

מפרט מכר

לפי צו מכר (דירות) (מופס של מפרט) התשל"ד 1974
(תיקון התשס"ח-2008 ותיקון התשע"ה 2015)
המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק על ידי רשויות התכנון

מחיר למשתכן

המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

שם הפרויקט:	יוקנעם
דירה מדגם:	E
מס' חדרים:	3 חדרים
קומה:	1
דירה מס':	5
בניין מס':	1-8
מגרש מס':	107-114

אבני דרך יהלום עפולה בע"מ

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 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 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, 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
- נספח ד' טבלאות שטחים

___ דירה מס':

___ קומה:

___ מחסן מס':

___ חניה מס':

___ בנין מס':

"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)

(להלן "המוכר/ת" או "החברה")

נספח לחוזה בין: אבני דרך יהלום עפולה בע"מ

לבין: ת.ז. _____

(להלן "הרוכש/ים" או "הקונה/ים")

ת.ז. _____

מתאריך: _____

א. פרטי זיהוי

1. ישוב: יוקנעם. רחוב: ____, בית מס': _____, 1.1 גוש מס': 11834, חלקה מס': 34-40, מגרש מס': 107-114. 1.2 תכנית החלה במקום: 222-0296921
2. בעל הקרקע: רשות הפיתוח 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, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרזדורים, חדר רחצה (חדר אמבטיה), שירותי אורחים, חדר שירות, מרפסת שמש (דיור).

שטח הדירה הוא: 89.79 מ"ר המחושב לפי כללים אלה:

- (א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה. לעניין זה –
- (1) "קיר חוץ" – קיר המפריד בין הדירה לבין מה 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 יכללו 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⁾: 32.88 מ"ר מתוכה מרפסת השמש מקורה** (הכוונה לקירוי הנמצא קומה אחת מעל בלבד), **בשטח:** ככל שמסומן בתוכנית המכר.
- 6.2 **חניה מקורה/לא מקורה מס' _____** (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מקום החניה המוצמדת);
- 6.3 **מחסן (ככל שנרכש) בשטח⁽²⁾:** _____.
- 6.4 **מרתף דירתי בשטח⁽³⁾:** אין.
- 6.5 **גג מוצמד לדירה בשטח:** אין.
- 6.6 **חצר מוצמדת לדירה בשטח⁽⁴⁾:** אין.
- 6.7 **אם יש שטחים/חלקים/אזורים, נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם** (מהות ושטח).
מסתור כביסה: כמסומן בתוכנית המכר. יתכן ובמסתור הכביסה תעבור צנרת ו/או יהיו מערכות אשר ישמשו את הדירה ו/או דירות אחרות בבניין.

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.

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.
- (ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפרט ומידות האבזרים.

8. **שם עורך הבקשה להיתר ("להלן "האדריכל"):** סטודיו הדס אדריכלות ועיצוב בע"מ.

טלפון: 04-6822291 **פקס:** 04-6822261 **כתובת:** המגנים 5, קריית אתא.
דוא"ל: hadas.architects@gmail.com

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

טלפון: 04-6271940 **פקס:** 04-6271950 **כתובת:** קדמה 18, פרדס חנה כרכור.
דוא"ל: office@sb-eng.co.il

ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזרים

- * המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות וחלקים אחרים בבניין, בתנאי שלא ישנו באופן מהותי את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף.
- * כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי, אם יש כאלו והתקנות, אם יש כאלו, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.

1. תיאור הבניין

- 1.1 בניין מגורים רב משפחתי – מספר 1 "גבוה" אחד מתוך שמונה בניינים (1-8) לכל 4 בניינים חניון מקורה ולא מקורה משותף.
- 1.2 **בבניין:** 26 דירות למגורים, בכל אחד; 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.

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין ^(*)	כינוי או תיאור קומה
---	מגורים (דירות גן), מבואת כניסה (לובי), 2 מעליות, מחסנים דירתיים, חדר מדרגות, מאגר מים, חדר משאבות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	3	קרקע	קומת הכניסה הקובעת לבניין
---	מגורים, מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, מחסנים דירתיים (בקומות 1,2), מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	4 (בכל קומה)	1-5	קומת מגורים
---	מגורים, מבואה קומתית, מעליות (בקומה 7 מעלית 7), חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	3	6-7	קומת מגורים (דופלקס)
---	חדר מדרגות, מפוחים לאוורור שירותים, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---	---	גג עליון (ראשי)
---	---	---	8	סך הכל קומות למגורים
במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי).			8	סך הכל קומות בבניין

הערות והבהרות:

- (א) ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתרי הבניה.
 (ב) במקרה שיש יותר מכניסה אחת לבניין, יש לציין איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין [כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)].
 (ג) מובהר כי שמות הקומות והמספר המתאר את מיקומן עשויים להשתנות.

1.4 חדר מדרגות משותף (ראשי)

מספר חדרי המדרגות בבניין: 1. **אפיון חדר המדרגות:** מקורה מקומת קרקע עד לקומת הגג העליון. **חדרי מדרגות נוספים:** אין.

1.5 מעליות: יש. **מספר המעליות בכל בניין:** 2; **מספר התחנות לכל מעלית:** מעלית אחת: 7 תחנות, מעלית שניה: 8 תחנות; **מספר נוסעים לכל מעלית:** 6 נוסעים.

מהירות המעלית תהיה 1.0 מ"ש'. המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות- 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות. פיקוד המעלית יהיה מאסף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים). קירות התא יצופו פלב"ם בלוחות אנכיים. על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא ולכל רוחב התא. ריצפת התא תצופה בגרניט או שיש בעובי 27 מ"מ לפחות. תקרת התא תהיה צבועה בצבע סופי צבוע בתנור או תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה.

מנגנון פיקוד שבת^(*): יש, במעלית אחת.

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.
- 2.2 **רצפה ותקרת קומת קרקע: חומר:** בטון מזוין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים/טרומיים. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד; **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראל מס' 1045. **בידוד אקוסטי:** לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1. **ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה.**
- 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.
- 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 ישראלי מס' 1045.
- 2.5 **קירות חוץ:** מכלול מתועש, ו/או בטון יצוק באתר ו/או קירות בנויים (יתכן שילוב מס' שיטות) באם מכלול מתועש, בדופן פנימית של קיר החוץ ובצד הפונה לדירות, בלוקי בטון, או בלוק תאי (איטונג או אחר), הכול לפי החלטת האדריכל והנחיות מהנדס השלד. **עובי:** לפי תכנון המהנדס. **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045: **צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" של מכון התקנים הישראלי.**
- 2.6 **גימור קירות חוץ:**
- 2.6.1 **חיפוי/ציפוי, עיקרי:** אבן טבעית ו/או אבן מלאכותית ו/או חיפוי קשיח דוגמת קרמיקה.. עפ"י התנאים בהיתר הבנייה.
- 2.6.2 **טיח חוץ:** טיח (2 שכבות) משולב עם חיפויים אחרים; עפ"י התנאים בהיתר הבנייה.
- 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 / בלוקי בטון / בלוק בטון תאי / בלוקי גבס או לוחות גבס, ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי ת"י 1004 חלק 1.
- קיר הפרדה בין מרפסות (ככל שיש): חומר וגובה:** בטון ו/או בלוק ו/או משולב, גובה לפי תכנון האדריכל.
- 2.8 **חדר מדרגות ראשי:**
- 2.8.1 **קירות מעטפת: חומר:** בטון מזוין או בנוי או משולב. **עובי:** לפי חישובי המהנדס; **בידוד אקוסטי:** הבידוד האקוסטי לחדרי המדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין.
- 2.8.2 **גימור קירות פנים: חומר:** צבע אקרילי עד התקרה. חיפוי בשיפולים כדוגמת הריצוף + טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.. בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים.
- גימור תקרה: חומר:** יבוצע בטיח וסיד סינתטי, בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים.
- 2.8.3 **מדרגות:** המדרגות יהיו מאבן נסורה או גרניט פורצלן או טראצו (צמנט לבן), בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות ומשטחי הביניים (פודסטים), ופסים מחוספסים כנגד החלקה.
- 2.8.4 **מעקה/ מאחז יד:** מתכת ו/או בנוי ו/או משולב (לרבות מאחז יד), לפי תכנון האדריכל, בהתאם לת"י 1142.
- 2.8.5 **עליה לגג:** באמצעות חדר המדרגות.
- 2.9 **מבואה (לובי) קומתית:**
- גימור קירות פנים מבואה קומתית: חומר:** גימור קירות פנים יהיו בחיפוי קשיח, דוגמת קרמיקה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות לפחות, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי ("בעל תו תקן ירוק") עד לתקרה.
- גימור תקרה: חומר:** טיח + צבע מלבין סינטטי ("בעל תו תקן ירוק") **ריצוף:** גרניט פורצלן.
- 2.10 **מבואה (לובי) כניסה ראשית:**
- גימור קירות פנים: חומר:** יהיה בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן לבחירת החברה, לפחות עד לגובה משקופי דלת הכניסה. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד התקרה.
- גימור תקרה: חומר:** סיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.

ריצוף: חומר: אריחים מסוג גרניט פורצלן העומדים בתקן הישראלי למניעת החלקה. ושטח אריח בודד לא יפחת מ-0.64 מ"ר. תיבות דואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות התכנון ובניה ות"י 816, בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר, עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.

2.11 חניה:

מרתף חניה: אין.

גימור חניה חיצונית לא מקורה: ראה עבודות פיתוח סעיף 6.1.3.

2.12 חדרים לשימוש משותף:

חדרים טכניים (ככל שיהיו).

גימור קירות: סיד סינטטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית. (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:** בטון מוחלק או פורצלן או משולב.

2.13 **דלת כניסה לבניין:** יש, דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.

דלת כניסה/ יציאה, נוספת לבניין: יש, בקומת קרקע.

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

דלתות חדרים טכניים (ככל שיהיו): דלתות פח. **דלתות וחלונות חדרים לשימוש משותף:** לפי תכנון האדריכל.

2.15 **דלתות לובי קומתי:** אין.

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

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

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

2.18 **תאורה במחסנים דירתיים:** הזנות החשמל של כל המחסנים יחוברו למונה משותף ונפרד למחסנים בלבד או לחילופין יותקן מונה נפרד לכל מחסן או לחילופין המחסן יחובר למונה הדירתי של הדירה אליה הוצמד/שוך המחסן לפי החלטתו של המוכר ועל פי בחירתו של המוכר.

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 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: לא פחות מ-2.50 מ'.

גובה חדרים שרות ופרוזדור: לא פחות מ-2.05 מ'.

*גובה מחסן דירתי (באם נרכש): לא פחות מ-2.05 מ'.

*גובה חניה מקורה (באם נרכשה): לא פחות מ-2.05 מ'.

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

3.2 טבלה 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	ראה ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר דיור	ראה ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מטבח	ראה ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	חיפוי 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	ראה ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
פרוזדור	ראה ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר שינה	ראה ⁽¹⁾	ראה ⁽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)	ראה ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	חיפוי קירות לגובה קו המשקוף לפחות. ומעל טיח + צבע אקרילי בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים. ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי קרמיקה	ראה ⁽⁴⁾	---	
שרותי אורחים	ראה ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	חיפוי קירות לגובה 1.5 לפחות. ומעל טיח + צבע אקרילי בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים. ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי קרמיקה	ראה ⁽⁴⁾	---	
חדר שירות	ראה ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	מעקה: ראה הערה בהמשך.
מרפסת שמש	ראה ⁽¹⁾	ראה סעיף 2.6	ראה ⁽³⁾	אין	חיפוי/ציפוי קיר חיפוי ראה סעיף 2.6. ראה גם פרוט בהערות בהמשך.
מסתור כביסה	ראה ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	אין	אין	ראה סעיף 3.4
מחסן דירתי (ככל שהוצמד)	ראה ⁽¹⁾	טיח. גימור קירות צבע אקרילי. גימור תקרה סיד סינטטי.	ראה ⁽⁵⁾	אין	עובי קירות מחסן לפי תכנון האדריכל/המהנדס.

הערות והבהרות לטבלה:

- (1) **חומר קירות:** בטון/בלוקי בטון/ בלוק תאי/ בלוקי גבס/ לחות גבס או משולב, בחדרי רחצה בכל מקרה יבוצעו הקירות בבלוקים המוגדרים ע"י היצרן "כעמידים למים" או מבלוקי בטון.
- (2) **גמר קירות:** טיח או בהתאם לחומר הבניה של הקירות. בממ"ד לפי הנחיות פקוד העורף. צביעה בצבע אקרילי. גוון: לבן. כל צבעי התקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי. **גמר תקרות:** טיח+ סיד סינטטי. גוון: לבן. **גמר תקרות בממ"ד:** כפי הנחית פיקוד העורף + צבע אקרילי. **גמר קירות בחדרים רטובים** (בתחום ללא חיפוי): טיח + צבע אקרילי, ובעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים.
- (3) **ריצוף כללי:** סוג א'. העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות ובדרגת התנגדות להחלקה R-9, גרניט פורצלן. המוכר יציג לבחירת הקונה אריחים במידות 60/60 ס"מ. **הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח. במקומות בהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.**
- **ריצוף בחדרי רחצה, מרפסת שרות ומרפסת שמש:** סוג א'. העומד בדרישות ת"י 2279 ודרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות ובדרגת התנגדות להחלקה R-10 וברצפת תא מקלחת R-11, יוצג לקונה אריחים במידות כ-33/33 או 25/33 ס"מ.

(4)

חיפוי חדרי רחצה ומטבח: קרמיקה או גרניט פורצלן -סוג א'. העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות. יוצג לבחירת הקונה, אריחים במידות 33/25 ס"מ או 30/60 ס"מ. המוכר יהא רשאי להציע, בהסכמת הקונה, אריחים במידות דומות למפורט וכן במידות נוספות: 20/50 ס"מ או 33/33 ס"מ או במידות דומות ללא כל שינוי במחיר הדירה..

- חיפוי במטבח: חיפוי קירות קרמיקה בגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה 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.

(5)

ריצוף במחסן: אריחים במידות עפ"י בחירת המוכר.

הערות:

לכל מידת אריח, יוצג לקונה לכל הפחות, 5 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים מכל סדרה התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהן בגוון בהיר ניטרלי.

לפחות אחת מבין הסדרות תהיה בגימור "מבריק חלקית" (LAPPATO).

יוצג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה (למילוי משקים(פוגות) בין האריחים) אחת בגוון אפור והאחרות בגוון קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה.

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. בחירת הרוכש תעשה מאחת מדוגמא/גוון/מידה, שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה.

איטום: הקירות, הרצפות והנקזים באזורים הרטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין/חדרים סמוכים.

מעקה – 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 יותר ועד גובה "אריחים שלמים".

פרופיל פינות בחיפוי – יבוצעו פינות מפרופיל אלומיניום או PVC,

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 לפי תכנון האדריכל.

שיפולים – (פנלים) מחומר הריצוף בגובה כ-7 ס"מ, למעט בשולי קירות וחזיתות מחופים, בגב ארון מטבח, ארונות למערכות ואזורים טכניים. חיפוי ושיפולים, ללא קיטום פינות (גרונג).

מרווחים (פוגות) – לפי דרישות התקנים לריצוף וחיפוי, נדרש ביצוע מרווח בין אריחים (פוגות) של כ-3 מ"מ. לריצוף טראצו כ-1 מ"מ.

(מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק אם צוין כך בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר 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, הכנה למדיח כלים.
- עומק הארון כולל חזית הדלתות יהיה כ-60 ס"מ. גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף.
- בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של כ-10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון.
- מבנה הארון:** גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבוד (סנדוויץ) בעובי 17-18 מ"מ לפחות, גב הארון יהיה מעץ לבוד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות. דלתות הארון תהיינה עשויות עץ לבוד (סנדוויץ) / MDF / לוחות פוסטפורמינג.
- הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובה ולכל עומק; המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת.
- ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש, ולא יותר. ביחידת הפינה של הארון, יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מג'יק קורנר או ש"ע.
- ציפוי חיצוני:** פורמאיקה / פוסטפורמינג וידיות מתכת. על המוכר להציג בפני הקונה לפחות 5 גוונים שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון ניטרלי.
- ציפוי פנימי וגמר מדפים:** מלמין או פורמאיקה בגוון לבן.

מחיר לזיכוי בעד ארון המטבח התחתון: ראה נספח ג'

משטח עבודה מעל ארון מטבח תחתון: תיאור: לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה מאבן טבעית או פולימרי (כדוגמת אבן קיסר או ש"ע) בעובי לא פחות מ-2 ס"מ העונה לדרישות התקנית 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 יקבע ע"י המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח. **מידות:** לפי ארון המטבח חלק תחתון, **גוון:** משטח עבודה יהיה לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים. יוצג לקונה 3 גוונים לפחות (אחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי. לוחות השיש/אבן קיסר יהיו בהדבקה ולא לוח בודד אחד).

3.3.2 ארון מטבח עליון: אין.

- 3.3.3 **ארונות אחרים (ציין):** בכל אחד מחדרי רחצה (למעט בחדר השירותים) יותקן ארון תחתון מעץ לבוד (סנדוויץ'), MDF או סיבית מידה במים ברמה P5 לפי תקן EN310. הארון יהיה תלוי או מונח, באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות. הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי מחרס / שיש / ניאו קוורץ, משולב בכיור,

מחיר לזיכוי בעד ארון הרחצה: ראה נספח ג'.

הערות:

- (1) מדידת אורך ארון תחתון 5 מטר אורך. מידת אורך ארון תחתון תימדד לאורך קיר המטבח פינה מחושבת פעמיים באורך הארון חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב (למעט מקרר) כוללים באורך הארונות. סטיות עד כ-5% במידות אורך ארונות המטבח, לא יחשבו כסטייה מתיאור זה.
- (2) תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכו' מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה.
- החליט הקונה שלא להתקינם, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות.

3.4 מיתקנים לתליית כביסה:

ממרפסת השרות יותקן מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק, ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ-160 ובתנאי שיותקן מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ-120 ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ-800 ס"מ; לדירות גן/גג אפשר שיותקן 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 מינימאלי של 160 ס"מ.

מסתור כביסה (ככל שמתוכנן): מסתור הכביסה יהיה מחומר העומד בתקן ישראלי מס' 5100; עומק הנישה לתליית כביסה לא יפחת מ-60 ס"מ.

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

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

הערה: סוג החלונות/דלתות, התריסים, אופן הפתיחה, מיקום הפתחים, המידות, הכמות, החלוקה ואופן התפקוד עשויים להשתנות עקב אילוצי התכנון. המצב הסופי יקבע ע"י האדריכל.

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
---	---	---	---	---	---	---	ציר רגילה	פלדה בטחון	1 100/210	כניסה
גלילה חשמלי + גיבוי ידני	אלומ'	אלומ'	1 250/210	---	---	---	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1 ויטרינה 210/210	חדר דיור
---	---	---	---	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1 120/105	---	---	---	מטבח
גלילה ידני	אלומ'	אלומ'	1 160/105	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1 160/105	ציר רגילה	עץ	1 90/210	חדר שינה
נגרר לכיס.	אלומ'	אלומ'	1 100/100	ציר רגילה או כ.ע.כ לפי אישור הג"א	אלומ' מזוגג	1 100/100	ציר (רגילה). פתיחה חוץ	פלדה לפי הג"א	1 80/200	ממש"ד (ממשש כחדר שינה)
כנף פלדה נגד גזים, הדף ורסיסים, הנגררת לכיס.				---	---	---	---	---	---	
---	---	---	---	נטוי (קיפ)	אלומ' מזוגג	1 60/105	ציר רגילה	עץ + צוהר/צו-אור	1 80/210	ח. רחצה (כללי)
---	---	---	---	---	אורזור מכני	---	ציר רגילה	עץ + צוהר/צו-אור	1 80/210	שרותי אורחים
פתיחת ציר או כ.ע.כ	אלומ'	אלומ'	1 90/105	פתיחת ציר או כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1 90/105	ציר רגילה	עץ	1 80/105	חדר שירות
---	---	---	---	---	---	---	ציר רגילה	עץ / פח לפי החלטת החברה	1 90/210	מחסן דירתי (ככל שהוצמד)

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

- א. **דלת עץ** = הכוונה לדלתות לבודות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23. על חלקיו ובפתיחת ציר רגילה. הדלתות תהיינה עמידות למים ויכלול התקנת קנט מחומר עמיד למים בתחתית הדלת בגובה 7 ס"מ לפחות.

אלומ' = אלומיניום, **סוג פרופיל:** לפי הנחיות יועץ האלומיניום, **ציר רגילה** = סוג פתיחה, **קיפ** = פתיחה משתפלת (נטוי), **סב נטוי** (דרייקיפ) = רגילה+ משתפלת, **ניגור כ.ע.כ** = כנף נגררת על כנף ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר, **גילויטינה** = כנף בתנועה אנכית, **תריסים:** שלבי התריסים עשויים פח אלומיניום, במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים-לאטימה מוגברת. עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן. **גלילה** = תריס נגלל כלפי מעלה, במפתחים ברוחב מעל 2.5 מ' יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית.
- 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.

זיגוג בחלונות, מאלומ' וזכוכית למעט בממ"ד, **סוג הזיגוג:** כפול (Double Glazing), למעט בחדרי רחצה, שירותים, ויטרית הסלון, מרפסת השירות והממ"ד, המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות משני הצדדים עם מרווח של לפחות 6 מ"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.

בממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף העדכניות. **רשתות:** אין. בכל חלונות ההזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת; חלון חדר הדיור יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף.

בחדרי רחצה ושירותים (באם יש חלונות), תותקן זכוכית בטיחותית שקופה או עמומה ("חלב") לפי תכנון האדריכל.
- ד. **בהעדר חלון ו/או דלת מזוגגת לקיר חיצוני** (בחדרים שבהם לפי תקנות התכנון והבינה נדרש אוורור) לרבות במטבח באם פונה למרפסת שרות הסגורה בתריס או חלון, יותקן אוורור מכני (לרבות רפפת כיסוי).

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

יתכנו שינויים בצורת פתיחה של דלתות, חלונות ותריסים, תוספת או ביטול של חלקי זיגוג, קבוע, חלוקה ומס' כנפיים, הכל עפ"י תכנון האדריכל.
- ח. **דלת כניסה** דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים הננעלים לפחות בארבעה כיוונים ומופעלים על ידי מנגנון גליל התואמת לתקן ישראלי מס' 5044 וכמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלפסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה.

משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי 1.25 מ"מ לפחות. כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור. דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר.
- ט. **דלת ממ"ד** תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף חיפוי 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 פתיחה כלפי חוץ). לחילופין תותקן כנף דלת אש נפרדת משולבת במשקוף דלת הכניסה הרגילה או בסמיכות ופתיחה תהיה כלפי חוץ (סגירה ידנית או אוטומטית במצב חרום, לפי דרישות יועץ הבטיחות ורשות הכיבוי).

מכלולי דלתות פנים: כנף הדלת תהיה עשויה משתי לוחות מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי – חוזק, אקוסטיקה, קיים אחר; צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף; היקף כנף הדלת – (קנט) מצופה ב-3 צדדים לפחות. כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים – עמידים למים. גמר הדלתות יהיה בצבע או פורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש המתאים לעמידות במים, עם מנעול וידיות מתכת משני הצדדים. בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס-פנוי" וצוהר/צו אור בכנף הדלת.
- י. **גוון דלתות הפנים:** יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שציג המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר; על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחת מהן היא בגוון לבן.

פתח חילוף- בממ"ד ובפתח בדירה המוכרז כפתח חילוף קומתי (בחרום אמור לשמש את כלל הדיירים בקומה), אין לקבוע סוג קבוע. בנוסף, בפתח שיוכרז ע"י הרשויות המוסמכות כפתח חילוף יתכנו שינויים במידות הפתח, סוג החלון/תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיון הפתיחה.
- יב. **לפי דרישות פיקוד העורף:** דלת כניסה למרחב מוגן הינה דלת פלדה אטומה, הנפתח/נגררת, חיצונית. סף הדלת וריצוף הממ"ד גבוהים כ- 2 ס"מ מעל מפלס הדירה. חלון פלדה כנף אחת או שתיים, הנגררות לכיס. 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.

ג. **מידות** – המידות המפורטות בטבלה מס' 3, הינן מידות בניה 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	חדר אמבטיה (כללי)	שירותי אורחים	מרפסת שרות	אחר
כיור מטבח (א)	מידות (בס"מ)	ראה הערה (א)	---	---	---	---
	סוג	א'	---	---	---	---
	זיכוי ש"	ראה נספח ג'	---	---	---	---
כיור רחצה (א)	מידות (בס"מ)	---	משולב בארון	---	---	---
	סוג	---	ראה סעיף 3.3.3	---	---	---
	זיכוי ש"	---	ראה נספח ג'	---	---	---
כיור לנטילת ידיים	מידות (בס"מ)	---	---	כ- 36/27	---	---
	סוג	---	---	א'	---	---
	זיכוי ש"	---	---	אין	---	---
אסלה וארגז שטיפה (ב)	מידות (בס"מ)	---	לפי מידות היצרן	לפי מידות היצרן	---	---
	סוג	---	א'	א'	---	---
	זיכוי ש"	---	אין	אין	---	---
אמבט/ מקלחת (ב)	מידות (בס"מ)	---	70/170 (אמבטיה)	---	---	---
	סוג	---	א' (אמבטיה אקרילית)	---	---	---
	זיכוי ש"	---	אין	---	---	---
סוללה למים קרים /חמים לכיור, מהקיר או מהמשטח (ד)	דגם	פרח מערבול נשלף (ג)	פרח מערבול (ד)	פרח מערבול (ד)	---	---
	סוג	א'	א'	א'	---	---
	זיכוי ש"	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	---	---	---
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים (ה)	דגם	---	סוללה למים קרים/חמים (ה)	---	---	---
	סוג	---	א'	---	---	---
	זיכוי ש"	---	ראה נספח ג'	---	---	---

נספחים א', ב', ג', ד'

מיתקן	מיקום		מטבח	חדר אמבטיה (כללי)	שירותי אורחים	מרפסת שרות	אחר
	דגם	סוג					
סוללה למקלחת למים קרים וחמים ^(ה')	---	---	---	---	---	---	---
	---	---	---	---	---	---	---
	---	---	---	---	---	---	---
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 והזנת חשמל (ההכנה משולבת בניקוז כוור 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) כוור מטבח תותקן קערת מטבח בהתקנה שטוחה במידות 40/60 ס"מ או קערת מטבח כפולה 80/46 ס"מ. לבחירת הקונה, חומר חרס/ סילי קוורץ/קוורץ גרניט/נירוסטה.

כוור רחצה שולחני (אינטגרלי): משולב בארון (במידות המתאימות לארון הרחצה) לפי היצרן/ספק, שיבחר ע"י החברה.

(ב) אסלה: מונחת. ארגז שטיפה : חרס מונובלוק, דו כמותי (3/6 ליטר) עפ"י ת"י 1385. תוצרת לפי החלטת החברה. כיוסי אסלה: (מושב) פלסטי כבד בעל צירי נירוסטה.

אמבטיה: תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי, שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר. מילוי עץ בפניות ומיטת תמיכה מפרופילי ברזל מגלון. לחילופין מפח בעובי כ-2.5 מ"מ לפחות מצופה אמייל.

מקלחת: משטח המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין, בגמר העומד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח ;

(ג) סוללה למים קרים/חמים (כולל חסכום). לקערת מטבח: דגם: פרח/מערבל, בציפוי כרום ניקל, פיה בגובה כ- 25 ס"מ לפחות ולעומק כ- 20 ס"מ לפחות. לבחירה מתוך 3 סדרות העומדים בכל דרישות התקינה הרלוונטית בארץ.

(ד) סוללה למים קרים/חמים, לכיוור/ רחצה (כולל חסכום): דגם: פרח/ מערבל בציפוי כרום ניקל, פיה באורך כ- 15 ס"מ ולעומק כ- 15 ס"מ, לבחירה מתוך 3 סדרות העומדים בכל דרישות התקינה הרלוונטית בארץ. והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכוור.

(ה) סוללה למים קרים/חמים (כולל חסכום): באמבטיה: דגם: סוללה לאמבטיה למים חמים קרים, מיקס מהקיר, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור שרשור, מתלה מתכונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ ומזלף בציפוי כרום ניקל.

למקלחת: דגם: מהקיר - רב דרך (סוללה - אינטרפוך 3 דרך), בציפוי כרום ניקל כולל צינור שרשורי, מתלה מתכונן, 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 העומדים בכל דרישות התקינה הרלוונטית בארץ שיוצגו ע"י החברה/קבלן.

(ו) התקנת כוורים וארגזי שטיפת אסלה כוללת: חיבור לביוב, וברזי ניל.

(ז) גוון הקבועות: לבן.

(ח) הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת: מים קרים, מים חמים (הל"ת- תיקון אוג' 2007) חיבור לניקוז, הזנת חשמל.

(ט) 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.

(י) הכנה לנק' גז: באם לא נאמר אחרת, צנרת נחושת בלבד ללא אביזרי קצה.

נספחים א', ב', ג', ד'

(יא) **מים קרים**: מים בטמפרטורה המסופקת מהרשת העירונית.
 (יב) **קבועות רחצה (אגנית/אמבטיה)**- במקרה של שינוי לאחר קבלת החזקה בדירה, יש לרכוש קבועות שעומדים בתקן ישראלי למניעת החלקה ולא פחות מ-R-11.
 (יג) **נשלף** = ראש ברז הנשלף מתוך שרוול קבוע. **פרח** = קרי ברז הממוקם על מישור משטח העבודה או הכיור.
מערבב (מיקסר) = ויסות מים לקרים/חמים, בעזרת ידית אחת.
רב-דרך (אונטרפּוץ) = חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, לראש מקלחת ו/או לפייט ברז ו/או שניהם.
 (יד) **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.
 (טו) יש לקחת בחשבון כי מערכת הספקת המים והניקוז מתוכננים למערכות הקצה הסטנדרטיות (ברזים/מקלחות/פתחי ניקוז וכו'). שינוי מהאמור לעיל (לאחר קבלת החזקה בדירה) כגון ראש מקלחת דמוי "גשם", ללא התאמת קוטר צנרת הדלוחין, שטח תא המקלחת, ומחסום הקפי מפני גלישת המים, עלול לגרום הצפה בחדר הרחצה עקב אי התאמה בין כמות המים הנפלטת ממפל המים לקיבולת הניקוז ברצפה.
 (טז) הואיל והשימוש באמבטיה הינו גם למקלחת וככל שרצפת האמבטיה אינה כוללת חיספוס מונע החלקה, יש לנקוט באמצעים מתאימים כגון הדבקות מדבקות המיועדות למניעת החלקה.
 (יז) 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 ומיקום מיועד למעבה בגג עליון ו/או במסתור כביסה,

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**: באמצעות מערכת סולארית משותפת מאולצת לרבות גיבוי חשמלי לדוד המים החמים והתקן קוצב זמן לחימום המים (טיימר). ובהתאם לתקן ישראלי 579.

דוד למים חמים בקיבולת: 150 ליטרים; **מיקום הדוד**: במרפסת שירות או בחלל מסתור כביסה או גג עליון או אחר, לפי תכנון מהנדס האינסטלציה.

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

3.6.4 **ברז "דלי"**: אין.

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

3.6.6 **חומר הצינורות: מים חמים וקרים**: פלדה מגולוונת, פקסגול, PPR, מולטיגול, צנרת רב שכבתית S.P, **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.

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל דרגת הגנה IP44	בית תקע כוח במעגל נפרד	נק' טלויזיה; נק' תקשורת; נק' טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר/ הערות
כניסה לדירה או מבואה	1	1	-	-	-	- פעמון+ לחצן - אינטרקום - מפסק תאורה לחדר מדרגות - לוח חשמל דירתי כולל סגירה. (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה). - ארון תקשורת כולל שקע. - ארון טלפונים/טלויזיה
חדר דיור ופינת אוכל	2	3	-	1 (מזגן)	1	תוכנן תריס חשמלי – תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
פרוזדור	1	1	-	-	-	בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר", "2 נקודות מאור לפחות + מחליף.
מטבח	1	5	2	3, כ"א במעגל נפרד, עבור: מדיח, תנור, מקרר + 1 תלת פאזי עבור כיריים חשמליות	-	מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח העבודה ככול האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי תקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה.
חדר שינה	1	4	-	1	1	-
ממ"ד/ ח. שינה	1 לפי הנחיות פיקוד העורף	3	-	1	1	לפי תקנות פיקוד העורף
חדר רחצה (אמבטיה)	1 (מוגן מים)	-	1	1 (בית תקע לתנור)	-	בית תקע לתנור חימום + התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד השמש במיקום עפ"י התכנון.
שרותי אורחים	1	-	-	-	-	הכנה לנקודה לאוורור מכני + מפסק היכן שנדרש (באם לא קיים חלון לאויר החוץ)
חדר שרות	1 (מוגן מים)	-	-	2 בדרגם IP44 למכונת כביסה ולמייבש	-	-
מרפסת שמש	1 מוגן מים	-	1	-	-	כולל תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני.
מחסן (ככל שהצמד)	1	-	1	-	-	הזנות החשמל של כל המחסנים יחוברו למונה משותף ונפרד למחסנים בלבד או לחילופין יותקן מונה נפרד לכל מחסן, להחלטת המוכר ועפ"י בחירתו.
מסתור כביסה	-	-	-	1 (פקט הכנה למזגן)	-	-

הערות לטבלה ואחרות

(א) נקודת מאור קיר/ תקרה = נקודה לתאורה על גבי קיר או תקרה כולל מפסק הפעלה (ללא וכיסוי).

(ב) בית תקע רגיל = שקע בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים בפנל אחד, החיבור יבוצע בכבלים

1.5 מ"מ"ר לפחות.

- (ג) **בית תקע רגיל מוגן מים:** שקע בודד מוגן מים עם כיסוי, לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל יכול להיות מחובר עם עוד שקעים בפנל אחד, החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"מ לפחות.
- (ד) **נקודת מאור הדלקה כפולה = תיאור בלבד לאופן ההדלקה של נקודות המאור (בתקרה או קיר), המצוינים בסעיף א' ושאינם תוספת לכמות נקודות המאור המצוינות בסעיף א'.**
- (ה) **בית תקע מעגל נפרד = "שקע/ים" הנמצאים 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 **בדרגת הגנה גבוהה.**
- (ז) **נקודת טלוויזיה/טלפון/חץ/תקשורת = 3 נקודות מגיעה קומפלט לחדר וכוללות נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלוויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכל כנדרש העל פי כל דין.**
- (ח) **נקודת התקשורת** תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.
- (ט) **נקודת טלפון פנים (אינטרקום) =** מערכת אינטרקום הכוללת פעמון, 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.
- (י) **נקודת כח =** בית תקע כוח על גבי מעגל חשמלי נפרד, מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ.
- (יא) **"הכנה" =** באם לא צוין אחרת הכוונה לצנרת ("שרוויל") 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.
- (יב) **מחליף =** נקודה/ות מאור הניתנות להדלקה/ כיבוי, משני אביזרים נפרדים שונים הנמצאים בריחוק ביניהם, אך מדליקים/מכבים את אותה/ם נקודה/ות מאור.
- (יג) **יתכנו שינויים במיקום וסוג הנק' בעקבות הנחיות החוק ודרישות מהנדס החשמל.**

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

- 3.7.1 **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:** נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.
- 3.7.3 **פעמון: סוג:** לחצן. **ציליל:** זמזם, או גונג.
- 3.7.4 **אביזרי הדלקה/שקע: סוג:** סטנדרט, לפי דרישות התקן הישראלי.
- 3.7.5 **לוח חשמל ותקשורת דירתי** בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד,
מיקום: לפי תכנון מהנדס החשמל. **מפסקי פחת:** יש. **שעון שבת:** אין.
- 3.7.6 **נקודת חשמל לדוד מים, שמש/חשמלי:** יש. כולל קוצב זמן.
- 3.7.7 **גודל חיבור דירתי:** תלת פאזי: 25 × 3 אמפר.
- 3.7.8 **מערכת אינטרקום:** יש, **מיקום:** כמפורט בטבלה 5. (אינטרקום שמע דיבור, כולל לחצן לפתיחת דלת הכניסה הראשית בקומת הכניסה, ופומית לשמע ודיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.
- 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).
- 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 הדירתי. המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים.
 - המערכת תכלול:
 - יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מתבססת כל רכיב המודד זרם חשמלי (שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי),
 - יחידת תקשורת לשידור אלחוטי, צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה.
 - הצג יותקן בפנים הדירה בסמוך לדלת הכניסה / במבואת הכניסה במקום נגיש ובגובה כ- 1.5 מ', הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוט"ש) ואת עלותם הכספית.
 - תריס חשמלי כולל נקודת חשמל להפעלת התריס (ע"פ טבלה מס' 3).

- ארון תקשורת כולל שקע.

- ארון טלפוניה/ טלוויזיה.

4. מתקני קירור / חימום, בדירה:

4.1 מיזוג אוויר דירתי מיני מרכזי אין.

1. בכל דירה תבוצע 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 נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד $2.5 * 3$ ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.

3. התקנת שרזול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון.

4. מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר.

5. מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה / המעבים.

4.2 מזגן מפוצל: אין.

בכל אחד מחדרי הדירה (למעט בחדרי רחצה ומטבח) תבוצע גם צנרת ניקוז כהכנה להתקנת מזגנים עליים. למרחב המוגן הדירתי יבוצע ניקוז מחוץ לחדר. צנרת הניקוז תוסתר בקיר ובמילוי הרצפה ומוצאה יהיה עד מחסום הרצפה או לחילופין לסיפון מתחת לכיור, הכל בהתאם לתכנון מהנדס אינסטלציה. מקום מוצא הצנרת בקירות יוסתר עם אביזר חרושתי מתאים וסגור עם פקק.

4.3 מיזוג אוויר דירתי הניזון ממערכת מרכזית בבניין: אין.

4.4 תנור חימום הפועל בגז: אין.

4.5 תנור חימום הפועל בחשמל: אין. תבוצע נקודה לתנור חימום הכוללת שקע מוגן. (בחדרי רחצה).

4.6 רדיאטורים: אין.

4.7 קונבקטורים חשמליים: אין.

4.8 חימום תת רצפתי: אין.

4.9 מיתקנים אחרים: אין.

5.* סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה:

5.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים): בדירה: ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות. במחסן (באם נרכש): יש.

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

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

6. עבודות פיתוח ושונות:

6.1 חניה

6.1.1 סך הכל מקומות חניה: לפי היתר הבניה. כולם: בתחום המגרש;

כל החניות במרתף ובקומת כניסה (כניסה משותפת ל-2 הבניינים). חניות במקום אחר (לפרט): אין;

6.1.2 חניה לנכים (משותפת): יש, מספר חניות: לפי היתר הבניה מיקום: כמצוין בתוכנית המכר.

6.1.3 גמר רצפת החניה מקורה: ראה סעיף 2.11. גמר רצפת חניה לא מקורה: בטון מוחלק או אבנים משתלבות לפי תכנון

6.1.4 גישה לחניה מהכביש: יש.

6.1.5 מספר חניות לדירה: לפי ההסכם (צמודות לדירה) 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 לפחות ברובחב מבואת הכניסה לבנין] ומואר בעל גיבון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות.

- 6.2.1 **שבילים/מדרגות: חומר גמר:** בטון/ אספלט/ אבנים משתלבות/
- 6.2.2 **משטחים מרוצפים:** יש. **חומר גמר:** בטון/אספלט/ אבנים משתלבות/
- 6.2.3 **חצר משותפת:** יש.(על פי סימון בתכנית מצורפת). **צמחיה:** יש. (על פי תוכנית אדריכל הפיתוח) גינות חסכוני במים בהתאם להנחיות משרד החקלאות. חצר, מעל תקרות בטון. (כולה). מעל תקרת בטון מותרת שתילת צמחיה בעלת שורשים רדודים בלבד (לא עצים ולא צמחיה עמוקת שורשים).
- 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 מגוון וללא מערכת השקיה.
- הערה: סידור שיפועי ניקוז פני הקרקע בחצרות פרטיות (להרחקת מים משולי הבניין) יעשה ע"י הרוכש בעת סידור הגינה הפרטית .**
- 6.2.6 **פירוט 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 ובעומק לפחות של 2.5 מ' ככל שיש יציאה נוספת לחצר הפרטית יהיה משטח מרוצף בעומק מינימלי של 1.20 מ' ולפחות ברוחב פתח היציאה בתוספת 30 ס"מ מכל צד.
- 6.2.8 **גדר בחזית/ות של המגרש: חומר:** לפי היתר הבניה ודרישת הרשויות.
- בגובה ממוצע לפי תוכנית הפיתוח המאושרת.**
- 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 בקומת הפיתוח ו/או בקומה תת קרקעית בתאום עם חברת הגז, ובמיקום המתואר בתוכנית המגרש או הבניין או במיקום שיקבע עפ"י דרישות הרשות המקומית. במידת הצורך תינתנה זיקות הנאה להנחת צנרת הגז ותחזוקתה. מובהר בזאת כי צובר/י גז 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. ככל שידרש ע"י רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות
- 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 **אזורור מאולץ במרתף חניה:** ככל שידרש ע"י רשות כיבוי אש.
- 7.4 **מערכת מיזוג אוויר מרכזית (להזנת הדירות):** אין.
- 7.5 **מערכת מיזוג אוויר בחדר/ים לשימוש הדיירים:** אין.
- 7.6 **תיבות דואר:** לכל דירה, 1 לוועד הבית, 1 לדואר שגוי. **מיקום:** תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לכל בניין ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816 .
- 7.7 **מיתקנים אחרים:** בורות שאיבה לניקוז החניון, מערכות תאורה (בחלקים משותפים), לשימוש כלל הדיירים בבניין ויתכן גם לטובת בניין/ים סמוכים, או בניין/ים סמוכים לטובת הבניין. **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: אין.
- 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):
- 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 אצירת אשפה: יש (מכולה).
- 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: לפי היתר בניה
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה לכל בניין: יש.
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש. בשטח: לא פחות מ- 14 מ"ר.
- 9.1.6 חדר מדרגות (מספר): 1.
- 9.1.7 פיר מעליות: יש. מעליות: יש. מספר מעליות: 2.
- 9.1.8 גג משותף: רק 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: קולטי שמש, וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.
- 9.1.12 חדר משאבות ומאגר מים: יש.
- 9.1.13 חצר ושטח פתוח בתחומי המגרש: יש. שטח ללא גיבון: יש.
- 9.1.14 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף: כמפורט בפרקים אחרים במפרט זה ו/או המסומנים כרכוש משותף בתוכניות המכר. יתכן חלקים משותפים גם עם בניינים סמוך/ים.

9.2 חלקים (באם קיימים) שאין להוציאם מהרכוש המשותף:

- 9.2.1 חדר/י מדרגות, (מילוט).
- 9.2.2 גישה לחניה משותפת.
- 9.2.3 לובי בקומת כניסה.
- 9.2.4 לובי קומתי.
- 9.2.5 גישה באמצעות פתח בגג אל המיתקנים השונים (המשותפים) על הגג- ככל שקיימים.
- 9.2.6 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדרים טכניים (משותפים).
- 9.2.7 חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים משותפים על הגג: (כגון: קולטים, דודי שמש וכו').
- 9.2.8 מעליות/ות.
- 9.2.9 ממ"ק/ מקלט. (אין- יש מרחבים מוגנים בדירות).

9.2.10 חדר משאבות ומאגר מים: יש.

9.2.11 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 שהוצאות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.

9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:

בהתאם לחוק המקרקעין וכפוף לשינויים בהתאם לדרישות הרשות.

9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:

כחוק ובכפוף לאמור בחוזה המכר על נספחיו.

9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו:

בהתאם לחוק המקרקעין וכפוף לשינויים בהתאם לדרישות הרשות.

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.

- מקומות החניה בקומת הקרקע שבתחום המגרש מוצאים מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות בבית המשותף לפי קביעתה של החברה.
- המחסנים יוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות שבבית המשותף לפי קביעתה של החברה וכן כל השטחים שהוצאו מהרכוש המשותף ואשר לא נמכרו ו/או הוצמדו לרוכשי דירות או לדירות השייכות לחברה עד מועד רישום הבית המשותף.
- מרפסות וגגות (למעט החלק כאמור בסעיף 9.2.9 לעיל).
- חדר השנאים (ככל שקיים) מוצא מהרכוש המשותף.

9.8 רישום בית משותף:-

א. המוכרת תרשום את הבניין בו נמצא הממכר הנ"ל כבית משותף, ביחד עם בניינים נוספים או לחוד, לפי שיקול דעתה של המוכרת ו/או לפי דרישת הרשויות המוסמכות ("הבית המשותף"), ואת הזכויות החכירה בממכר על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין.

ב. המוכרת תהיה זכאית לרשום בית משותף המורכב מאגפים, לקבוע בתקנון קיום אסיפות נפרדות ונציגות נפרדת לכל בניין או אגף שיכללו בבית המשותף, וכן נציגות על לכל הבית המשותף ("נציגות על"). המוכרת תהיה זכאית לקבוע את כינונה של נציגות המורכבת מכל חברי נציגות העל בפרוייקט. ככל שהבית המשותף ירשם כבית משותף מורכב, תפעל המוכרת לכך שכל בניין שייכלל בו, יהווה ככל האפשר

ישות עצמאית לפי סעיף 59 לחוק המקרקעין וכמפורט לעיל. המוכרת תהיה זכאית לקבוע כי הרכוש המשותף שבתחום כל אגף (למעט הקרקע) יוצמד לדירות שבאותו אגף והחזקתו וניהולו יהיו נפרדים ורכוש משותף שאינו מצוי בתחום אגף כלשהו יהווה רכוש משותף כללי של כל היחידות והחזקתו וניהולו יהיו משותפים לכל בעלי הזכויות ביחידות.

ג. המוכרת מתחייבת לגרום לרישום הבית בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר.

ד. המוכרת מתחייבת לגרום לרישום זכויות הרוכש בדירה בפנקס בתים משותפים, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר.

ה. המוכרת תהיה רשאית, ללא צורך בהסכמת הרוכש, לרשום תקנון בית משותף, בנוסח שיקבע על ידי המוכרת ולכלול בו אותן הוראות שיבואו להסדיר את היחסים בין בעלי הזכויות בבניינים, לרבות בין בעלי הזכויות באגפים השונים, בכפוף להוראות סעיף 6 לחוק המכר (דירות) התשל"ג – 1973.

ו. המוכרת תהיה רשאית, ללא צורך בהסכמת הרוכש, לקבוע בתקנון כי הוצאות החזקת וניהול הרכוש המשותף שבתחום כל אגף יחולו רק על כל בעלי היחידות שבאותו אגף, בהתאם ליחס שבין שטח היחידה לא כולל הצמדות, לבין סה"כ שטחי היחידות שבאותו אגף, לא כולל הצמדות, או לפי היחס שבין מספר החדרים שביחידה לבין סה"כ מספר החדרים שבאותו אגף- בהתאם לחלקו היחסי של הרוכש באותו אגף שבבית המשותף.

הוצאות הרכוש המשותף שאינו בתחום אגף מסויים והוצאות רכוש משותף כללי יחולקו בין כל בעלי היחידות בכל הבניינים ו/או בין כל בעלי היחידות בכל האגפים הרלוונטיים לכך וכן כי הוצאות האמורות יחולקו בין היחידות בהתאם ליחס שבין שטח היחידה לא כולל הצמדות, לבין סה"כ שטחי היחידות שבבית המשותף, לא כולל הצמדות, או לפי היחס בין מספר החדרים שביחידה לבין סה"כ מספר החדרים שבבית המשותף, לפי שיקול דעתה.

ז. המוכרת תהיה רשאית לקבוע בתקנון, ללא צורך בהסכמת הרוכשים, כי בעלי יחידות מתקני תשתיות יהיו פטורים מהשתתפות בהוצאות האחזקה וניהול של הרכוש המשותף מכל סוג שהוא.

ח. המוכרת תהיה רשאית לקבוע בתקנון הסדרים וחובות המתייחסים לאחזקת הממכרים והחלקים המשותפים בבניין ו/או בבניינים, בדק ושירותים של הרכוש המשותף ובלבד שהכל יהיה בכפוף להוראות כל דין, הצמדת גגות (למעט החלקים המיועדים למתקנים משותפים), מרפסות, זכויות בניה, זכויות שימוש של בעלי ממכרים בבניינים, חניות, מחסנים, שירותים, שטחים ומתקנים אחרים שנועדו לשרת את בעלי הממכרים בבניינים, הצמדת שירותים ושטחים לאגפים בבניינים או לממכרים אחרים, זיקות הנאה, חלוקת הוצאות הכרוכות בשירותים, הבטחת זכויות המוכרת, הקונה ובעלי זכויות אחרים במקרקעין וכיוצא בזה וכל העניינים האחרים הקשורים בניהול הבניינים ובמתן שירותים לבעלי הממכרים בבניינים, והרוכש מסכים כי העברת הזכויות בממכר על שמו תעשה בכפוף לתקנון האמור. כל עוד לא נרשם הבית כבית משותף וכל עוד לא נמכרו כל הזכויות ביחידות הפרוייקט, לפי המאוחר, המוכרת תהא רשאית להכניס בתקנון שינויים או תוספות מעת לעת, לפי שיקול דעתה ובכפוף להוראות כל דין.

ט. בהתחשב באופיים של הבניינים, ברמתם ובצרכיהם המיוחדים, יוכל התקנון לקבוע:

חובת השתתפות בשירותים נוספים על אלה המקובלים בבתי רגילים, והכל בכפוף להוראות כל דין. הודע הרוכש כי התקנון וכן כל תיקון לתקנון ינוסחו ע"י עוה"ד ו/או מי שייצג את המוכרת. כן מסכים הוא מראש לתקנון האמור ולכל תיקון בו, ולכך שהתקנון יכלול, בין היתר ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל את ההוראות והעניינים הנזכרים לעיל ולהלן:

הוראות האוסרות לנהל בדירות עסקים האסורים ע"פ דין או שהקונה לא קיבל רישיון תקף לנהלם, והוראות האוסרות לנהל בדירה משרד, בית עסק או בית מלאכה המקימים רעש לא סביר, גורמים לזעזועים או מפיצים עשן, ריחות וכיוצא באלה, אף אם ניתן לקונה רישיון לנהלם.

הוראות האוסרות על הקונה לקבוע שלטים, אלא כפי שאושרו ע"י המוכרת ו/או ע"י נציגות הבית המשותף ובכפוף להוראת כל דין, להניח מטלטלין בשטחי הרכוש המשותף והוראות האוסרות הפרעה והטרדה של יתר הדיירים בבית המשותף והאוסרות עליו להציג או לקבוע סימנים וחפצים בקירות החיצוניים של הדירה או מחוץ לה.

הוראות האוסרות על הקונה, לעשות שינויים בקירות החיצוניים של הדירה ובחזיתותיה (פתחים וחלונות) מבלי לקבל את הרישיונות וההיתרים הדרושים ע"י כל דין. ובהר כי החל ממועד מסירת החזקה המוכר אינו רשאי לקבוע כי נדרשת הסכמתו במקרה שרוכש הדירה מבקש לבצע שינויים בחזותו החיצונית של הבניין, אלא במסגרת זכויותיו כבעלים של דירות אחרות בבניין, שטרם נמסרו לקונים.

הוראות לפיהן כל מי שירכוש מן הקונה את הדירה יהיה מחויב בכל ההתחייבויות של הקונה בהתאם לחוזה זה.

הוראות על פיהן ספק החשמל ו/או חברות התשתיות יהיו רשאים לעשות שימוש במתקני התשתיות שיהיו בתחום הבניינים ו/או הפרוייקט ואשר החזקה בהם תימסר לו, הוראות על פיהן ספק החשמל לא ישא בהוצאות החזקת הבניינים ו/או דמי ועד בית, הוראות אשר יבטיחו לספק החשמל זכות מעבר לחדרי הטרנספורמציה והוראות נוספות לעניין זכות ספק החשמל ככל שיידרש על ידו. הוראות כאמור יכול יחולו גם ביחס לחברת בזק ו/או תקשורת ו/או מחשבים שיהיו בתחום הבניינים ו/או הפרוייקט.

י. החל מתאריך המסירה ישלם הרוכש את חלקו בהוצאות של הרכוש המשותף והמתקנים המשותפים, לרבות הוצאות חשמל, מים, גז, גינון, נקיון, תחזוקה, מעליות, פחי אשפה, תאורה, החזקת מתקנים, שמירה (אם תדרש) וכל הוצאה נוספת. ידוע לרוכש שעל רוכשי היחידות בבניין ו/או בבניינים חלה אחריות לרכוש המשותף ולמתקנים המשותפים, ובכלל זה לאחזקתם הראויה ולתשלום כל הוצאה הכרוכה בכך ובכפוף להוראות החוק. הרוכש מתחייב לשלם, החל ממועד מסירת החזקה, את חלקו היחסי, כפי שיקבע בתקנון הבית המשותף, וקודם לקביעה כאמור לפי היחס של היחידה שלו, ללא הצמדות, לכלל שטחי היחידות, ללא הצמדות.

לגבי דירות שטרם נמכרו, המוכרת תשלם את חלקה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף והיא תהיה פטורה מלהשתתף

בתשלום ההוצאות עבור צריכה בפועל, שלא צרכו בדירות אלו.

יא. המוכרת תהא רשאית, אך לא חייבת, בכפוף לכל דין, לייעד שטחים מהרכוש המשותף לשימוש עבור מתקנים שונים כגון: דודים וקולטי שמש, מיכלים לאספקת גז מרכזי, אנטנות וצלחות לקליטת לוויינים, חדרי מכונות וגנרטור, מתקני אשפה, דחסניות אשפה, ומתקנים מרכזיים כלשהם, עגלות, גנרטור, מחסנים, חניות לרבות חניות עבור מקרקעין גובלים, שטחי פריקה וטעינה וכל מטרה אחרת, הכל לפי ראות עיניה ושיקול דעתה, בין אם השימוש במתקנים ו/או בחלקים מהרכוש המשותף קשור בבניינים ובין אם המתקנים ישמשו את הבניינים ביחד עם בניינים אחרים.

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

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

נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות

הערות כלליות למבנה ולדירה

1. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי התקפים למועד קבלת היתר בניה.
2. סוג א' – לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ.
3. מתקן לאנטנות תק' (מס' 3) תש"ע-2010, בבניין יותקן מתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799: מתקני אנטנות לקליטה משותפת (אק"מ) ומתקני אנטנות לקליטה אינדוידואלית (אק"א).
4. הוועדה המקומית רשאית לפטור את החברה מחובת התקנת מתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה אם קיים הסדר אחר המבטיח שבכל דירה יהיה ניתן לקלוט שידורי חובה בלא תשלום.
5. הודע לקונה כי וידוע לו ששטחי גינון ו/או שטחי מסעה/חניה של הבניין ממוקמים מעל תקרת מרתף, ששטחי התקרה האטומים עלולים להיזקק 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 המרתף או כדומה. ו/או להימנע מכל פעולה שיש בה כדי סיכון לאיטום המרתף, כפי שפורט לעיל, לרבות אך לא רק, אי שתילת צמחיה בעלת שורשים חודרניים וביצוע ריסוס תקופתי למניעת קיבון חרקים.
6. מערכת שלד הבנין (עמודים, קירות נושאים, קירות בטחון וכו'), אינם בהכרח מסומנים בתוכניות המכר. כמו כן ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, וכו'). מחייב בדיקה מקצועית מוקדמת.
7. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
8. חל איסור חמור לאחסן במחסנים דירתיים חומרים הפולטים ריחות חריפים או רעילים, באריזות פתוחות או סגורות.

הערות כלליות לדירה

9. החלפת כלים סניטריים ע"י הקונה לאחר המסירה 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 להריגה ממידות אלו.
10. במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין.
11. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה מסוימת, אולם לא תיגרם פגיעה או הפרעה לתליית הכביסה.
12. מערכות מיזוג האוויר יספקו ויותקנו ע"י הקונה. הקונה מתחייב שיעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על 60dB (A), במרחק של 1.5 מ' ממפוח פליטת אויר חם במקום בו היחידה ממוקמת, וכן בולמי רעידות תחת רגלי המתקן/ים.
13. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו').
14. מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.
15. בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב), באריחים רזרביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.
16. למען הסר ספק, במידה וטרם חתימת החוזה עם ברוכש התקדמה הבניה כך שבסעיף מסעיפי המפרט המאפשר בחירה כבר הושלם, לא תתאפשר בחירה. הקבלן יבחר מתוך אחת האפשרויות בהתאם לשיקול דעתו. לרוכש לא תהיה כל טענה בעקבות בחירת הקבלן.
17. חשוב להדגיש כי יש לאוורר המרחב המוגן, באופן תכוף לפחות בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להימצא באגרטים (חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
18. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומן יקבעו ע"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט. מיקומם העקרוני מסומן בתכניות מכר.
19. ברצפה, קירות ובסמוך לתקרת הדירה, או המחסן או החניה, יתכן ועוברות צנרות (מים, ביוב, ניקוז וכד') וכן פתחי ביקורת, השייכים לכלל הבניין, ומהווים חלקים משותפים. הקונה מחויב לאפשר גישה לצורך תחזוקה וטיפול לפי העניין, על כל המשתמע מכך.
20. יתכן ובאחת מהדירות בכל קומה בבניין, ימוקם חלון/דלת חליוץ חיצוני אשר ישמש את כלל הדיירים בקומה בעיתות חרום לצורך מעבר ומילוט. הקונה, אשר בדירה אותה רכש ממוקם חלון/דלת החליוץ, מתחייב כי לא ייקבע סורג קבוע בפתח זה, וכי בעת חירום יאפשר את המעבר בדירה אל חלון/דלת החליוץ.
21. **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

22. פילרים (גומחות) עירוניים ושוחות של מערכות השונות (חשמל, בזק, טל"כ, גז, ביוב וכד') ימוקמו במגרש ועל חשבון שטח המגרש, בהתאם לתכניות הפיתוח שיאושרו ע"י הרשויות.
23. מיקום צוברי גז לאספקת גז מרכזי יהיה על פי התכנון ובאישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הועדה המקומית לתכנון ובניה ומשרד העבודה.
24. יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט ו/או גרנוליט, מושפעות באופן טבעי מתזוזות ססמיות 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.
25. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
26. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות ובכל מקרה זכויות הרוכש לא תיפגענה.
27. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
28. אסורה הכניסה לרכבים המונעים בגז פחמימני (גפ"מ), למרתף החניה.
29. בנוסף חל איסור חמור להתקין ו/או לאחסן כל מתקן המופעל בגז פחמימני (גפ"מ), בשטחים פרטיים או משותפים במרתף.
30. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 12 11.12.2017] תגברנה הוראות הנספח בכפוף לכל דין.
31. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז ("ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות.

ריכוז טבלאות זיכויים

הערות מיוחדות

1. ריכוז זיכויים אלו הינם אך ורק הנדרשים במפרט המחייב של משרד הבינוי והשיכון, מחיר למשתכן מהדורה 12 - 11.12.2017
2. המחירים הנקובים לעיל כוללים מע"מ

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

סה"כ	כמות	מחיר זיכוי	יח'	חומר/ עבודה	תיאור	סעיף במפרט המכר
	---	1000 למ"א מטבח	---	קומפלט	זיכוי לכלל ארונות המטבח (כולל ארון תחתון/עליון, משטח עבודה, כיור מטבח, ברז מטבח, חיפוי מטבח), לפי התיאור שבמפרט המכר.	3.3.1
	---	750	פריט	ליח'	זיכוי בגין כנף דלת בלבד (במרפסת שירות, חובה לבצע משקוף)	3.3.3

נושא: קבועות שרברבות ואביזרים- מחיר בגין זיכוי בלבד

סה"כ	כמות	מחיר זיכוי	יח'	חומר/ עבודה	תיאור	סעיף במפרט המכר
		200	פריט	ליח'	זיכוי סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת	3.6

נושא: חשמל/ תקשורת- מחיר בגין זיכוי בלבד

סה"כ	כמות	מחיר ליח' בש"ח	יח'	חומר/ עבודה	תיאור	סעיף במפרט המכר
		125	פריט	קומפלט	בית תקע מאור – זיכוי	3.7 (ב)
		75	פריט	קומפלט	נקודת טלפון	3.7

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה