או אבן נסורה ו/או מתכת, ו/או רשת ו/או משולב. בגובה ממוצע לפי תכנית הפיתוח המאושרת ולפי קביעת החברה.

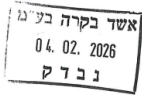
6.2.9 קומת עמודים מפולשת (קומה פתוחה בחלקה): אין.

נספחים א', ב', ג'

ניר רם הנדסה ובניה בע"מ, איילון 20 צור יצחק, טל: 09-8321491

מייל: Office@nirram.co.il

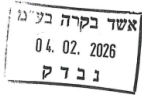
מותנה בהיתר בניה



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

- 7. מערכות משותפות**
- 7.1 מערכת גז:**
- 7.1.1 **הכנה לאספקת גז:** סידור מרכזי באמצעות צובר גז תת-קרקעי (במגרש), בתאום עם חברת הגז, ובמיקום המתואר בתכנית המגרש או הבניין או במיקום אחר שיקבע ע"י החברה ו/או ע"י דרישות הרשות המקומית. במידת הצורך תינתנה זיקות הנאה להנחת צנרת הגז ותחזוקתה.
- 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 – מתזים (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.
- 7.2.6 **מאגר מים:** לפי דרישות תאגיד המים והרשויות
- הערה:** כל סידורי הכבאות, לרבות מערכות גילוי וכיבוי אש, ברזי כיבוי (הידרנטים) וארונות כיבוי בשטחים משותפים או פרטיים, מיקום וכמות לפי דרישות רשות הכבאות.
- 7.3 **אורור מאולץ במרתפי חניה:** אין מרתף - ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות.
- 7.4 **מערכת מיזוג אוויר מרכזית (להזנת הדירות):** אין.
- 7.5 **מערכת מיזוג אוויר בחדרים לשימוש הדיירים:** אין.
- 7.6 **תיבות דואר:** התקנה על הקיר. 1 לכל דירה.
- מיקום:** בקומת הכניסה הראשית ליד דלת הכניסה לבניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816.
- 7.7 **מיתקנים אחרים:** מערכות סניקה ומשאבות מים, מאגרי מים, מערכות תאורה (בחלקים משותפים), וכו'. **מיקום וכמות:** לפי תכנית המתכננים והיועצים.
- * כל זאת בהתאם לתכנון היועצים ודרישות כיבוי אש.
- 8. חיבור המבנה למערכות תשתית**
- 8.1 **חיבור לקו מים מרכזי:** יש; **מונה מים ראשי למגרש:** יש; **מונה מים נפרד לחצר (לפיתוח):** יש.
- 8.2 **חיבור לביוב מרכזי:** יש.
- 8.3 **חיבור הבניין לרשת החשמל, בהתאם להוראות חברת החשמל:** יש.
- 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 **חדר אשפה:** יש. בקומת הכניסה **לפי היתר הבניה**
- פינוי אשפה:** ע"י הרשות המקומית.

מותנה בהיתר בניה



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

9. רכוש משותף

9.1 תיאור הרכוש המשותף:

- 9.1.1 מקומות חניה משותפים: באם סומנו כמשותפים בתכנית המכר.
- 9.1.2 קומה מפולשת חלקית (קומת כניסה ועמודים, פתוחה חלקית): אין.
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: חדר עגלות
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש.
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש.
- 9.1.6 חדרי מדרגות: יש
- 9.1.7 פיר מעלית: יש; מעליות: יש; מספר מעליות: 1
- 9.1.8 גג משותף: לפחות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג: יש.
- 9.1.9 ממ"ק/מקלט: אין. יש מרחבים מוגנים דירתיים- ממ"דים.
- 9.1.10 חדר דודים משותף: אין.
- 9.1.11 מיתקנים על הגג: יש מערכות טכניות (פרטיות ו/או משותפות) כגון: מערכות סולאריות, ו/או משאבות סחרור וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.
- 9.1.12 חצר ושטח פתוח בתחומי המגרש: יש. שטח ללא גיבון: יש.
- 9.1.13 חדר דיירים: אין
- 9.1.14 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף: כמפורט בפרקים אחרים במפרט זה, המסומנים כרכוש משותף בתכנית המכר.
- 9.1.15 מאגר מים וחדר משאבות: יש

9.2 חלקים (באם קיימים) שאין להוציאם מהרכוש המשותף:

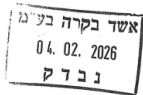
- 9.2.1 חדרי/מדרגות, (מילוט).
- 9.2.2 קומה טכנית./מרתפים
- 9.2.3 גישה לחניה משותפת.
- 9.2.4 לובי בקומת כניסה.
- 9.2.5 לובי קומתי.
- 9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים (המשותפים) על הגג.
- 9.2.7 גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות.
- 9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדרים טכניים (משותפים).
- 9.2.9 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 מאגר מים וחדר משאבות
- 9.2.12 חלק אחר:

9.3 בית משותף

נספחים א', ב', ג'

ניר רם הנדסה ובניה בע"מ, איילון 20 צור יצחק, טל: 09-8321491
מייל: Office@nirram.co.il

מותנה בהיתר בניה



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

- (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 שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.
- 9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:
בהתאם לחוק המקרקעין ובכפוף לשינויים בהתאם לדרישת הרשויות
- 9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:
יהיה על פי הקבוע בחוק המקרקעין התשכ"ט-1969.
- 9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו:
בהתאם להוראות הסכם המכר ו/או בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות ובהתאם לתקנון שירשם, עם רישום הבית המשותף.
- 9.7 החלקים המוצאים מהרכוש המשותף (ו/או שיוחזרו לרכוש המשותף):
מבלי לגרוע מהאמור בעניין זה בהסכם, יוצאו מהרכוש המשותף השטחים הבאים אשר מסומנים בתכנית המצ"ב ו/או מצוינים במפרט המכר ו/או בהסכם המכר.
- א. מקומות החניה במרתף(במידה ויש) ובקומת הקרקע שבתחום המגרש מוצאים מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות בבית המשותף לפי קביעתה של החברה.
- ב. המחסנים יוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות שבבית המשותף לפי קביעתה של החברה , וכן כל השטחים שהוצאו מהרכוש המשותף ואשר לא נמכרו עד מועד רישום הבית המשותף.
- ג. מרפסות וגגות (למעט החלק כאמור בסעיף 9.2.9 לעיל).
- ד. חדר השנאים במידה ויש מוצא מהרכוש המשותף.

חתימת המוכר

תאריך

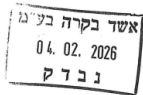
חתימת הקונה

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

נספחים א', ב', ג'

ניר רם הנדסה ובניה בע"מ, איילון 20 צור יצחק, טל: 09-8321491
מייל: Office@nirram.co.il

מותנה בהיתר בניה



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

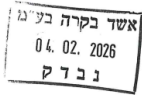
נספח א' – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

- 10.1 תכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:
- 10.1.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות (חישוביות) של הדירה.
- 10.1.2 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
- 10.1.3 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
- 10.1.4 תכניות קומת כניסה/ קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200.
- 10.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1:100.
- 10.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון חצר משותפת וגינות צמודות.
- 10.2 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה ושימוש לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.
- (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
- (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.

נספחים א', ב', ג'

ניר רם הנדסה ובניה בע"מ, איילון 20 צור יצחק, טל: 09-8321491
מייל: Office@nirram.co.il

מותנה בהיתר בניה



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

- (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- 10.3 המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין (1) תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.
- (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרו מכניות וכיוצא באלה.
- (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
- (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- (ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסימיליה.
- (ו) תכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרו מכניות במבנה ובפיתוח. המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על רוכש הדירה למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.
- האמור

(1) סרב הרוכש הראשון לקבל לידי התכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור כמפורט בסעיף 10.3 לעיל, יראו החברה כעמדה בחובתה לעשות כן. החברה תהא רשאית למוסרם בכל זמן לרוכשים אחרים לרבות נציגות הבית ו/או חב' ניהול (באם תפעל בבניין).

נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות

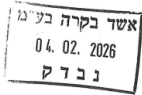
הערות כלליות למבנה ולדירה

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 התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
3. .
4. סוג א' – לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ.
5. מיתקן לאנטנות תק' (מס' 3) תש"ע-2010
6. בבניין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799: מיתקני אנטנות לקליטת משותפת (אק"מ) ומיתקני אנטנות לקליטת אינדיבידואלית (אק"א).
7. 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.
8. ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, וכו'), מחייב בדיקה מוקדמת
8. יש העברה אנכית ו אופקית, 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. ואורור, קווי חשמל, טלפון, תקשורת וכדומה בשטחים צמודים לדירה, במחסנים, מסתור כביסה במרפסות, בגגות מרוצפים וחצרות, בחניה פרטית, בשטחים משותפים ובשטחים ציבוריים, בקירות ובתקרות הכל מעבר

נספחים א', ב', ג'

ניר רם הנדסה ובניה בע"מ, איילון 20 צור יצחק, טל: 09-8321491
מייל: Office@nirram.co.il

מותנה בהיתר בניה



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

למסומן/למצוין בתכנית, לפי החלטת היועצים הטכניים. מערכות כאמור יכוסו בתקרה קלה ו/או סגירה אחרת וישנו את צורת ו/או גובה החלל בהן הן עוברות. הקונה מתחייב לאפשר גישה לתחזוקה וטיפול במערכת הנ"ל. העברת צנרת בתוך תחום הדירה תהיה מוסתרת ולא גלויה (פרט למסתור הכביסה). 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. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).

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. למניעת ספק יודגש כי, החברה לא תהיה אחראית לחרגי ממידות אלו.
11. במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים תעשה מהרכוש המשותף ויחוברו למונה משותף למחסנים בלבד. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה מסוימת אך לא פחות מהכתוב במפרט.
12. באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם עומדת בדרישות התקנות לרעשים ומפגעים.
13. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תיאורה, מתזים וכו').
14. מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.
15. חשוב להדגיש כי יש לאוורר המרחב המוגן, באופן תכופ 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.
16. קיימות 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, מקומם העקרוני מסומן בתכנית המכר.
17. ברצפת מרפסות הגג, בקירות ובסמוך לתקרת הדירה, ועוברות צנרות (מים, ביוב, ניקוז וכד') וכן פתחי ביקורת, השייכים לכלל הבניין, ומהווים חלקים משותפים..
18. בעת שימוש רגיל בממ"ד- באם לא קיים פתח בדופן הממ"ד לאוויר חוזר ("4"-8", למיזוג אויר) יש להשאיר את דלת הממ"ד מעט פתוחה ע"מ לאפשר תחלופת אויר ממוזג בין הממ"ד לשאר חלקי הדירה. ככל שתותקן כנף דלת עץ וע"מ לאפשר תחלופת אויר כאמור, יש לוודא מרווח של עד 3 ס"מ בין שולי הדלת לרצפה.

הערות כלליות למגרש ולפיתוח

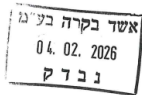
1. פילרים (גומחות) עירוניים ושוחות של מערכות השונות (חשמל, בזק, טל"כ, אשפה, גז, ביוב וכד') ימוקמו במגרש ועל חשבון שטח המגרש, בהתאם לתכנית הפיתוח שיאושרו ע"י הרשויות.
2. מיקום צוברי גז לאספקת גז מרכזי יהיה על פי התכנון ובאישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הועדה המקומית לתכנון ובניה ומשרד העבודה.
3. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם, לדרישות הביצוע ודרישות הרשויות.
4. אסורה הכניסה לרכבים המונעים בגז פחמימני (גפ"מ), למרתפי חניה תת קרקעיים.
5. בנוסף חל איסור חמור להתקין כל מתקן המופעל בגז פחמימני (גפ"מ), בשטחים פרטיים או משותפים במרתף/ים.
6. כמו כן, מובהר בזאת כי במקרה של סתירה בין המפרט לעיל, לבין הוראות החוזה ו/או הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות"), תגברנה ההוראות.

נספחים א', ב', ג'

ניר רם הנדסה ובניה בע"מ, איילון 20 צור יצחק, טל: 09-8321491

מייל: Office@nirram.co.il

מותנה בהיתר בניה



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

נספח ג' – טבלאות זיכויים

ריכוז טבלאות זיכויים

הערות מיוחדות

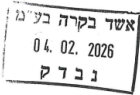
- לפי תנאי המכרז זכאי רוכש הדירה ליותר רק על רשימת הפריטים הכלולים במפרט המחייב (ככל שכלולים),
והמפורטים להלן, כנגד קבלת זיכוי כספי:
 - ארון המטבח.
 - סוללות למים (כיור, אמבטיה).
 - בית תקע רגיל ונקודות טלפון.
 - כנף בלבד לדלת כניסה למרפסת שירות.
- המחירים הנקובים להלן כוללים מע"מ.
-

מקרא:

נספחים א', ב', ג'

ניר רם הנדסה ובניה בע"מ, איילון 20 צור יצחק, טל: 09-8321491
מייל: Office@nirram.co.il

מותנה בהיתר בניה



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

יח' - יחידה.

מ"ר - מטר מרובע.

מ"א - מטר אורך.

חומר - חומר לבן (האבזר עצמו בלבד).

קומפלט - חומר לבן+ חומר שחור+ עבודה.

פריט - פריט אחד בודד.

נושא: ארונות מטבח, רחצה

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי בש"ח	כמות	סה"כ
3.3.1	זיכוי לכלל ארונות המטבח (ארון המטבח עצמו, משטח עבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, כיור מטבח, סוללה למים חמים וקרים), הכול כמוגדר במפרט זה.	קומפלט	מ"א	2,500		

(* הזיכוי כולל את כל החומרים והעבודות הכרוכים בהרכבת הפריט הנ"ל).

נושא: דלתות פנים

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי בש"ח	כמות	סה"כ
3.5	כנף בלבד לדלת כניסה למרפסת שירות.	קומפלט	פריט	1000	1	1000

נושא: קבועות שרברבות ואביזרים

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי בש"ח ליח'	כמות	סה"כ
3.6	זיכוי סוללת ברז לכיור רחצה לפי התיאור במפרט המכר	קומפלט	פריט	300		
3.6	זיכוי סוללה לאמבטיה לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	300		

(* הזיכוי כולל את כל החומרים והעבודות הכרוכים בהרכבת הפריט הנ"ל).

נושא: חשמל/ תקשורת

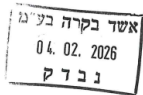
סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי בש"ח ליח'	כמות	סה"כ
3.7	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד/כח)	קומפלט	פריט	125		

נספחים א', ב', ג'

ניר רם הנדסה ובניה בע"מ, איילון 20 צור יצחק, טל: 09-8321491

מייל: Office@nirram.co.il

מותנה בהיתר בניה



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

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/עבודה	יח'	מחיר ליח' בש"ח	כמות	סה"כ

(* הזיכוי כולל את כל החומרים והעבודות הכרוכים בהרכבת הפריט הנ"ל, * מותנה במספר נקודות מינימליות הנדרשות עפ"י התקן).

הערה לטבלאות החשמל/תקשורת
ראה הערות כלליות לאחר סעיף 3.7 (טבלה 5), במפרט המכר.

מימש הקונה בפועל זכותו לזיכויים (מראש וביכתב), מהפריטים המתומחרים המפורטים בטבלה זו, בחתימת החברה/המוכרת והקונה, יראו השינויים שבצע הקונה כאמור כשינויים מוסכמים במפרט המכר.

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

ניר רם הנדסה ובניה בע"מ, איילון 20 צור יצחק, טל: 09-8321491
מייל: Office@nirram.co.il