מפרט מכר

לפי צו מכר (דירות) (טופס של מפרט) התשל"ד 1974
(תיקון התשס"ח-2008 ותיקון התשע"ה 2015)
כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה

מחיר למשתכן

שם האתר:	חריש
דירה מדגם:	B - דירת גן
מס' חדרים:	5 חדרים
קומה:	-4
דירה מס':	1,3
בניין מס':	1, 2, 3
מגרש מס':	100

פרויקט ספיר - אבני דרך פרויקט בונה בחריש בע"מ

תאריך: 17.01.18

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 ואביזריה

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 וגימורים בדירה ושטחים הצמודים לה.
סעיף 3.3 : ארונות מטבח ורחצה (3.3.1-3.3.3).
סעיף 3.4 : מתקן לתליית כביסה.
סעיף 3.5 : (טבלה 3), רשימת דלתות, חלונות ותריסים.
סעיף 3.6 : (טבלה 4), מתקני תברואה (כלים, ברזים), ואביזרי אינסטלציה נוספים (3.6.1-3.6.8).
סעיף 3.7 : (טבלה 5), מתקני חשמל ותקשורת (3.7.1-3.7.11).
סעיף 4: מתקני קירור/חימום בדירה (4.1-4.9).
סעיף 5: סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במחסן (5.1-5.3).
סעיף 6: עבודות פיתוח ושונות.
סעיף 6.1 : חניה (6.1.1-6.1.6).
סעיף 6.2 : פיתוח המגרש (6.2.1-6.2.9).
סעיף 7: מערכות משותפות.
סעיף 7.1 : מערכות גז (7.1.1-.7.1.3).
סעיף 7.2 : סידורים לכיבוי אש (7.2.1-7.2.5).
סעיף 7.3 : אוורור מאולץ במרתפי חניה.
סעיף 7.4 : מערכת מזוג אויר מרכזית.
סעיף 7.5 : מערכת מיזוג אויר בחדר/ים לשימוש 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, ובשרותים 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

שם האתר: חריש

דירה מדגם/מס' חדרים: B דירת גן – 5 חדרים

דירה מס': 1

קומה: -4

חניה מס':

מחסן מס':

בנין מס': 1

"מפרט מכר"

לפי חוק המכר (דירות), התשל"ד – 1974

(תיקון התשס"ח – 2008, ותיקון התשע"ד–2014

בעניין חיובים וזיכויים שונים)

(כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה)

נספח לחוזה בין: אבני דרך בונה בחריש בע"מ (להלן **"המוכר/ת"** או **"החברה"**)

לבין: _____ **ת.ז** _____

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

מתאריך: _____

א. פרטי זיהוי

1. **ישוב:** חריש **רחוב:** סביון **בית מס':** ___ ,

1.1 **גוש מס':** 9250, **חלקה מס':** 75-76 **מגרש מס':** 100.

1.2 **תכנית החלה במקום:** חריש/ 1/ ב'.

2. **בעל הקרקע:** רשות מקרקעי ישראל (ר.מ.י)

הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה.

2.1 **שם המחכיר:** רשות מקרקעי ישראל / אחר: ___

2.2 **תקופת החכירה:** _____ **תחילת תקופת החכירה:** ____

3. **דירה מס' וקומה:** כנ"ל (להלן **"הדירה"**)

4. **בדירה:** כניסה, חדר דיור, מטבח, פינת אוכל, חדר שינה הורים, 2 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה),פרוזדור, 2 חדרי רחצה (חדר אמבטיה, חדר רחצה הורים), שירותי אורחים, מרפסת שרות, רחבה מרוצפת, חצר.

5. **שטח הדירה**

שטח הדירה הוא: כמצוין בתוכנית המכר המחושב לפי כללים אלה:

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

(1) "**קיר חוץ**" – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת השמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תוכנית אחרת.
כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;

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

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

(ג) שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.

(ד) בחישוב השטח ייכללו 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]: כמצוין בתוכנית המכר **מתוכה מרפסת השמש מקורה** (הכוונה לקירוי הנמצא קומה אחת מעל בלבד)**, בשטח**: ככל שמצוין בתוכנית המכר**.**

6.2 **חניה מקורה/ לא מקורה מס'**: כמפורט בתכנית המכר (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מקום החניה המוצמדת);

6.3 **מחסן בשטח**[2]: כמפורט בתכנית המכר (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מקום החניה המוצמדת);

6.4 **מרתף דירתי בשטח**[3]**:** אין.

6.5 **גג מוצמד לדירה בשטח**: אין.

6.6 **חצר מוצמדת לדירה בשטח**[4]: כמצוין בתכנית המכר (ראה תכנית החצר המוצמדת לרבות שבילים ורחבה/ות מרוצפות ואחר');

6.7 **אם יש שטחים/חלקים/אזורים, נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם** (מהות ושטח).
מסתור כביסה: כמסומן בתוכנית המכר.

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 ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.

3. **שטחו של מרתף**, הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ;
כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.

4. **שטחה של חצר כולל**, את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח החצר המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

7. **סטיות קבילות:**

הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה:

(א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לעניין שטחה של חצר תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
סטיות במידות החללים המצוינות בתוכניות 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.

(ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפרט ומידות האבזרים למעשה הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה (אביזרים קרי: אריחים, חלונות, דלתות, תריסים, קבועות שרברבות, ארונות).

(ג) **חישוב השטחים** כפוף לסטיות המקובלות והסבירות בביצוע ו/או במדידה ו/או בחישוב השטח ו/או מעוגל למידה שלמה. הכללים לחישוב שטח בסעיפים 5, 6 ו-7 לחלק א' במפרט זה, הוגדרו בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד – 1974, (כפי שתוקן בק"ת 6649 מיום 24.2.2008) (להלן: **הכללים**"), ככל שיש סתירה בין הכללים לבין שיטות חישוב אחרות לחישוב "שטח" (כגון: ברשויות, בתקן, בפס"ד וכו'), יגברו הכללים כהגדרתם לעיל.
שטח הדירה, כולל את כל חלקי הדירה המסומנים בתוך המצולע כמפורט בסעיף 5 (א) בפרק א' למפרט זה, לרבות שטחים הנמוכים מהגדרת הגובה המינימלי, אך הם מעבר לשטח המינימלי המחויב לחלקי הדירה השונים, לפי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) התש"ל-1970. מובהר כי שטח הדירה אינו כולל חישוב והוספת חלקה היחסי של הדירה ברכוש המשותף.

8. **שם עורך הבקשה להיתר** ("להלן "**האדריכל**"): סי טי בי אדריכלים.

טלפון: 03-5403938 **פקס**: 03-6228642 **כתובת**: מצדה 7, בני ברק.

דוא"ל: office@citybee-arch.com

9. **שם האחראי לתכנון השלד** (להלן "**המהנדס**"): ש.ב הנדסת מבנים.

טלפון: 04-6271940 **פקס**: 04-6271950 **כתובת**: דרך קדמה 18, כרכור.

דוא"ל: office@sb-eng.co.il

ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזריה

* המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות וחלקים אחרים בבניין, בתנאי שלא ישנו באופן מהותי את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף (כאמור בפרק ב' סעיף 9.7).
* כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי הרשמי והתקנות, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.

אימוץ שינוי בתקן או בתקנה לאחר קבלת היתר בניה, ו/או אי שינוי לפני היתר (באישור רשות מוסמכת), לפי החלטת המוכר.

1. **תיאור הבניין**

1.1 בניין מגורים "גבוה" אחד מתוך שלשה בניינים דומים (1,2,3),הנמצאים במגרש אחד משותף לשלושתם.

1.2 **בבניין**: 31 דירות למגורים; בבניין, דירות(*), הכוונה למגורים בלבד;

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

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

כינוי או תיאור קומה	קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין (ד)	מספר דירות בקומה	סוג השימוש	הערות
קומות מגורים	4-,-3,-2	3 (בכל קומה)	מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, מחסנים, מעבר מילוט (בקומה 4- בלבד), פירי איוורור, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	דירות בקומה 4- כלל חצרות פרטיות.
קומת מגורים	-1	2	מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, פרוזדורים, מחסנים, פירי איוורור, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
קומת הכניסה לבניין	קרקע	2	מגורים, מבואה כניסה (לובי), מעלית, חדר מדרגות, פרוזדורים, פירי איוורור, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
קומת מגורים	1-4	4 (בכל קומה)	מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, פרוזדורים, פירי איוורור, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
קומת מגורים (פנטהאוזים)	5	2	מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, פרוזדורים, פירי איוורור, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
גג עליון (ראשי)	---	---	חדר מדרגות, פתחים לשחרור עשן (מהפירים), מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
סך הכל קומות למגורים	10	---	---	---
סך הכל קומות בבניין	10	במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי).		

הערות והבהרות:

(א) ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתרי הבניה.

הכוונה שהחברה לפי שיקול דעתה בלבד ובכפוף, להיתר הבניה ו/או. בקשה להקלה ו/או לתוספת בניה, תהיה רשאית להוסיף ו/או להפחית ממספר הדירות או לאחד מספר דירות ע"י ביטול כניסות או הוספת כניסות, הכל לפי העניין.

(ב) במקרה שיש יותר מכניסה אחת לבניין, יש לציין איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין [כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)].

(ג) החברה זכאית לפי שיקול דעתה או הנחיות המתכננים 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.

(ד) מובהר כי שמות הקומות והמספר המתאר את מיקומן עשויים להשתנות.

1.4 **חדר/י מדרגות משותפים (ראשיים)**

מספר חדר/י המדרגות בבניין: 1 **אפיון כל חדר מדרגות**: מקורה/סגור ממפלס תחתון (4-) עד למפלס הגג.

חדרי מדרגות נוספים: אין.

1.5 **מעליות:** יש. **מספר המעליות**: 1; **מספר התחנות לכל מעלית**: 10;

מספר נוסעים לכל מעלית: 8; **מנגנון פיקוד שבת**(*):יש.

1.6 **עמדת שומר:** אין.

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

2. **חומרי הבניין ועבודות גמר:**

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

2.2 **רצפה ותקרת קומת קרקע**: **חומר:** בטון מזוין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים/טרומיים. **עובי**: לפי חישובי מהנדס השלד; כל הריצוף בבניין יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי.

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

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

2.3 **רצפה ותקרה קומתית: חומר**: בטון מזוין. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד; **בידוד תרמי**: לפי תקן ישראלי מס' 1045. **בשיטה:** לפי החלטת היועץ. **בידוד אקוסטי:** לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1. **בשיטה:** לפי החלטת היועץ.

2.4 **גגות הבניין: חומר**: בטון מזוין, או אלמנטים מתועשים מבטון, לפי החלטת מהנדס השלד. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד. **שיפועי ניקוז ואיטום:** לפי הנחיות היועץ. **בידוד תרמי**: לפי תקן ישראלי מס' 1045:**בשיטה**: לפי הנחיות היועץ;

2.5 **קירות חוץ:** מכלול מתועש, ו/או אבן מלאכותית ו/או בטון יצוק באתר מחופה מבחוץ באבן טבעית, ו/או קירות בנויים (יתכן שילוב או שיטות) לפי התכנון האדריכלי והנחיות מהנדס השלד.

עובי: לפי תכנון המהנדס. **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045: **בשיטה**: לפי הנחיות היועץ.

2.6 **גימור קירות חוץ:**

2.6.1 **חיפוי/ציפוי, עיקרי**: טיח ו/או אבן טבעית ו/או אבן מלאכותית ו/או חיפוי קשיח אחר . גוון וסוג לפי תכנון האדריכל.

2.6.2 **טיח חוץ**: טיח (2 שכבות) משולב עם חיפויים אחרים; (בעיקר, קורות, שטחים מקורים, עמודים וכו').

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 איטונג ו/או אחר) ו/או משולב, לפי הנחיות מהנדס השלד והיועץ ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי ת"י 1004חלק 1. **בשיטה**: לפי הנחיות היועץ.

קיר הפרדה בין חצרות / מרפסות: **חומר וגובה**: מכל חומר לרבות זכוכית, לפי החלטת האדריכל.

2.8 **חדר מדרגות:**

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

2.8.2 **גימור קירות פנים**: **חומר**: טיח, או טיח גבס, גימור צבע אקרילי. **עד לגובה:** תקרה. **גימור תקרה**: **חומר**: טיח, או טיח גבס, גימור צבע אקרילי עד התקרה.

2.8.3 **מדרגות**: אבן נסורה או גרניט פורצלן או טראצו (צמנט לבן), בהתאם לדרישות התקנים הרלוונטים, ובעלות שיפולים (פנלים) תואמים לאורך המדרגות והפודסטים (משטחי ביניים), ופסים מחוספסים כנגד החלקה.

ריצוף משטחים: טראצו ו/או אבן נסורה ו/או גרניט פורצלן ולא בהכרח מחומר דוגמת המדרגות, לפי תכנון האדריכל.

2.8.4 **מעקה/ מאחז יד**: מתכת ו/או בנוי ו/או משולב (לרבות מאחז יד), לפי תכנון האדריכל מהמוצג לעיל.

2.8.5 **עליה לגג**: דרך חדר מדרגות (גג ראשי).

2.9 **מבואה (לובי) קומתית:**

גימור קירות פנים מבואה קומתית: **חומר**: חיפוי קשיח דוגמת אבן נסורה ו/או קרמיקה (רגיל או פורצלן) ו/או משולב, לפי עיצוב האדריכל מהמוצג לעיל. גימור קירות ותקרות פנים יהיו בעלי תו תקן ירוק של מכון התקנים הישראלי **עד לגובה**: משקופי דלתות לפחות. **וחומר מעל**: טיח + צבע אקרילי, עד תקרה.

גימור תקרה: **חומר**: טיח + צבע מלבין סינטטי. (במקרה של תקרה מונמכת לא בהכרח יבוצע טיח מעל תקרה זו).

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

2.10 **מבואה (לובי) כניסה ראשית:**

חיפוי קשיח דוגמת אבן נסורה ו/או קרמיקה (רגיל או פורצלן) ו/או משולב, לפי עיצוב האדריכל מהמוצג לעיל. **עד לגובה**: משקוף דלת הכניסה לפחות. **וחומר מעל**: טיח + צבע אקרילי, עד תקרה.

גימור תקרה: **חומר**: טיח + צבע מלבין סינטטי, ו/או תקרת משנה או דקורטיבית לפי עיצוב האדריכל מהמוצג לעיל. (במקרה של תקרה מונמכת לא בהכרח יבוצע טיח מעל תקרה זו). **ריצוף**: **חומר:** אבן נסורה או אריחים מסוג גרניט פורצלן, שטח אריח בודד לא יפחת מ-0.64 מ"ר. פי עיצוב האדריכל מהמוצג לעיל. **ארונות למערכות:** פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד).

2.11 **גימור חניה/ לא מקורה**: ראה עבודות פיתוח סעיף 6.1.3.

פרוזדורים למחסנים, לחדרים טכניים ואחרים: קירות ותקרה: טיח + צבע מלבין סינטטי-----.

2.12 **חדרים לשימוש משותף**:

חדרים כגון: חדר/ים טכניים (ככל שיהיו), וכו':

גימור קירות: טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד או חיפוי/ציפוי אחר לפי החלטת האדריכל (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, לפי החלטת האדריכל. **גימור רצפה**: בטון מוחלק או אריחי קרמיקה או טראצו או משולב לפי החלטת האדריכל.

הערות:

א. ריצוף בניין המגורים יהיה כנגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה.

ב. צביעת קירות/תקרה תהיה בגוון לבן או אחר לפי בחירת האדריכל.

ג. בעניין האבן הטבעית ראה גם הערה לאחר טבלה 2.

2.13 **דלת כניסה לבניין**: יש, דלת אלומיניום מזוגגת מעוצבת, בעלת פתיחה חשמלית בעלת נעילה חשמלית הנשלטת ע"י מערכת אינטרקום ומחזיר שמן (ראה גם סעיף 3.7.8).

דלת יציאה, נוספת לבניין: יש. עפ"י תוכנית (מתכת או אלומיניום מזוגג לפי תכנון האדריכל מהמוצג לעיל), למילוט בקומה 4-.

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

דלתות חדר/ים טכניים (ככל שיהיו): דלתות אש. **דלתות וחלונות חדרים לשימוש משותף**: תיאור, חומר וכמות, לפי תכנון האדריכל.

2.15 **דלתות לובי קומתי:** אין.

2.16 **תאורה, בכניסה לבניין, לובי, חדר מדרגות, מבואות קומתיים, חניות, חדר/ים טכניים, חדרים וחלקים משותפים**: יש.

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

בבניין מגורים מדורג, שבו קומת כניסה במרכז הבניין וקיימת אפשרות לרדת או לעלות קומות, יותקנו שתי מערכות לחצני תאורה נפרדות לקומות העליונות ולקומות התחתיות.

סוג וכמות: עפ"י תכנון האדריכל/המהנדס חשמל ודרישות הרשויות.

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

2.18 **תאורה במחסנים דירתיים**: הזנות המחסנים יחוברו למונה משותף ונפרד למחסנים בלבד או יותקן מונה נפרד לכל מחסן להחלטת

המוכר ועפ"י בחירתו.

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

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

3.1 **גובה הדירה*:**

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 וגימורים 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 או אחר[1]	טיח או אחר [2]	ראה [3]	**אין**	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר דיור	בטון, בלוקי בטון או אחר[1]	טיח או אחר [2]	ראה [3]	**אין**	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מטבח	בטון, בלוקי בטון או אחר[1]	טיח או אחר [2]	ראה [3]	**אין**	חיפוי כ-60 ס"מ מעל משטח ארון תחתון. למעט אזור חלון (באם קיים). ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי מעל משטח ארון תחתון	ראה [4]	**אין**	
פינת אוכל	בטון, בלוקי בטון או אחר[1]	טיח או אחר [2]	ראה [3]	**אין**	ראה פרוט בהערות בהמשך.
שרותי אורחים	בטון, בלוקי בטון או אחר[1]	טיח או אחר [2]	ראה [3]	**ראה נספח ג'**	חיפוי קירות לגובה כ- 1.20 מ' או עד סיום אריח שלם. ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי קרמיקה	ראה [4]	**---**	
פרוזדור	בטון, בלוקי בטון או אחר[1]	טיח או אחר [2]	ראה [3]	**אין**	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר שינה הורים	בטון, בלוקי בטון או אחר[1]	טיח או אחר [2]	ראה [3]	**אין**	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה הורים (מקלחת)	בטון, בלוקי בטון או אחר[1]	טיח או אחר [2]	ראה [3]	**אין**	חיפוי קירות לגובה הדלת לפחות. ומעל החיפוי ועד התקרה - טיח + צבע אקרילי. ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי קרמיקה	ראה [4]	**---**	
חדרי שינה	בטון, בלוקי בטון או אחר[1]	טיח או אחר [2]	ראה [3]	**אין**	ראה פרוט בהערות בהמשך.
ממ"ד	בטון מזוין לפי הוראות הג"א	לפי מפרט הג"א	ראה [3]	**אין**	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה (כללי) (אמבטיה)	בטון, בלוקי בטון או אחר[1]	טיח או אחר [2]	ראה [3]	**אין**	חיפוי קירות לגובה הדלת לפחות. ומעל החיפוי ועד התקרה - טיח + צבע אקרילי. ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי קרמיקה	ראה [4]	**---**	
מרפסת שרות	בטון, בלוקי בטון או אחר[1]	טיח או אחר [2]	ראה [3]	**אין**	מעקה: ראה הערה בהמשך.
רחבה מרוצפת	בטון, בלוקי בטון או אחר[1]	ראה סעיף 2.6	ראה [3]	**ראה נספח ג'**	חיפוי קיר חיצוני ראה סעיף 2.6. ראה גם פרוט בהערות בהמשך.
מסתור כביסה	בטון, בלוקי בטון או אחר[1]	טיח או אחר [2]	אין	**אין**	ראה סעיף 3.4
מחסן דירתי	בטון, בלוקי בטון או	טיח. גימור קירות צבע	ראה [3]	**אין**	עובי קירות מחסן לפי תכנון האדריכל

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
(ככל שהוצמד)	אחר[1]	אקרילי. גימור תקרה סיד סינטטי.	ממצג החברה לבחירת הקונה		מהמוצג לעיל/המהנדס.

הערות והבהרות לטבלה:

(1) **חומר קירות**: בטון/בלוקי בטון/ בלוק תאי (איטונג/אשקלית/בלוקי גבס) או משולב לפי החלטת החברה.

(2) **גמר קירות**: טיח רגיל /טיח גבס/טיח תרמי/ בגר/ או משולב, לפי החלטת החברה. בממ"ד לפי הנחיות פקוד העורף.
צביעה בצבע אקרילי. **גוון**: לבן.
הערה: כל צבעי התקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
גמר תקרות: טיח /טיח גבס/ בגר/אחר/ או משולב, לפי החלטת החברה. צביעה בסיד סינטטי. **גוון:** לבן.

(3) **ריצוף**: סוג א'. העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות, אריחים מסוג טראצו, שיש, גרניט פורצלן. לבחירה מבין 4 סדרות של ריצוף ו- 3 דוגמאות/גוונים לפחות שאחת מהן היא בגוון בהיר - ניטרלי. במידות כ-60/60 ס"מ או כ-45/45 ס"מ או כ-33/33 ס"מ. דרגת מניעת ההחלקה לא תהיה פחותה מהנדרש לחדרים אלו. בכל הדירה למעט חדרי רחצה ומרפסות. בחירת הרוכש תעשה מאחת מדוגמא/גוון/מידה, שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידי. סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבנין הם לפי יעודם יעמדו בדרישות ת"י 2279.
- ריצוף בחדרי רחצה, שירותים ומרפסת שרות: סוג א'. העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות, אריחים מסוג טראצו, שיש, גרניט פורצלן. לבחירה מבין 4 סדרות של ריצוף ו- 3 דוגמאות/גוונים לפחות שאחת מהן היא בגוון בהיר - ניטרלי. דרגת מניעת ההחלקה לא תהיה פחותה מהנדרש לחדרים אלו. בחירת הרוכש תעשה מאחת מדוגמא/גוון/מידה, שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידי.
- ריצוף ברחבה מרוצפת: סוג א'. לבחירה מבין 4 סדרות של ריצוף ו- 3 דוגמאות לפחות שאחת מהן היא בגוון בהיר - ניטרלי. המתאימים בגודלם ליצירת שיפועי ניקוז, ובדרגת ההחלקה שאינה פחותה לריצוף חשוף לגשם. בחירת הרוכש תעשה ממבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידי. (במקומות שבהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח, אין צורך בשיפולים).
ריצוף במחסן: סוג א'. גרניט פורצלן, שטח אריח בודד – 0.18 מ"ר. לבחירת הקונה ממס' דוגמאות/גוונים שיוצגו ע"י החברה.

(4) **חיפוי חדרי רחצה ושירותים:** סוג א'. קרמיקה -. לבחירה מבין לפחות 3 דוגמאות/גוונים שאחת מהן היא בגוון בהיר – ניטרלי. במידות כ-25/33 ס"מ או כ-30/60 ס"מ. בחירת הרוכש תעשה מאחת מדוגמא/גוון/מידה, שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידי. (חיפוי קירות בקרמיקה במידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד גובה קו משקוף הדלת. מעל החיפוי ועד לתקרה טיח+ צבע אקרילי).
חיפוי במטבח: חיפוי קירות קרמיקה – סוג א', בחירה מבין לפחות 3 דוגמאות/גוונים שאחת מהן היא בגוון בהיר – ניטרלי. בחירת הרוכש תעשה ממבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידי. בגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (מעל ארון תחתון. כאשר התנור אינו ביחידת BI חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף). מעל החיפוי ובקירות: טיח + צבע אקרילי.

הערות:
בחירת הרוכש/דייר – למניעת ספק יודגש כי בחירת הרוכש תעשה אך ורק ממבחר של ספק אחד ולא תינתן האפשרות לבחור מוצרים שונים מספקים שונים, גם מאלו שנבחרו ע"י החברה.
מעקה – בנוי/ מתכת/ אלומיניום/ מזוגג, או משולב לפי תכנון האדריכל. בגובה: לא פחות מדרישות ת"י 1142.
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) עד גובה המותר בתקנות (עד 20 ס"מ גובה/רוחב), לפי תכנון האדריכל.
חיפוי קירות - גובה חיפוי הקירות יעשה לגובה המצוין בטבלה או עד גובה "אריחים שלמים", ו/או לפי החלטת החברה.
פרופיל פינות בחיפוי – יבוצעו פינות מפרופיל אלומיניום או PVC, באם יש פינות קמורות שאורכם פחות מ- 60 ס"מ, ו/או לפי החלטת החברה.
אריחי אבן טבעית (ככל שיותקנו בשטח המשותף/פרטי)- יש לשים לב להוראות הבאות מתוך ת"י 5566 חלק 2, לפיהן היות ***שהאבן היא חומר טבעי, עלולים להיות בו נימים, גידים והבדלי גוון ומרקם.*** כמו כן, ***גוון הלוחות או האריחים המשמשים במערכת הרצפה עלול להשתנות בחלוף הזמן, ולפיכך עשוי להיות שוני בגוון בין הלוחות או האריחים שברצפה לבין הלוחות או האריחים הנשמרים למטרות תחזוקה.***
ליטוש/הברקה - למניעת ספק יודגש כי לא יבוצע ליטוש ו/או הברקה ע"י החברה ע"ג הריצוף בדירה.
פרגולה, קורה/ות – (ככל ותבחר החברה להתקין, ומבלי שהדבר יחייב בסימון בתוכנית המכר) עץ ו/או בטון ו/או פלדה ו/או אלומיניום ו/או משולב, לפי תכנון האדריכל.

שיפולים – (פנלים) מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות, למעט בשולי קירות וחזיתות מחופים, בגב ארון מטבח, ארונות למערכות ואזורים טכניים.

חיפוי ושיפולים, ללא קיטום פינות (גרונג).

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

לריצוף טראצו 1 מ"מ לפחות.

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

3.3 **ארונות:**

3.3.1 **ארון מטבח תחתון:** גוף הארון, כולל דלתות, מגרות, מדפים, תושבות לכיור תחתון, חיתוך פתח המתאימים להתקנה שטוחה של הכיור הכנה לכיריים מובנות (פתח, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים. גוף הארון והמדפים יהיו מעץ מעובד (סנדוויץ'), וגב הארון יהיה מעץ דיקט. שאר חלקי הארון עץ מעובד (סנדוויץ') או MDF . עומק הארון כ-60 ס"מ

לפחות. גובה הארון כ- 90 ס"מ לפחות. הארון יכלול יחידת מגרות ברוחב כ- 60 ס"מ לפחות לכל גובה ועומק הארון. ביחידה פינתית (ככל שקיימת) יותקנו "פתרונות פינה". בתחתית הארון הגבהה (סוקל) בגובה של כ- 10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים/רטיבות. וגוון לפי הנחיות האדריכל, או הספק שיבחר ע"י החברה. **ציפוי חיצוני:** פורמאיקה. לבחירת הרוכש מתוך 5 גוונים לפחות (מהם אחד לבן ואחד בהיר ניטרלי) שיוצגו ע"י החברה ו/או הספק/ים שיבחר/ו על ידי החברה. **ציפוי פנימי וגמר מדפים:** פורמאיקה ו/או מלמין לבחירת הרוכש מתוך 2 סוגים (מהם אחד לבן). [1] **מידות:** **כ- 4.8** מטר אורך;

מחיר לזיכוי בעד ארון המטבח התחתון: ראה נספח ג'.

משטח עבודה: תיאור: לבחירת הקונה משטח עבודה משיש בעובי לא פחות מ-2 ס"מ העומד בדרישות ת"י 4440, או לחילופין אבן קיסר עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם החשוף. בנוסף יותקן קנט עליון מוגבה שאופן עיבודו יקבע ע"י המוכר

(הקונה ראשי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה. לא ינתן זיכוי בגין אי ביצוע זה). **מידות:** לפי ארון המטבח חלק תחתון,

גוון: לבחירת הקונה מתוך 3 גוונים לפחות (אחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי.

מחיר לזיכוי בעד משטח העבודה: ראה נספח ג'.

3.3.2 **ארון מטבח עליון:** גוף הארון, מדפים ודלתות: חומר וגוון כמו ארון תחתון ולפי הנחיות האדריכל, או הספק שיבחר ע"י החברה.

[1]**מידות: כ-2.4** מטר אורך;

ציפוי חיצוני: פורמאיקה או אחר לפי החלטת החברה. **ציפוי פנימי:** פורמאיקה ו/או מלמין לפי יצרן הארון.

[2]**מחיר לזיכוי בעד ארון המטבח עליון:** ראה נספח ג'.

3.3.3 **ארונות אחרים (ציין):** בחדר רחצה (כללי), ארון תחתון מעץ סנדוויץ' או טרספה, תלוי או מונח הכולל משטח עבודה (אינטגרלי) מחרס או שיש או ניאו קוורץ, משולב בכיור, לרבות מגרה/ות, דלת/ות, וצירי נירוסטה. **מידות:** כ- 80 ס"מ לפחות.

ציפוי חיצוני: פורמאיקה או אחר לפי יצרן הארון. **ציפוי פנימי:** פורמאיקה ו/או מלמין לפי יצרן הארון. **מבנה/סוג חומר/גוון:** לפי החלטת החברה.

מחיר לזיכוי בעד ארון הרחצה: ראה נספח ג'.

הערות:

[1] **מדידת הארונות (תחתון+ עליון) נעשית לאורך הקיר (פינה נמדדת פעמיים). חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב (למעט מקרר) כלולים באורך הארונות. סטיות עד כ- 5% במידות אורך ארונות המטבח, לא יחשבו כסטייה מתיאור זה.**

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

3.4 **מיתקנים לתליית כביסה:**

מיתקן לתליית כביסה (קטנה): 2 מוטות ממתכת (מגולוונים) ניצבים כולל גלגלות, 5 חבלי כביסה פלסטיק, באורך מינימלי של 160 ס"מ, או מתקן מתרומם באורך מינימלי של 120 ס"מ כולל חבלי כביסה באורך של לא פחות מ- 8 מטר סה"כ.

לדירות הגן: לפי תכנון האדריכל, אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר.

מסתור כביסה (ככל שמתוכנן): תיאור: אלומיניום ו/או משולב ו/או אחר ובמידות, לפי תכנון האדריכל.

3.5 **טבלה מס' 3 – רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה (מידות בס"מ)**

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

<u>הערה</u>: סוג החלונות/דלתות, התריסים, אופן הפתיחה, מיקום הפתחים, המידות, הכמות, החלוקה ואופן התפקוד עשויים להשתנות עקב אילוצי התכנון. המצב הסופי יקבע ע"י האדריכל. הקונה מאשר כי הובא לידיעתו האמור לעיל וכי שינויים באם יהיו בפועל לא יחשבו "אי התאמה" כמשמעותו בחוק מכר דירות.

---	דלתות			חלונות			תריסים			
חדר	כמות ומידת הפתח הבנוי (גובה/ רוחב)	חומר (עץ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	סוג פתיחה (ציר כע"כ)/ נגרר/ אחר)	כמות ומידת הפתח הבנוי (גובה/ רוחב)	חומר (עץ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/ נגרר/כיס/אחר)	כמות ומידת הפתח הבנוי (גובה/ רוחב)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	חומר שלבים	סוג פתיחה(ציר/ כ.ע.כ/נגרר/ כיס/חשמלי/אחר)
כניסה	1 כ- 90/205	פלדה בטחון	ציר רגילה	--- ---	---	---	--- ---	---	---	---
חדר דיור	1 כ- 240/210	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ	--- ---	---	---	1 כ- 240/210	אלומ'	אלומ'	גלילה חשמלי + גיבוי ידני
מטבח	--- ---	---	---	1 120/100	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ	--- ---	---	---	---
חדר שינה הורים 1	1 כ- 80/205	עץ	ציר רגילה	1 כ- 120/100	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ	1 כ- 120/100	אלומ'	אלומ'	גלילה ידני
חדר שינה 2	1 כ- 80/205	עץ	ציר רגילה	1 כ- 120/100	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ	1 כ- 120/100	אלומ'	אלומ'	גלילה ידני
חדר שינה 3	1 כ- 80/205	עץ	ציר רגילה	1 כ- 120/100	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ	1 כ- 120/100	אלומ'	אלומ'	גלילה ידני
ממ"ד (משמש כחדר שינה 4)	1 כ- 70/200	פלדה לפי הג"א	ציר (לפי תקנות הג"א והנחיות פק"ע). פתיחה חוץ	1 כ-100/100	אלומ' מזוגג	קיפ או כ.ע.כ או ציר רגילה (מותנה באישור הג"א והחלטת החברה).	1 כ- 100/100	אלומ'	אלומ'	נגרר לכיס.
	--- ---	---	---	--- ---	---	---	כנף פלדה נגד הדף ורסיסים, הנגררת לכיס.			
ח. רחצה הורים	1	עץ + צוהר או	ציר רגילה	1	אלומ' מזוגג	קיפ (נטוי)	---	---	---	---

---	דלתות			חלונות			תריסים			
חדר	כמות ומידת הפתח הבנוי (גובה/ רוחב)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	סוג פתיחה (ציר/ כע"כ)/ נגרר/ אחר)	כמות ומידת הפתח הבנוי (גובה/ רוחב)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/ נגרר/כיס/אחר)	כמות ומידת הפתח הבנוי (גובה/ רוחב)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	חומר שלבים	סוג פתיחה(ציר/ כ.ע.כ/נגרר/ כיס/חשמלי/אחר)
	כ- 70/205	צו-אור		60/80			---			
ח. רחצה (כללי)	1	עץ + צוהר או צו-אור	ציר רגילה	1	אלומ' מזוגג	קיפ (נטוי)	---	---	---	---
	כ-80/205			60/80			---			
שירותי אורחים	1	עץ + צוהר או צו-אור	ציר רגילה	---	אוורור מכני	---	---	---	---	---
	כ-70/205			---			---			
מרפסת שרות	1	עץ	ציר רגילה	---	---	---	1	אלומ'	אלומ'	נגרר כ.ע.כ
	כ- 80/205			---			כ-140/100			

הערות לטבלה ואחרות:

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

א. **דלת עץ** = הכוונה לכנף דלת העשויה מאחד או משני לבידים ("דיקטים"), מודבקים על מסגרת עץ עם מילוי פלקסבורד או שווה ערך. צירי פייפ כפולים מתכוונים.היקף הדלת (קנט) מצופה ב-3 צדדים לפחות. **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, **תריסים**: שלבי התריסים עשויים פח אלומיניום (בעובי לפי הנחיות היצרן), במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים. **גלילה** = תריס נגלל כלפי מעלה, באמצעות רצועה ו/או חשמלי (גיבוי ידני אחד, לגלילה החשמלית, 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. יתכן ושולי דלתות פנים יוגבהו מעל רצפה עד 3 ס"מ כהכנה לתפקוד מערכת מיזוג האוויר.

ג. **זיגוג בחלונות,** מאלומ' וזכוכית למעט בממ"ד, יותקן במעטפת זיגוג שקוף כפול (Double Glazing) רגיל/בטיחותי, בעובי מינימלי של 4 מ"מ עם מרווח אויר בעובי של 6 מ"מ בניהם, לפי דרישות התקן. בממ"ד לפי הנחיות פקוד העורף. **רשתות**: אין. בפתחים הכוללים חלונות נגררים כ.ע.כ, יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.

ד. **בהעדר חלון ו/או דלת מזוגגת לקיר חיצוני** (בחדרים שבהם לפי תקנות התכנון והבניה נדרש אוורור) לרבות במטבח באם פונה לחדר שרות הסגורה בתריס או חלון, יותקן אוורור מכני (לרפות רפפת כיסוי).

ה. **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.

החלונות ורכיביהם: חלונות ותריסי דירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:

1.חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (DOUBLE GLAZING), המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ משני הצדדים עם מרווח אויר של 6 "מ או אחר לפי תכנון) ; 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.

2.חלון הממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף;

3. חלון חדר הדיור יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף;

4. פתחי הדירה, למעט חדרי האמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבח, יהיו בעלי תריסים;

5. בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת; עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן.

6. בחדר הדיור, ובפתחים ברוחב מעל 2.5 מ' יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית;

7. במרפסת השירות תהיה סגירה בחלון או בתריס;

8. במסילות לכל החלונות , יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת;

ו. **בחדרי רחצה ושירותים (באם יש חלונות),** תותקן זכוכית בטיחותית שקופה או עמומה ("חלב") עפ"י החלטת האדריכל.

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

ח. **יתכן שינויים** בצורת פתיחה של דלתות, חלונות ותריסים, תוספת או ביטול של חלקי זיגוג, קבוע, חלוקה ומס' כנפיים, הכל עפ"י תכנון האדריכל.

ט. **דלת כניסה** מתכת בטחון רב בריחית תואמת לתקן ישראל 5044 תוצרת, לפי החלטת החברה, פרזול, ידית נעה ו"רוזטות" בהתאמה לדלת כולל עינית הצצה (פנורמית/מקרוסקופית), מערכות צירים, מגן צילינדר, סגר בטחון נוסף, מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר דירה.

משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות.

י. **דלת כניסה ודלת ממ"ד** ציפוי וניל, ו/או צבע בלבד גוון לפי בחירת החברה. לפי הנחיות פיקוד העורף ורשות הכבאות, בכניסה לדירות בקומת קרקע יתכן ויותקנו דלתות בטחון/אש.

דלת אש בקרבה או בכניסה לדירת גן: לפי הנחיות כיבוי אש יתכן ודלת הכניסה לדירות הגן 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).

יא. **מכלולי דלתות פנים:** גמר פורמייקה או צבע או ציפוי חיצוני מתועש, עם מנעול וידיות מתכת משני הצדדים. משקוף הדלת יהיה בהתאם לת"י 23, כולל הלבשות, פולימרי או עץ כולל פס אטימה, בגמר תואם לדלת. בחדרי אמבטיה / מקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס פנוי" וצוהר/ צו-אור, מזוגג בכנף הדלת. כל הדלתות תהיינה עמידות למים לרבות התקנת מסגרת עמידה למים לפחות ב-5 ס"מ התחתונים של כנף הדלת. **גוון:** לבחירת הרוכש מתוך 3 גוונים לפחות (אחד מהם לבן), שיוצגו על ידי החברה ו/או הספק/ים שיבחר/ו על ידה.

יב. **פתח חילוץ-** בממ"ד ובפתח בדירה המוכרז כפתח חילוץ קומתי (בחרום אמור לשמש את כלל הדיירים בקומה), אין לקבוע סורג קבוע. בנוסף, בפתח שיוכרז ע"י הרשויות המוסמכות כפתח חילוץ יתכנו שינויים במידות הפתח, סוג החלון/תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיון הפתיחה.

יג. **לפי דרישות פיקוד העורף**: דלת כניסה למרחב מוגן הינה דלת פלדה אטומה, הנפתחת/נגררת, חיצונית. סף הדלת וריצוף הממ"ד גבוהים כ- 2 ס"מ מעל מפלס הדירה. חלון פלדה כנף אחת או שתיים, הנגררות לכיס ו/או 2 כנפיים לפתיחה. חלון אלומיניום + זיגוג וכן פתחי אוורור מעוגלים בקוטרים שונים, חסומים בדיסקאות פלדה (פלנצ'), וניתנים לפרוק. התקנת מערכת סינון אויר (לפי הנחיות פיקוד העורף), ע"ג הקיר וליד פתח האוורור תיצור הפרעה מקומית. מידות המערכת לפי מידות היצרן. (תקנות הג"א מאי 2010). יודגש שבאם סופק ע"י החברה מתקן הסינון, הרי שתקינתו והתקנתו נבדקו ואושרו ע"י פיקוד העורף, לכן פירוקו ע"י הרוכש, יחייב בדיקת תקינות ואטימות נוספת ע"י הגורמים שהוסמכו לכך ע"י פיקוד העורף. למניעת ספק יודגש כי בכל מקרה של סתירה בין המצוין בתוכניות המכר ו/או במפרט המכר לבין הביצוע בפועל יגבר הביצוע בפועל התואם הנחיות מעודכנות של פיקוד העורף.

יד. **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 הענין). 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**

(פרוט יתר ראה בהערות שלאחר טבלה זו)

מיתקן / מיקום		מטבח	שרותי אורחים	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה (כללי)	מרפסת שרות	אחר
כיור מטבח (בודדת/כפולה)	**מידות (בס"מ)**	ראה הערה (א)	---	---	---	---	---
	סוג	א'	---	---	---	---	---
	זיכוי ₪	**ראה נספח ג'**	---	---	---	---	---
כיור רחצה	**מידות (בס"מ)**	---	---	כ-40/50	משולב בארון	---	---
	סוג	---	---	א'	ראה סעיף 3.3.3	---	---
	זיכוי ₪	---	---	**אין**	**ראה נספח ג'**	---	---
כיור לנטילת ידיים	**מידות (בס"מ)**	---	לפי מידות היצרן	---	---	---	---
	סוג	---	א'	---	---	---	---
	זיכוי ₪	---	**ראה נספח ג'**	---	---	---	---
אסלה וארגז שטיפה(ג')	**מידות (בס"מ)**	---	לפי מידות היצרן	לפי מידות היצרן	לפי מידות היצרן	---	---
	סוג	---	א'	א'	א'	---	---
	זיכוי ₪	---	**ראה נספח ג'**	**אין**	**אין**	---	---
אמבט/ מקלחת	**מידות (בס"מ)**	---	---	לפי תכנון האדריכל (מקלחת)	כ- 70/170 (אמבטיה)	---	---
	סוג	---	---	ריצוף משופע (מקלחת)	א' (אמבטיה אקרילית כולל שלד תמיכה)	---	---
	זיכוי ₪	---	---	---	**אין**	---	---
סוללה למים קרים /חמים לכיור, מהקיר או מהמשטח	**דגם**	פרח/מערבל	פרח	פרח/מערבל	פרח/מערבל	---	---
	סוג	א'	א'	א'	א'	---	---
	זיכוי ₪	**ראה נספח ג'**	**ראה נספח ג'**	**ראה נספח ג'**	**ראה נספח ג'**	---	---
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	**דגם**	---	---	---	מערבל	---	---

נספחים א', ב', ג'

מיתקן / מיקום		מטבח	שרותי אורחים	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה (כללי)	מרפסת שרות	אחר
	סוג	---	---	---	א'	---	---
	זיכוי ₪	---	---	---	**ראה נספח ג'**	---	---
סוללה למקלחת למים קרים וחמים	דגם	---	---	מערבל/רב-דרך (3)	---	---	---
	סוג	---	---	א'	---	---	---
	זיכוי ₪	---	---	**ראה נספח ג'**	---	---	---
חיבור מים מכונת כביסה ולניקוז		---	---	---	---	יש	---
הכנה למייבש כביסה, ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל		---	---	---	---	יש	---
תבוצע הכנה למדיח כלים במטבח, הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח		יש	---	---	---	---	---
פתח "4 בדופן חיצונית לשרוול פליטת אדים ממייבש כביסה, כולל תריס הגנה ומשקולת סגירה		---	---	---	---	יש	---
הכנה לחיבור מדיח כלים (ההכנה משולבת בניקוז כיור המטבח)		יש	---	---	---	---	---
נק' מים למקרר (ברז ניל)		אין	---	---	---	---	---
נקודת גז לבישול (הכנה)		1	---	---	---	---	---
נקודת גז לחימום מים (הכנה)		---	---	---	---	---	---

הערות לטבלה ואחרות:

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

(א) **כיור מטבח** (בודדת במידות כ-40/60 ס"מ או כפולה כ- 80/46 ס"מ): לבחירת הקונה, מאקריל/נירוסטה בהתקנה שטוחה או בהתקנה תחתונה (לפי סוג חומר הכיור). **כיור רחצה שולחני (אינטגרלי):** לפי היצרן/ספק, שיבחר ע"י החברה. **כיור רחצה וכיור נטילת ידיים**: חרס מידות כ-40/50 ס"מ, תוצרת לפי החלטת.

(ב) בכיורי הרחצה ובכיור המטבח יותקנו ברזים מדגמים מיקס- פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור ; מידות ברז המטבח תהיינה: עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ. מידות ברז כיור רחצה תהיינה: גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ.

(ג) **אסלה**: מונחת. **ארגז שטיפה :** מונובלוק/חרס, דו כמותי (3/6 ליטר). תוצרת לפי החלטת החברה. **כיסוי אסלה**: (מושב) פלסטי כבד.
אמבטיה: תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי, שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר. מילוי עץ בפינות ומיטת תמיכה מפרופילי ברזל מגלוון או לחילופין מפח בעובי 2.5 מ"מ לפחות מצופה אמאייל.
מקלחת: משטח המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין, בגמר העומד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח;

(ד) **סוללה למים קרים/חמים (כולל חסכם). לקערת מטבח**: דגם: פרח/מערבל, פיה בגובה כ- 25 ס"מ לפחות ולעומק 20 ס"מ לפחות. לבחירה מתוך 3 סדרות כשאחת לפחות תוצרת הארץ שיוצגו ע"י החברה/קבלן ו/או הספק/ים שיבחר/ו על ידה.
לכיור נטילת ידיים: דגם פרח, מים קרים בלבד.

(ה) **סוללה למים קרים/חמים, לכיור/י רחצה (כולל חסכמים)**: דגם: פרח/מערבל פיה, באורך כ- 15 ס"מ לפחות ולעומק 15 ס"מ לפחות, לבחירה מתוך 3 סדרות כשאחת לפחות תוצרת הארץ שיוצגו ע"י החברה/קבלן ו/או הספק/ים שיבחר/ו על ידה.

(ו) **סוללה למים קרים/חמים (כולל חסכמים): באמבטיה**: דגם: מהקיר - מערבל/רב דרך (3), בציפוי כרום ניקל כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.

למקלחת: דגם: מהקיר - מערבל/רב דרך (3), בציפוי כרום ניקל כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף. לחילופין ולפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 מ"מ.
סוללות האמבטיה/מקלחת, לבחירה מתוך 3 סדרות כשאחת לפחות תוצרת הארץ שיוצגו ע"י החברה/קבלן ו/או הספק/ים שיבחר/ו על ידה.

(ז) כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבל מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/ קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים; על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות כאשר אחת מהן תוצרת הארץ, ככול שישנה, ועומדת בדרישות הת"י 1385.

(ח) **התקנת כיורים וארגז/י שטיפת אסלה כוללת**: חיבור לביוב, וברז 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.

(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)**- באם אינם ממבחר החברה, באחריות הרוכש, לבחור או לרכוש קבועות שעומדים בתקן ישראלי למניעת החלקה ולא פחות מ- R-11.

(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 (אונטרפוץ) = חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, לראש מקלחת ו/או לפיית ברז ו/או שניהם.

(טז) **קונדנסר =** בהעדר חיבור ליניקת 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.

(יז) יש לקחת בחשבון כי מערכת הספקת המים והניקוז מתוכננים למערכות הקצה הסטנדרטיות (ברזים/מקלחות/פתחי ניקוז וכו').
שינוי מהאמור לעיל כגון ראש מקלחת דמוי "גשם", ללא התאמת קוטר צנרת הדלוחין, שטח תא המקלחת, ומחסום הקפי מפני גלישת המים, עלול לגרור הצפה בחדר הרחצה עקב אי התאמה בין כמות המים הנפלטת ממפל המים לקיבולת הניקוז ברצפה.

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

(יט) ככל שמיקום הכיריים לבישול נמצאים בסמיכות לחלון ובכלל, יש להשתמש בכיריים הכוללים מנגנון לניתוק זרימת הגז במקרה של כיבוי לא רצוני של להבה/ות הבישול.

3.6.1 **אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה, לכל צורך אחר**: צנרת ופתחי ביקורת לקולטני ביוב (בחלקם יתכן ומשותפים לכלל הבניין), ברצפה, בקירות או בסמוך לתקרה, במיקום וכמות עפ"י החלטת מהנדס האינסטלציה. יתכן מתזי כיבוי, (מיקום וכמות, עפ"י דרישות כיבוי אש). ארון למחלקי מים במיקום, לפי החלטת מהנדס האינסטלציה. ניקוז למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל וצנרת להעברת גז וכבלי פיקוד בין המיקום המיועד למעבה, עד המיקום המיועד למפזר. מיקום מיועד למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל, במרפסת שרות ו/או במסדרון ו/או אחר, עפ"י החלטת החברה. מיקום מיועד למעבה בגג עליון ו/או במסתור כביסה, ו/או אחר לפי החלטת מהנדס החברה.

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

3.6.2 **חימום מים**: **לדירות**: באמצעות מערכת סולארית משותפת מאולצת בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579 ולפי ההנחיות המפורטות להלן:

(א) לכל דירה יותקן מיכל אגירה (דוד) המחובר למערכת הסולארית וכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה.

(ב) מיכל האגירה יותקן במקום מוסתר אך נגיש, במרפסת השרות ו/או בסמוך לה ו/או על גג המבנה, לפי תכנון מהנדס האינסטלציה.

דוד למים חמים בקיבולת: 150 ליטרים;

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

3.6.4 **ברז "דלי"**: יש, בחצר. במיקום לפי תכנון מהנדס האינסטלציה.

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

3.6.6 **חומר הצינורות: מים חמים וקרים**: PPR, S.P, מולטיגול ו/או אחר, לפי תכנון מהנדס האינסטלציה,

דלוחין: פלסטי או אחר, **שפכים**: פלסטי או אחר.

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

3.6.8 **הכנה למונה גז לדירה**: יש.

הערה:

מיקום נק' הגז בדירה, הינו לפי החלטת החברה. מחיר הדירה אינו כולל תשלום עבור מחברים, מאריכים, התאמות, ברזי ניתוק, פיקדון מונה, מיסים, ריכוז מונים, פיקדון מלאי ותשלומים נוספים הנדרשים לצורך התקנת המונה והמונה עצמו לחיבור הגז, אותם ישלם הקונה ישירות לחב' הגז המורשית ע"י החברה לפעול בבניין. צנרת אספקת גז מושחלת בשרוול פלסטי (הכנה בלבד), כלולה במחיר הדירה.

3.7 **טבלה מס' 5 – מתקני חשמל ותקשורת (פרוט יתר ראה בהערות שלאחר טבלה זו)**

	מיקום / אביזר	כניסה לדירה	חדר דיור	פינת אוכל	מטבח	פרוזדור	שרותי אורחים	חדר שינה הורים	חדרי שינה	ממ"ד	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה	מרפסת שרות	רחבה מרוצפת	חצר צמודה דירתית	מחסן (באם נרכש)
1.א	**א. נקודת מאור קיר/ תקרה**	1	1	1	1	1או 2 אם ("ר") ומעל 3 מ' מחליף	1	1 מחליף	1	מנורה לפי הנחיות פקע"ר	1 מוגן	1 מוגן	1 מוגן	1 מוגן	1	1
2.א	זיכוי ליחידה בשקלים חדשים (₪)															
3.א	שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (₪)									זיכויים/חיובים ראה נספח ג'						
4.א	תוספת ליחידה בשקלים חדשים (₪)															
1.ב	**ב. בית תקע מאור**	1	3	1	3 + 1 כפול	1	---	2+ 2 ליד המיטה	3	3 + 1 למסנן	---	---	---	---	---	1 (מוגן)
2.קב	זיכוי ליחידה בשקלים חדשים (₪)															
3.ב	שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (₪)									זיכויים/חיובים ראה נספח ג'						
4.ב	תוספת ליחידה בשקלים חדשים (₪)															
1.ג	**ג. נקודת מאור הדלקה כפולה**	---	1	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
2.ג	זיכוי ליחידה בשקלים חדשים (₪)															
3.ג	שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (₪)									זיכויים/חיובים ראה נספח ג'						
4.ג	תוספת ליחידה בשקלים חדשים (₪)															
1.ד	**ד. נקודת טלויזיה בכבלים**	---	1	---	---	---	---	1	1	1	---	---	---	---	---	---
3.ד	שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (₪)									זיכויים/חיובים ראה נספח ג'						
4.ד	תוספת ליחידה בשקלים חדשים (₪)															

	מיקום / אביזר	כניסה לדירה	חדר דיור	פינת אוכל	מטבח	פרוזדור	שרותי אורחים	חדר שינה הורים	חדרי שינה	ממ"ד	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה	מרפסת שרות	רחבה מרוצפת	חצר צמודה דירתית	מחסן (באם נרכש)
1.ה	**ה. בית תקע מעגל נפרד**	---	---	---	---	---	---	1	1	---	---	---	---	---	---	---
2.ה	זיכוי ליחידה בשקלים חדשים (₪)															
3.ה	שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (₪)															
4.ה	תוספת ליחידה בשקלים חדשים (₪)															
1.ו	**ו. בית תקע דרגת הגנה IP44**	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1	1	---	1	---	---
2.ו	זיכוי ליחידה בשקלים חדשים (₪)															
3.ו	שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (₪)															
4.ו	תוספת ליחידה בשקלים חדשים (₪)															
1.ז	**ז. נקודת טלפון חוץ + נקודת תקשורת**	---	1+1	---	---	---	---	1+1	1+1	1+1	---	---	---	---	---	---
3.ז	שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (₪)															
4.ז	תוספת ליחידה בשקלים חדשים (₪)															
1.ח	**ח. נקודת טלפון פנים**	1	---	---	---	---	---	1 פומית בלבד	---	---	---	---	---	---	---	---
3.ח	שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (₪)															
4.ח	תוספת ליחידה בשקלים חדשים (₪)															
1.ט	**ט. נקודת כח**	---	1 למזגן	---	3	---	---	---	---	---	---	---	2 (פקט למזגן במסתור)	---	---	---
2.ט	זיכוי ליחידה בשקלים חדשים (₪)															
3.ט	שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (₪)															
4.ט	תוספת ליחידה בשקלים חדשים (₪)															

זיכויים/חיובים ראה נספח ג'

*אחת מנקודות החשמל במטבח, תהיה תלת- פאזי עבור כיריים חשמליים.

<u>הערות לטבלה ואחרות</u>

(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 (רגיל)** = "שקע" בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל. (שני שקעים או יותר בפנל אחד, נספר כל שקע בנפרד). החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות.

(ג) **בית תקע מאור (רגיל) מוגן מים:** שקע בודד עם כיסוי, הניזון מזרם חשמל רגיל (שני שקעים או יותר בפנל אחד, נספר כל שקע בנפרד). החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות.

(ד) **נקודת מאור הדלקה כפולה=** <u>תאור בלבד לאופן ההדלקה</u> של נקודות המאור (בתקרה או קיר), המצוינים בסעיף א' <u>ושאינם תוספת</u> לכמות נקודות המאור המצוינות בסעיף א'.

(ה) **בית תקע מעגל נפרד =** "שקע/ים" הנמצא/ים על גבי מעגל חשמלי נפרד (כל נק' במעגל נפרד), ושאינם בהכרח נקודה/ות "כוח".

(ו) **בית תקע עם דרגות הגנה IP44 או אחר=** בית תקע מוגן שאינו בהכרח במעגל חשמל נפרד אך אביזר הקצה מוגן מים <u>בדרגת הגנה גבוהה.</u>

(ז) **נקודת טלויזיה/טלפון חוץ/תקשורת (מחשב)=** 3 נקודות ביחד (קומפלט) או לחוד וכוללות נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלוויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. ללא חיבור הדירה לרשת הטלפונים/אינטרנט.

(ח) **נקודת טלפון פנים (אינטרקום)=** נקודה/ות מלאות כולל אביזרי קצה לתקשורת פנים (לדלת כניסה למבנה או לעמדת שומר לפי העניין).

(ט) **נקודת כח =** בית תקע כוח על גבי מעגל חשמלי נפרד, מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ.

(י) **"הכנה"=** באם לא צוין אחרת הכוונה לצנרת ("שרוול") וחוט משיכה בלבד. הכנה לנק' תקשורת (מחשב) מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר. באם ההכנה לתנור חימום נמצאת מעל דלת חדר הרחצה יותקן (באחריות הדייר), "מפזר חום" ולא "תנור להט" (ספירלי). למניעת ספק יודגש כי אמצעי חימום לא מסופקים ע"י החברה. ההכנה לתנור חימום כוללת שקע מוגן מים.

(יא) **מחליף=** נקודה/ות מאור הניתנות להדלקה/ כיבוי, משני אביזרים נפרדים שונים הנמצאים בריחוק ביניהם, אך מדליקים/מכבים את אותה/ם נקודה/ות מאור.

(יב) **יתכנו שינויים במיקום וסוג הנק'** בעקבות הנחיות החוק ודרישות מהנדס החשמל.

(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. בחדר מדרגות גם מנגנון שבת לתאורת לילה קבועה.
גופי מאור: יש. **לחצני הדלקת אור:** יש.
לחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה קומתית: יש.

3.7.2 **טלפון חוץ**: הכנת שרוולים (צינורות) בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).

3.7.3 **פעמון: סוג:** לחצן. **צליל:** זמזם, או אחר לפי החלטת החברה.

3.7.4 **אביזרי הדלקה/שקע: סוג**: סטנדרט, לפי דרישות הת"י.

3.7.5 **לוח חשמל דירתי** (כולל השארת מקום פנוי ל-6 מודולים) **ולוח תקשורת דירתי** (כולל שקע רגיל), **בתוך הדירה**: יש **מיקום:** לפי תכנון מהנדס החשמל. **מפסקי פחת**: יש. **שעון שבת:** יש. לדוד המים החמים.

3.7.6 **נקודת חשמל לדוד מים, שמש/חשמלי**: יש.

3.7.7 **גודל חיבור דירתי**: תלת פאזי: 25 × 3 אמפר. (מחיר הדירה אינו כולל הזמנה והתקנת מונה אשר יוזמן ויותקן ע"י וע"ח הקונה).

3.7.8 **מערכת אינטרקום**: יש, **מיקום**: כמפורט בטבלה 5. (אינטרקום שמע דיבור, כולל לחצן לפתיחת דלת הכניסה הראשית בקומת הכניסה, ופומית לשמע ודיבור בחדר שינה הורים).

3.7.9 **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). לחילופין אנטנת צלחת מרכזית לבניין או למספר בנינים לקליטת שידורי ערוץ 1,2, 33 ורדיו F.M (ללא ממיר דירתי אשר יירכש ע"י הקונה מספק שרות זה).

3.7.11 **מיתקנים אחרים**:
- אוורור חלל המחויב באוורור מכני לפי תקנות, יבוצע ע"י מפוח חשמלי חיצוני (משותף) ו/או ע"י מאורר דירתי "וונטה" או ש"ע.
- מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתית. (הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוט"ש) ואת עלותם הכספית.
- חיבור לתריס/ים חשמלי/ים. ראה גם תריסים בטבלת פתחים סעיף 3.5.

מתקני קירור / חימום, בדירה:

4.1 **מיזוג אוויר דירתי מיני מרכזי** אין; 1.הכנה בלבד למערכת מיני מרכזית אחת סטנדרטית תלת פאזי, אשר תכלול: מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה;.2. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחשת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כח מעגל נפרד 2.5*3 ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל . 3. התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון. 4. מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת ע"י מהנדס מיזוג אוויר. 5. מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה/המעבים.

4.2 **מזגן מפוצל**: אין.

4.3 **מיזוג אויר דירתי הניזון ממערכת מרכזית בבניין:** אין.

4.4 **תנור חימום הפועל בגז**: אין.

4.5 **תנור חימום הפועל בחשמל**: אין. נק' שקע מוגן בלבד (בחדרי רחצה).

4.6 **רדיאטורים**: אין.

4.7 **קונבקטורים חשמליים**: אין.

4.8 **חימום תת רצפתי**: אין.

4.9 **מיתקנים אחרים**: אין.

5. *סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה:

5.1 **מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים): בדירה**: ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות.

5.2 **גלאי עשן**: ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות.

5.3 **מערכת סינון במרחב המוגן (ממ"ד):** לפי דרישות פיקוד העורף.

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

6. עבודות פיתוח ושונות:

6.1 **חניה**

6.1.1 **סך הכל מקומות חניה** (משותף לשלושת הבניינים): לפי היתר הבניה. **כולם**: בתחום המגרש; כל החניות בקומת קרקע. **חניות במקום אחר** (לפרט): אין;

6.1.2 **חניה לנכים (פרטית/משותפת)**: יש, **מספר חניות**: לפי היתר הבניה **מיקום**: כמצוין בתוכנית המכר.
חנייה לנכים כמסומן בתוכנית המגרש/סביבה/פיתוח ובנספח החניה להיתר, תימכר לרוכש דירה נכה (כנגד הצגת תעודת נכה של משרד התחבורה), ובהעדר רוכש נכה, בין כלל דירי הבית וגם לדייר שאינו נכה.

6.1.3 **גמר רצפת חניה מקורה/ לא מקורה:** בטון מוחלק או אבנים משתלבות לפי תכנון האדריכל.
גימור קירות חניה מקורה: בטון טבעי צבוע במלבין סינטטי. **גימור תקרה מקורה**: **חומר**: בטון טבעי צבוע במלבין סינטטי

6.1.4 **גישה לחניה מהכביש**: יש.

6.1.5 **מספר חניות לדירה**: לפי ההסכם (צמודות לדירה/ לא צמודות) **מיקום**: לפי סימון בתכנית המכר.

6.1.6 **מחסום בכניסה למרתף החניה:** אין.

6.2 פיתוח המגרש

בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבנין.
הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף ומואר.

6.2.1 **שבילים: חומר גמר**: בטון/ גרנוליט/ אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית/אחר לפי תוכנית האדריכל.

6.2.2 **משטחים מרוצפים**: יש. **חומר גמר**: אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית/ אחר לפי תוכנית האדריכל.

6.2.3 **חצר משותפת:** יש.(על פי סימון בתכנית מצורפת). **צמחיה**: יש. (על פי תוכנית אדריכל הפיתוח).(על פי תוכניות אדריכל הפיתוח) גינון חסכוני במים בהתאם להנחיות משרד החקלאות.
הערה: שטחים פרטיים פתוחים (שפ"פ), ו/או שטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פ), וכן זיקות מעבר, הכל ככל שידרש, לפי הנחיות התב"ע, הרשות המקומית והיתר הבניה, ולא בהכרח יסומנו בתוכניות המכר.

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

6.2.5 **חצר, צמודה לדירה/ות הגן**: יש; **יציאה לחצר מחדר**: לפי תוכנית המכר (חצר, מעל תקרה כולה/חלקה) הכוונה לשטח לא מגונן וללא מערכת השקיה.
<u>הערה</u>: סידור שיפועי ניקוז פני הקרקע בחצרות פרטיות (להרחקת מים משולי הבניין) יעשה ע"י הרוכש בעת סידור הגינה הפרטית .

6.2.6 **פירוז מערכות משותפות, בחצר הצמודה לדירה/ות גן**: יתכן גישמה/ות, גז, ביוב ומים, חלחול (מרזב/ים, צנרת, שוחות וכו'), חשמל, תקשורת, כיבוי (הכל לפי העניין ושלא בהכרח יוצג בתוכנית המכר).

6.2.7 **משטח מרוצף בחצר הצמודה לדירה/ות גן**: יש, בשטח לא פחות מ-7 מ"ר.

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

בגובה ממוצע לפי תוכנית הפיתוח המאושרת ולפי קביעת החברה.

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

7. מערכות משותפות

7.1 **מערכת גז:**

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

7.2.2 **מערכת ליניקת עשן במבואות/פרוזדורים קומתיים**: 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.

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 **אוורור מאולץ במרתף חניה**: אין מרתף חניה.

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

7.5 **מערכת מיזוג אויר בחדר/ים לשימוש הדיירים:** אין.

7.6 **תיבות דואר**: התקנה על הקיר או חדר דואר . 1 לכל דירה, 1 לוועד הבית, 1 לדואר שגוי, לפי ת"י 816. **מיקום:** במכלול דלת או בסמוך בקומת הכניסה הראשית. **בחזית הבניין:** יותקן מס' בניין חיצוני ומואר, עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.

7.7 **מיתקנים אחרים**: מערכות תאורה (בחלקים משותפים), לשימוש כלל הדיירים בבניין ויתכן גם לטובת בניינים סמוכים, או בבניין/ים סמוכים לטובת הבניין וכו'. **מיקום וכמות:** לפי תוכנית המתכננים והיועצים.

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

8.1 **חיבור לקו מים מרכזי**: יש; **מונה מים ראשי לבית**: יש; **מונה מים נפרד לגינה/פיתוח**: לפי הנחיות הרשות המקומית.

8.2 **חיבור לביוב מרכזי:** יש.

8.3 **חיבור הבניין לרשת החשמל, בהתאם להוראות חברת החשמל**; יש. לא כולל התקנת מונה אשר תחול באחריותו ועל חשבונו של הקונה.

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 בתוך גבולות המגרש:** כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה, כלולים במחיר הדירה.

8.7 **מתקן לאצירת אשפה:** יש, בסמוך לכניסה למגרש.

פינוי אשפה: ע"י הרשות המקומית.

9. רכוש משותף

9.1 **תיאור הרכוש המשותף**:

9.1.1 **מקומות חניה משותפים**: באם סומנו כמשותפים בתוכנית המכר, ו/או תוכניות מאושרות.

9.1.2 **קומה מפולשת (קומת כניסה ועמודים, פתוחה)**: אין;

9.1.3 **מחסנים שאינם צמודים לדירות**: יש.

9.1.4 **מבואה (לובי) בקומת כניסה**: יש.

9.1.5 **מבואה (לובי) קומתית**: יש.

9.1.6 **חדר מדרגות** (מספר): 1.

9.1.7 **פיר מעליות**: יש. **מעליות**: יש. **מספר מעליות**:1.

9.1.8 **גג משותף**: החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.

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**: מערכות טכניות (פרטיות ו/או משותפות) (כגון: אנטנה, צלחות לווין, קולטי שמש, מערכות למיזוג אוויר) וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.

9.1.12 **חצר ושטח פתוח בתחומי המגרש**: יש. **שטח ללא גינון**; יש.

9.1.13 **מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף**: כמפורט בפרקים אחרים במפרט זה, המסומנים כרכוש משותף בתוכניות המכר.

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

9.2.1 **חדר/י מדרגות, (מילוט).**

9.2.2 **קומה טכנית.**

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- ככל שקיימים.**

9.2.7 **גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות- ככל שקיים.**

9.2.8 **גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדר/ים טכני/ים (משותפים).**

9.2.9 **חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים משותפים על הגג:** (כגון: קולטים, דודי שמש וכו').

9.2.10 **מעלית/יות.**

9.2.11 **ממ"ק /מקלט**. (אין- יש מרחבים מוגנים בדירות).

9.2.12 **חלק אחר**: ככל שיוגדרו ע"י החברה כרכוש משותף.

9.3 בית משותף

(א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973 (להלן – חוק המכר דירות), המוכר דירה בבית משותף או בבית המיועד להירשם כבית משותף והתקנון שחל על הבית או שבדעתו להחיל על הבית מבטל או משנה הוראה של התקנון המצוי המתייחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין; ואלה העניינים:

(1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;

(2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;

(3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;

(4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;

(5) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק המכר דירות;

(ב) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.

9.4 **שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:**

בהתאם לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969.

9.5 **סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:**

בהתאם לחוק המקרקעין התשכ"ט- 1969.

9.6 **שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו**:

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

הרוכש מאשר כי ידוע לו ומוסכם עליו כי באם לא ימכרו דירה/ות בפרויקט, הרי במקרה כזה ועד מכירת דירה/ות אלו תשא החברה בעלות של שליש הוצאות האחזקה של הבית המשותף (ועד בית), בגין כל דירה/ות, כפי שיחויבו דירה/ות דומות בפרויקט.

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

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

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

ב. חצרות של דירות הגן, מרפסות וגגות (למעט החלק כאמור בסעיף 9.2.9 לעיל).

ג. כל זכויות הבניה אשר אושרו ו/או יאושרו לבנייה במגרש לפי התב"ע, ולפי כל תכניות בניין עיר נוספת החלה ו/או שתחול על הקרקע, וכן זכויות בניה עתידיות שייווצרו על פי תכניות בניין עיר שיאשרו בעתיד. זכויות הבניה כלעיל שייכות לחברה, ויחולו לגביהן הוראות להסכם והן יוצמדו לתא א', כמפורט להלן.

ד. התא המסומן באות א' (להלן "התא"), בתכנית. הזכויות בתא זה ייוותרו בידי החברה, ובעת רישום הבית המשותף יוצמדו לתא הנ"ל, כל זכויות הבניה הקיימות והעתידיות כאמור בסעיף ה' לעיל. לחברה תהיה הזכות למכור לצדדים שלישיים את התא ע"פ הדין ועפ"י התב"ע.

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

_____	_____	_____
חתימת הקונה	**תאריך**	**חתימת המוכר**

נספח א' – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

10.1 תוכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:

10.1.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות (חיצוניות) של הדירה.

10.1.2 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.

10.1.3 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.

10.1.4 תכניות קומת כניסה/ קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200.

10.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1:100.

10.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון חצר משותפת וגינות צמודות.

10.2 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה ושימוש לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:

(א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.

(ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.

(ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.

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

10.3 המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין [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 אלקטרומכניות במבנה ובפיתוח. המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.

[1] סרב הרוכש אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין, לקבל לידיו התוכניות והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור כמפורט בסעיף 10.3 לעיל, יראו החברה כעמדה בחובתה לעשות כן. החברה תהא רשאית למוסרם בכל זמן לרוכש/ים אחרים לרבות נציגות הבית ו/או חב' ניהול (באם תפעל בבניין).

נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות

הערות כלליות למבנה ולדירה

1. בטופס המפרט הבסיסי (כלשונו בצו מכר דירות), בוצעו שינויים, התאמות ותוספות הנכונים למבנה ולדירה.
2. פריט שתואר על דרך חליפין "ו/או", הקביעה היא בידי החברה. בכל מקרה בו צוין "לפי קביעת האדריכל" ו/או "המהנדס" ו/או "המתכנן" ו/או "היועץ", הכוונה לפי קביעת האדריכל/המהנדס/המתכנן/היועץ, של החברה.
3. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי הרשמי, התקפים למועד קבלת היתר הבניה, או באם תבחר בכך החברה למועד ביצוע הבניה.
4. המפרט הכללי הבין משרדי ("המפרט הכחול") אינו רלוונטי למפרט מכר זה.
5. החברה רשאית להוסיף או לגרוע ממספר הדירות שתהיינה במבנה ובפרויקט כולו.
6. החברה תהיה רשאית לקבוע זיקת הנאה לחלקת הבית בחלקות אחרות, ולטובת בתים וגורמים אחרים בחלקת הבית.
7. סוג א' – לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ, שווה ערך לפי החלטת החברה.
8. אין החברה אחראית לגוונים של הפריטים ולהתאמתם ההדדית. הדבר אמור לגבי פריטים המסופקים ע"י החברה והן לגבי פריטים המסופקים ע"י הקונה.
9. מגבר אנטנה ל-T.V אם יותקן, יחובר למערכת החשמל המשותפת של הבית, וזו שתשרת את דירות הפרויקט או חלק מהן. עלות השימוש בחשמל של המגבר תחולק שווה בשווה בין כל הדיירים.
10. החברה תהא פטורה מחובת התקנת מתקן לאנטנה בבניין ו/או אנטנה מרכזית אם התקינה בבניין מתקן הכנה לטלוויזיה בכבלים ו/או צלחת לווין, בכפוף להוראות כל דין.
11. הקונה מצהיר שהוסבר לו וידוע לו ששטחי גינון ו/או שטחי מסעה/חניה של הבניין הממוקמים מעל תקרת בטון, עלול איטומם להינזק ו/או להיפגע עקב פעולות שתילה ו/או הריסה ו/או בנייה ו/או התקנת מערכות ו/או פעולות כגון אלה, שיש בהן כדי לגרום לשינוי במצב התקרה על מרכיביה, כגון שינוי ניקוז ו/או פגיעה באיטום כדומה. הקונה מסכים ומתחייב בזה לפעול בעצמו ו/או באמצעות וועד הבית, ולנקוט בכל פעולה הנדרשת ו/או המתחייבת לשמירה על איטום זה, ו/או להימנע מכל פעולה שיש בה כדי סיכון לאיטום, לרבות אך לא רק, אי שתילת צמחיה בעלת שורשים חודרניים וביצוע ריסוס תקופתי למניעת קינון חרקים.
12. באדניות בנויות (באם יהיו), אין לשתול צמחיה ישירות באדנית אלא במיכלי שתילה. טרם העמסת מכלי שתילה מעל, תקרה/רצפה, יש לקבל אישור מהנדס (לבדיקת יכולת התקרה/רצפה לשאת משקל זה).
13. ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, קדיחה וכו'), מחייב בדיקה מקצועית מוקדמת.
14. תיתכן העברה גלויה אנכית ו/או אופקית, בגבהים שונים ובמיקום שונה, כמסומן או בשונה מהמסומן בתכניות, של כלל האלמנטים של מערכות הבניין המשותפות ושל מערכות שאינן משותפות, צנרת, תעלות ועוד כגון: צנרת מים, צנרת חשמל, צנרת ביוב, צנרת ניקוז, שוחות ביוב, צנרת מ.א. ואוורור, קווי חשמל, טלפון, תקשורת וכדומה, בתחום הדירה, בשטחים צמודים לדירה, במחסנים, במרפסות, בגגות מרוצפים וחצרות, בחניה פרטית, בשטחים משותפים ובשטחים ציבוריים, בקירות ובתקרות הכל מעבר למסומן/למצוין בתכניות, לפי החלטת היועצים הטכניים. מערכות כאמור יתכן ויכוסו בתקרה קלה ו/או סגירה אחרת וישנו את צורת ו/או גובה החלל בהן הן עוברות. הקונה מתחייב לאפשר גישה לתחזוקה וטיפול במערכות הנ"ל.
15. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה, ואין לראות בכך ליקוי.
16. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
17. הגישה לתחזוקה וניקוי, של פתחי בניה החסומים בזיגוג קבוע, קירות מסך, חלונות בחלל גבוה (פנים וחוץ), ו/או למערכות אלקטרומכניות, ביוב ומים ו/או גג/ות עליונים, יעשה רק ע"י בעלי מקצוע ובאם נדרש רק מורשים לעבודות גובה ובציוד מתאים והעומד בת"י 1139, (פיגום מתרומם/תלוי, סנפלינג וכו').
18. הקונה יודע ומסכים כי לאזורים טכניים ולגגות עליונים של המבנה, תותר גישה רק למי שהוסמך לכך וזאת לצורך טיפול, אחזקה, חידוש ובדק של המתקנים והמערכות ו/או לצורכי שירותי תחזוקה וניקיון לבניין.
19. הקונה יבצע פעולות התחזוקה והתיקונים של מערכות ומתקני הבניין (ברכוש הפרטי ו/או המשותף) רק באמצעות בעלי מקצוע מתאימים ומוסמכים בנושא עיסוקם.
20. לצורך תחזוקה וניקיון קירות המסך (ככל שיהיו), בחזיתות הבניין, רוכש הדירה יאפשר מעבר בשטחים פרטיים (חדרים ומרפסות), לרבות קשירת פיגומים, סנפלינג, הנחת ציוד מכני וכלים, הכל כמקובל בנסיבות העניין.

21. במבנה ובחלקיו השונים הותקנו מערכות אלקטרומכניות ואחרות המחייבות תחזוקה מקצועית ושוטפת (מונעת, ותחזוקת "שבר"), על נציגות הבית חלה החובה לזמן נציגי החברות ספקיות הציוד לצורך קבלת הדרכה לאופן השימוש והתחזוקה.
22. התשלום בגין תחזוקה ואחריות של מערכות טכניות ומערכות אלקטרומכניות, ככול שיהיו כגון: חשמל, תקשורת, גנרטור, מעליות, משאבות, מפוחים, מזגנים וכו' יעשה ע"י נציגות הבית ו/או הקונה, ישירות לחברה שתספק שירותים אלו.
23. בתקופת הבדק והאחריות הקבועות בחוק מכר (דירות), אין הקונה רשאי לבצע פעולות ושינויים העלולים להשפיע על תקינות ותפקוד המרכיבים השונים בדירה/בנין שלא בהסכמת המוכר. ביצוע בניגוד לאמור לעיל ישחרר את החברה, מכל אחריות לליקויים/חוסרים/פגמים, בקשר עם מרכיבים אלו.
24. במהלך תקופת הבדק והאחריות, מחויב הרוכש באמצעות הנציגות, במסגרת ביטוח המעלית/יות בבניין, לבטח גם את חלקי המעלית השונים, כגון חלקים נעים וחלקים המושפעים מבלאי כלשהוא.
25. במקרה של סתירה בין האמור/המוצג, בתוכניות המכירה (באם ניתנו), הסכם המכר, מפרט המכר, תוכניות המכר, יקבע הסדר הבא ורק: **הסכם המכר, מפרט המכר, ותוכניות המכר.** תוכניות המכירה או כל מצג פרסומי אחר, לא יחייבו את החברה.
26. למניעת ספק יודגש כי באם תידרש החברה להעמיד שטח/ים בתחומי המבנה ו/או המגרש, לחברת החשמל, בזק, כבלים, לצורך מערכות המשמשות הבניין ו/או בניינים אחרים סמוכים, הקונה מתחייב לאפשר גישה חופשית לרבות שימוש במתקני הבניין לצורך גישה, כן ובזכות השימוש והטיפול בשטח/ים לרבות רצועות הקרקע למעבר כבלים. כמו כן יהיו גופים אלו והחברה, פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטחים אלו.
27. ידוע לרוכש יחידת הדיור, שבאם תפעל החברה לשינוי ו/או תיקון המתאר, באופן שיוגדל מס' הקומות בבניין ו/או מס' הדירות ו/או שטח הדירות ו/או מס' קומות המרתף ו/או השטחים המשותפים ו/או הייעודים, עפ"י התוכנית הקיימת ו/או **כל תיקון ו/או שינוי**, שאין בהם כדי לפגוע בשטח יחידת הדיור הנמכרת ו/או לגרום לשינוי מהותי בתכנון יחידת הדיור הנמכרת, הקונה מוותר בזאת מראש על כל טענה ו/או תביעה בקשר לכך.
28. חל איסור חמור לאחסן במחסנים דירתיים חומרים הפולטים ריחות חריפים או רעילים, באריזות פתוחות או סגורות.

הערות כלליות לדירה

29. 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 אדריכל החברה, או החברה.
30. אין החברה אחראית להתאמה מוחלטת לגוונים של מוצרים המיושמים בדירה, מעבר להנחיות התקן, הוראות היצרן והמקובל בנסיבות העניין. הדבר אמור לגבי מוצרים המסופקים ע"י החברה והן לגבי מוצרים המסופקים ע"י הקונה.
31. אין החברה אחראית ללוח זמנים העלול להשתבש בגין שינויי דיירים. לא יבוצעו עבודות בדירה ע"י הקונה או מי מטעמו בטרם נמסרה הדירה לקונה.
32. 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 לחריגה ממידות אלו.
33. במחסנים שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים שאינם בסמיכות ממש לדירה, תעשה מהרכוש המשותף ו/או לפי הנחיות יועץ החשמל.
34. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה מסוימת.
35. מערכות מיזוג האוויר שיסופקו ויותקנו ע"י הקונה, ולכן יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על 60dB (A), במרחק של 1 מ' ממפוח פליטת אויר חם במקום בו היחידה ממוקמת, וכן בולמי רעידות תחת רגלי המתקן/ים.
36. הקונה מצהיר שהוסבר שחל עליו איסור מוחלט לבצע כל שינוי הנוגע לצד חיצוני של הדירה ו/או הפוגעים בחזיתו או במראהו או ברכוש המשותף או בשלד הבניין, בייעוד חדרים ו/או במהלכי צנרת ו/או הריסה ו/או שינויים בשכבות הריצוף ו/או הבניה ו/או התקנת מערכות, לרבות התקנת רמקולים, מסכי T.V פלזמה וכד', שקועים בתוך קירות הפרדה בין דירות ו/או פעולות כגון אלה, שיש בהם בכדי לגרום למטרדי רעש ורעידות לדירות שכנות, באופן שתהיה חריגה מעל רמות הרעש המותרות בתקנים ובתקנות. למוכר לא תהיה אחריות כלשהי לנזקים ולתלונות שיהיו בגין פעולות ושינויים אלו.
37. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו').
38. מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.
39. בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב), באריחים רזרביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.

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

41. למען הסר ספק, מוסכם כי אם הדירה נרכשה כשהיא בשלבי בנייה מתקדמים, או בשלבי סיום הבנייה, וכבר נבנו, הותקנו והורכבו פריטים בדירה ו/או בבניין, הרי במקרה של סתירה בין הכתוב במפרט לבין הביצוע בפועל, ו/או לחלופה המצוינת במפרט ו/או לא מצוינת במפרט, תהיה עדיפות מכרעת למצב הקיים בעת הרכישה (AS IS) וללא זכות בחירה/החלפה, גם לגבי פריטים שלגביהם ניתנה במפרט אפשרות בחירה לקונה. באופן שהמוכר ו/או הקבלן לא יהיה זכאי לתשלום בעבור תוספות ו/או שינוי והקונה לא יהיה זכאי לכל זיכוי בגין השינוי שנעשה. מובהר כי לקונה לא תהיה כל טענה או תביעה, כי המצב הקיים אינו זהה לאמור והקבוע במפרט, ו/או בתוכניות המכר.

42. ת"י 1525 "תחזוקת בניינים: בנייני מגורים וסביבתם הקרובה" יחייבו את הקונה (חוברת "הנחיות לתחזוקה" תימסר לקונה בעת קבלת החזקה בדירה).

43. מוסכם כי המוכר לא יהיה אחראי אחריות כלשהי לאובדן, מחסור או נזק כלשהו שיגרמו לחומרי הבניין, פריטים או אביזרים כלשהם שיובאו ע"י הקונה לדירה או לבניין ושאינם במפרט המכר של החברה, וזאת בין לפני התקנתם בדירה ובין לאחר מכן. כל האחריות בגין אלה כולל לטיב החומרים ו/או ביצוע העבודה ,הפריטים והאביזרים והתוספות הנ"ל תחול על הקונה בלבד.

44. באם תוצג "דירה לדוגמה", הדמיות, סרטים ותמונות להמחשה, למניעת ספק יודגש כי מדובר במצג להתרשמות בלבד ואת החברה יחייב רק האמור במפרט המכר ותוכניות המכר החתומים ע"י הצדדים. למען הסר ספק יודגש כי באם לצורך קידום מכירות ושיווק הדירה, ככל שסופקו לקונה הדירה מערכות כגון: מזגן, טוחן אשפה, כלים חשמליים, ריהוט וכו', הרי אלו אינם כלולים באחריות ובדק, כמשמעותם בחוק המכר (דירות).

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

46. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומן יקבעו עפ"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט. החברה תהא רשאית לרשום זיקות הנאה ו/או הערת אזהרה בטאבו בדבר מתן היתר גישה למערכות אלו לצורך טיפול ותחזוקה. הוראות כאמור תהא החברה רשאית לכלול גם במסגרת תקנון הבית המשותף.

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

48. באחת מהדירות בכל קומה בבניין, בהתאם למסומן בתוכניות, ימוקם חלון/דלת חילוץ חיצוני אשר ישמש את כלל הדיירים בקומה בעיתות חרום לצורך מעבר ומילוט. הקונה, אשר בדירה אותה רכש ממוקם חלון/דלת החילוץ, מתחייב כי לא ייקבע סורג בפתח זה, וכי בעת חירום יאפשר את המעבר בדירה אל חלון/דלת החילוץ.

49. **בנוסף, הרוכש מאשר שהובא לידיעתו שיתכנו הפרשי גוונים בין אריחי הריצוף/חיפוי המסופקים ע"י ספק/י האריחים. על הרוכש חלה האחריות לבדוק היטב בעת בחירתו את האריחים. החברה לא תקבל כל טענה בדבר גוונים שונים שסופקו, ולא תהיה אחראית לכך.**

הערות כלליות למגרש ולפיתוח

50. פילרים (גומחות) עירוניים ושוחות של מערכות השונות (חשמל, בזק, טל"כ, גז, ביוב וכד') ימוקמו במגרש ועל חשבון שטח המגרש, ו/או בקירות פיתוח של גינות פרטיות בהתאם לתכניות הפיתוח שיאושרו ע"י הרשויות.

51. 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.

52. יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט ו/או גרנוליט, מושפעות באופן טבעי מתזוזות סמיות 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.

53. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.

54. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות.

55. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות. מספרן ומיקומן יקבעו עפ"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט. החברה תהא רשאית לרשום זיקות הנאה ו/או הערת אזהרה בטאבו בדבר מתן היתר גישה למערכות אלו לצורך טיפול ותחזוקה. הוראות כאמור תהא החברה רשאית לכלול גם במסגרת תקנון הבית המשותף.

56. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.

57. **במקרה בו נפלה טעות ו/או טעות סופר ו/או על פי קביעת אדריכל הושמט במפרט זה, פריט כל שהוא, יהיה רשאי המוכר להודיע על כך לקונה בצירוף פרטי התיקון המתבקש במפרט והדבר יחייב את הצדדים כאילו נאמר במפרט זה כך על פי קביעת אדריכל מלכתחילה.**

58. **מובהר בזה כי ההערות הנ"ל הן בנוסף ומבלי לגרוע מההערות האמורות בתוכניות, וכי הוראות המפרט כולן הן בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בהסכם.**

_____ _____

נספח ג' – טבלאות זיכוים

יש לבדוק בחוזה עם משהב"ש האם מותרים

חיובים וזיכויים

ריכוז טבלאות זיכוים/חיובים

הערות מיוחדות

1. ריכוז זיכויים/חיובים אלו הינם אך ורק הנדרשים במפרט המחייב של משרד הבינוי והשיכון, מחיר למשתכן מהדורה 08 - 07.02.2016
2. מחיר המחירון מתייחסים לזיכויים וחיובים לפני ביצוע הבניה.
4. המחירים הנקובים לעיל כוללים מע"מ.
5. המועד האחרון שעל רוכש הדירה להודיע לחברה/קבלן, על רצונו לנצל זכותו לזיכויים/חיובים אלו (במסגרת הליך שינויי דיירים) יהיה לפי האמור בסעיף 10 לעיל.
5. אי הודעת רוכש הדירה עד המועד האמור תתקבל כוויתור לזכותו זו על פי כל דין.
6. למניעת ספק יודגש כי לא יאושרו שינויים שאינם עומדים בדרישת הרשויות ,בחוק ובתקנים ו/או פוגעים בבטיחות ו/או גורמים לעיכוב בהתקדמות העבודה או השלמת הבניין וקבלת אישורי אכלוס.
7. ניצול זיכוי בגין ארונות המטבח המתוכננים ,ובחירת הרוכש (הדייר) להתקשר עם ספק מטבחים אחר שאינו ספק החברה, התקנת המטבח תתאפשר לרוכש רק לאחר מסירת הדירה, ובאחריות הרוכש ועל חשבונו.
8. למניעת ספק יודגש כי צנרות לחשמל/תקשורת/מים/ביוב, הנמצאים באלמנטים יצוקים או בנויים והסתיימה התקנתם, יחשבו כסיום "התקנת הפריט" כמשמעותו בתיקון 6 לחוק המכר לענין הודעת רוכש על מימוש זכותו לזיכוי/שינוי מהאמור במפרט המכר.
9. פריטים שונים המוצגים אצל ספק אחד מספקי החברה יבחרו אך ורק אצל אותו ספק. לא תינתן אפשרות לבחור פריטים שונים בין ספקים שונים, לדוגמא: כלים סניטריים וברזים.(רק במידה ובפרוייקט 2 ספקים).
10. **כל המחירים המצוינים בנספח זה הינם בכפוף לכך שבקשת הקונה לביצוע השינוי המבוקש תוגש לחברה ו/או לקבלן הראשי, בצירוף תרשים מפורט (ככל שנדרש) לשביעות רצונו של הקבלן ו/או החברה ובכפוף להוראות כל דין, וייחתם הסכם להזמנת השינוי כאמור בין הקונה לקבלן הראשי ו/או לחברה, לפחות 45 ימים בטרם החל שלב יציקת ריצפת הקומה בה ממוקמת הדירה.**
11. במקרה של ציון פריט מתומחר לזיכוי בנספח זה ושאינו מצוין במפרט המכר, לא ינתן כל זיכוי בגינו.
12. במידה ובפרוייקט 2 ספקי מטבחים החברה היא זו שתחליט מי מבין הספקים יספק מטבח סטנדרט לדייר הבוחר מטבח סטנדרטי.
13. החברה תבחר ספקים על פי שיקול דעתה לאספקת פריטי גמר, קבועות ואביזרים.

יודגש שלמניעת עיכובים בתהליכי העבודה ובלוחות הזמנים להשלמת הבניה, לא תתאפשר הבאה ושימוש של מוצרים שאינם מספקים שנבחרו על ידי החברה.

14. מחיר הזיכויים הנקובים בנספח זה הינם אך ורק לצורך קבלת זיכוי כספי מהחברה. למניעת ספק יודגש שזיכוי אצל ספק המוצרים לצורך שדרוג ו/או שינוי פריט סטנדרטי ,לא יקבל הדייר זיכוי בגין עבודה.
15. יובהר שהחברה לא תהיה מחוייבת בהתקנת פריטים משודרגים. בכל מקרה שתחליט החברה כן להתקין פריטים משודרגים, יחוייב הדייר בתוספת תשלום בגין העבודה על פריטים משודרגים אלו.

מקרא:

יח'- יחידה.

מ"ר- מטר מרובע.

מ"א- מטר אורך.

קומפלט- חומר לבן+ חומר שחור+ עבודה.

פריט- פריט אחד בודד.

נושא: ארונות מטבח, רחצה - מחיר בגין זיכוי בלבד

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
3.3.1	**זיכוי לכלל ארונות המטבח (כולל ארון תחתון/עליון, משטח עבודה, כיור מטבח, ברז מטבח, חיפוי מטבח), לפי התיאור שבמפרט המכר.**	קומפלט	---	6,282	---	
3.3.3	ארון רחצה (בחדר רחצה כללי. כולל כיור אינטגרלי), לפי התיאור שבמפרט המכר.	קומפלט	---	600	---	

נושא: קבועות שרברבות ואביזרים- מחיר בגין זיכוי בלבד

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
3.6	סוללת ברז לכיור רחצה, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	92		
3.6	סוללת ברז לכיור נטילת ידיים, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	60		
3.6	סוללת ברז לאמבטיה, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	88		
3.6	סוללת ברז למקלחת, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	88		

הערה:
1.כל המחירים כוללים זיכוי פריט+התקנה

נושא: חשמל/ תקשורת- מחיר בגין זיכויים/חיובים

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
3.7 (א)	נקודת מאור קיר/ תקרה – זיכוי	קומפלט	פריט	72	---	---
	נקודת מאור קיר/ תקרה – שינוי מיקום	---	---	---	---	---
	נקודת מאור קיר/ תקרה – תוספת	---	---	---	---	---

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
	נקודת מאור קיר/ תקרה (מחליף) - תוספת	---	---	---	---	---
3.7 (ב)	בית תקע מאור – זיכוי	קומפלט	פריט	72	---	---
	בית תקע מאור – שינוי מיקום	---	---	---	---	---
	בית תקע מאור – תוספת	---	---	---	---	---
3.7 (ג)	נקודת מאור הדלקה כפולה – זיכוי	קומפלט	פריט	72	---	---
	נקודת מאור הדלקה כפולה – שינוי מיקום	---	---	---	---	---
	נקודת מאור הדלקה כפולה - תוספת	---	---	---	---	---
3.7 (ד)	נקודת הכנה לטלוויזיה בכבלים – שינוי מיקום	---	---	---	---	---
	נקודת הכנה לטלוויזיה בכבלים - תוספת	---	---	---	---	---
3.7 (ה)	בית תקע מעגל נפרד –זיכוי	---	---	---	---	---
	בית תקע מעגל נפרד (מוגן) –זיכוי	---	---	---	---	---
	בית תקע מעגל נפרד –שינוי מיקום	---	---	---	---	---
	בית תקע מעגל נפרד -תוספת	---	---	---	---	---
	בית תקע מעגל נפרד (מוגן) –תוספת	---	---	---	---	---
3.7 (ו)	בית תקע דרגת הגנה IP44 - זיכוי	---	---	96	---	---
	בית תקע דרגת הגנה IP44 – שינוי מיקום	---	---	---	---	---
	בית תקע דרגת הגנה IP44 - תוספת	---	---	---	---	---
3.7 (ז)	נקודת טלפון חוץ – זיכוי	קומפלט	פריט	64	---	---
	נקודת טלפון חוץ – שינוי מיקום	---	---	---	---	---
	נקודת טלפון חוץ – תוספת	---	---	---	---	---
3.7 (ח)	נקודת טלפון פנים (אינטרקום) – שינוי מיקום	---	---	---	---	---
	נקודת טלפון פנים (אינטרקום) – תוספת (ללא אביזר קצה)	---	---	---	---	---
3.7 (ט)	נקודת כח – זיכוי	---	---		---	---
	נקודת כח – שינוי מיקום	---	---	---	---	---
	נקודת כח – תוספת	---	---	---	---	---
	נקודת כח (פקט) – תוספת	---	---	---	---	---

<u>הערה לטבלאות החשמל/תקשורת:</u>

1.ראה הערות כלליות לאחר סעיף 3.7 (טבלה 5), במפרט המכר.

2. מחיר המחירון חשמל/תקשורת מתייחסים לזיכויים וחיובים לפני ביצוע.

_____	_____	_____
חתימת הקונה	**תאריך**	**חתימת המוכר**