

מפרט מכר

לפי צו מכר (דירות) (טופס של מפרט) התשל"ד 1974
(תיקון התשס"ח-2008 ותיקון התשע"ה 2015)

מחיר למשתכן

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

שם הפרויקט:	בית שמש
דירה מדגם:	G
מס' חדרים:	3
קומה:	4
דירה מס':	11,12
בניין מס':	2,3
מגרש מס':	1042,1043

אבני דרך פרויקטים בונה בחריש בע"מ

תאריך: 01/09/2020

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: אורזר 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
- 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 פרויקטים בונה בחריש בע"מ

לבין: ת.ז. _____

(להלן "הרוכש/ים" או "הקונה/ים")

ת.ז. _____

מתאריך: _____

א. פרטי זיהוי

1. ישוב: בית שמש. רחוב: ____, בית מס': ____,
1.1 גוש מס': 34580 חלקה מס': 48-49, מגרש מס': 1042-1043
1.2 תכנית החלה במקום: 102-0082552
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 דיוור, מטבח, פינת אוכל, חדר שינה הורים, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרוזדורים, 2 חדרי רחצה (חדר אמבטיה, חדר רחצה הורים), אזור שירות, מרפסת שמש (דיוור).

שטח הדירה הוא: 75.73 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 תכנית אחרת. כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;
 - (2) "פניו החיצוניים של קיר חוץ" – פני הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר 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⁾: 9.86 מ"ר מתוכה מרפסת השמש מקורה (הכוונה לקירו' 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⁾: _____ מ"ר.
- 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"):** הדס אדריכלים 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 הרשמי, אם יש כאלו והתקנות, אם יש כאלו, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.

1. תיאור הבניין

- 1.1 בניין מגורים רב משפחתי – "גבוה" אחד מתוך 9 בניינים. בבניין 7 קומות.
- 1.2 **בבניין:** 16 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.

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין ^(ד)	כינוי או תיאור קומה
---	מגורים (דירות גן), מבואה כניסה (לובי), מעלית, מחסנים דירתיים, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2	קרקע+1	קומת הכניסה הקובעת לבניין
---	מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	4 (בכל קומה)	2-4	קומת מגורים
---	מגורים, מבואה קומתית, מעלית בקומה 5, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2 (בכל קומה)	5-6	קומת מגורים (דופלקס)
---	חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות, אזור מילוט.	---	---	גג עליון (ראשי)
---	---	---	7	סך הכל קומות למגורים
במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי).			7	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. פתח האור הנקי של דלתות כל המעליות ל- 8 נוסעים ומעלה לא יקטן מ- 900 מ"מ. **מספר המעליות בכל בניין:** 1;

מספר התחנות לכל מעלית: 6.

מספר נוסעים לכל מעלית: 6.

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^(ד): יש, בשתי המעליות.

1.6 עמדת שומר: אין.

^(ד) "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: פורצלין 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. **תקרה מתחת לחלל גג (קומה שניה של הדופלקס):** תקרת גבס. **בשיטה:** לפי החלטת היועץ. **בידוד אקוסטי:** לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1.
- 2.4 **גגות הבניין: חומר:** גג רעפים, קונסטרוקציית עץ או פלדה, **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. גוון וסוג לפי תכנון האדריכל.
- 2.6.2 **טיח חוץ:** טיח (2 שכבות) משולב עם חיפויים אחרים;
- 2.6.3 **חיפוי אחר:** האדריכל יהיה רשאי לשנות סוג, גוון וחלוקת הציפויים בתאום עם הרשות המקומית. לא תושאר צנרת גלויה מכל סוג שהוא במעטפת החיצונית של המבנה או בתוך חלקיו אלא אם כן נדרשת השארתה גלוי עפ"י דין.
- 2.7 **קירות הפרדה בין הדירות: חומר:** בטון / בלוקי בטון / בלוקי בטון תאי / בלוקי גבס או לוחות גבס, ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי ת"י 1004 חלק 1.
- 2.8 **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.
- 2.8.3 **גימור תקרה: חומר:** יבוצע בטיח וסייד סינתטי, בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים.
- 2.8.3 **מדרגות:** המדרגות יהיו מאבן נסורה או גרניט פורצלין 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 פורצלין, עד לגובה משקופי הדלתות לפחות, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי ("בעל תו תקן ירוק") עד לתקרה. **גימור תקרה:** סייד סינטטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית. **ריצוף:** גרניט פורצלין.
- 2.10 **מבואה (לובי) כניסה ראשית:**
- גימור קירות פנים: חומר:** יהיה בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלין עפ"י המצוין במפרט המחייב, לפחות עד לגובה משקופי דלת הכניסה. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד התקרה. **גימור תקרה:** חומר: סייד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.
- ריצוף: חומר:** אריחים מסוג גרניט פורצלין 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 יותקנו נקודות מאור בכל כניסה למבנה וכן 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.
 ככל שתוכננה חניה עילית תותקן בה מערכת תאורה הכוללת גופי תאורה מבוססי LED המתאימים לדרישות פרק 08 במפרט הכללי.
חניה מקורה (באם נרכש): גימור רצפה: בטון מוחלק או אבן משתלבת.
- 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, עם לשונית שבת ומחזיר שמן.
דלת כניסה/ יציאה, נוספת לבניין: יש, בקומה 1.
- 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.
 במבואה הראשית ובכל מבואה קומתית יותקן לחצן להדלקת תאורה מלאכותית בחדר/חדרי המדרגות, הכול בכפוף לעמידה בהוראות כל דין. שעון שבת לתאורת חדר המדרגות, לובי כניסה ומעברים משותפים. מנגנון 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/שוין 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) מחיר לזיכוי למ"ר/ מ"א בשקלים חדשים	הערות
כניסה	ראה ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר דיור	ראה ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מטבח	ראה ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	חיפוי מעל משטח ארון תחתון. למעט אזור חלון (באם קיים). ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי מעל משטח ארון תחתון	ראה ⁽⁴⁾	
פינת אוכל	ראה ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך.
פרוזדור	ראה ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר שינה הורים	ראה ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה הורים (מקלחת)	ראה ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	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⁾	
ממ"ד	בטון מזוין לפי הוראות הג"א	לפי מפרט הג"א	ראה ⁽³⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה (כללי) (אמבטיה)	ראה ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	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⁾	
אזור שירות	ראה ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	מעקה: ראה הערה בהמשך.
מרפסת שמש	ראה ⁽¹⁾	ראה סעיף 2.6	ראה ⁽³⁾	חיפוי/ציפוי קיר חיצוני ראה סעיף 2.6. ראה גם פרוט בהערות בהמשך.
מסתור כביסה	ראה ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	אין	ראה סעיף 3.4
מחסן דירתי (ככל שהוצמד)	ראה ⁽¹⁾	טיח. גימור קירות צבע אקרילי. גימור תקרה סיד סינטטי.	ראה ⁽⁵⁾	עובי קירות מחסן לפי תכנון האדריכל/המהנדס.

הערות והבהרות לטבלה:

(1) **חומר קירות:** בטון/בלוקי בטון/ בלוק תאי/ בלוקי גבס/ לוחות גבס או משולב, בחדרי רחצה בכל מקרה יבוצעו הקירות בבלוקים

המוגדרים ע"י היצרן "כעמידים למים" או מבלוקי בטון".

(2)

* כאשר קירות החוץ מבוצעים בשיטה מתועשת/מתועשת למחצה, ניתן שמעטפת הפנים של קירות אלו תהיה עשויה מלוחות גבס, בלוקי גבס, בלוק בטון או בלוק בטון תאי. הכל כפוף לעמידה בתקינה הרלבנטית לרבות בתקן ישראלי מס 1045. בכל מקרה בחדרי הרחצה הקירות יבנו מבלוקים המוגדרים כ"עמידים למים" ע"י היצרן או מבלוק בטון קירות הפנים (חלוקה פנימית) יהיו מ: בטון, בלוקי בטון, בלוק בטון תאי, בלוקי גבס.

עובי דופן הפרופילים: 0.6 מ"מ לפחות. **רוחב הפרופילים:** 70 מ"מ לפחות. בידוד 2" בצפיפות של לפחות ת 12 ק"ג למ"ק (צמר סלעים / זכוכית / מינרלי). מכל צד של מחיצת הגבס יהיו אחד מאלו: 2 לוחות בעובי 12.5 מ"מ לפחות (מחיצה דו קרומית), או לחלופין לוח בעובי 15.9 מ"מ לפחות, מחוזק ומשופר לנגיפה בעל צפיפות גבוהה (1000 ק"ג/מ"ק לפחות; פרטי הביצוע יהיו בהתאם להוראות ומפרטי היצרן/ספק הלוחות; יצרן/ספק הלוחות יבצע פיקוח צמוד אחר התקנת הלוחות ויאשר בכתב את התאמתם למפרטיו.

(2)

גמר קירות: בבניה קונבנציונלית טיח + צבע אקרילי או בהתאם לחומר הבניה של הקירות. בממ"ד לפי הנחיות פקוד העורף.

בחלל הגג: גמר גבס.

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 30/30 ס"מ או 33/33 ס"מ. ריצוף במרפסת שמש ששטחם מעל 15 מ"ר אריח במידות 30/30 ס"מ או 33/33 ס"מ או אריחים שלפחות מידת צלע אחת בהם היא 60 ס"מ לפחות 15*60 ס"מ במידות. לכל מידת אריח המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים מכל סדרה לפחות שאחת מהן היא בגוון בהיר - ניטרלי. בחירת הרוכש תעשה מאחת מדוגמא/גוון/מידה, שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה.

(4) **חיפוי חדרי רחצה:** קרמיקה או גרניט פורצלן לבחירת המוכר - סוג א', העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות, עד גובה קו משקוף הדלת לפחות. מעל החיפוי ועד לתקרה - טיח + צבע אקרילי. יוצג לבחירת הקונה, אריחים במידות לבחירת הקונה 30/60 ס"מ או 20/50 ס"מ או 25/50 ס"מ. המוכר יהיה רשאי להציע בהסכמת הקונה אריחים במידות דומות כמפורט וכן במידות נוספות ללא כל שינוי במחיר הדירה. גוון לבחירת הקונה

חיפוי חדר שירותים: במידות כמפורט בחדרי הרחצה עד גובה 1.50 מ' לפחות. מעל החיפוי - טיח + צבע אקרילי.
- 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 מסוג פורצלן במידות עפ"י בחירת המוכר.

הערות:

לכל מידת אריח, יוצג לקונה לכל הפחות, 4 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.

לכל מידת אריח המיועד לריצוף המרפסות, יוצג לקונה לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים מכל סדרה התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהן בגוון בהיר ניטרלי, אחד מהם דמוי פרקט ואחד מהם בגוון/דוגמא תואמת לגוון/דוגמא שנבחר ע"י הקונה לשימוש בדירה.

לצנרת גלויה, אנכית או אופקית בכל חללי הדירה, יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי (אם נדרש) וגמר וחיפוי זהה לגמר הקירות.

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 ייטמו 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,

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:

3.3.1.1 הארון, יכלול דלתות, מגרות, מדפים, תושבות לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור, הכנה לכיריים מובנות (תושבת וחיתך פתח מתאים להתקנה שטוחה, נ' גז לבישול ונק' חשמל להצתה), 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 משיש 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 לבחירת הקונה. הארון יהיה באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי מחרס / שיש / ניאו קוורץ, משולב בכיור שמידותיו לפחות 25/45 ס"מ.

מחיר לזיכוי בעד ארון הרחצה: ראה נספח ג'

הערות:

(1) מדידת אורך כללית של ארונות מטבח 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. תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכיו"ב 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. לרוכשים המבקשים להתקין ארון מטבח במקום המיועד למדיח, ניתן שההכנה למדיח תותקן בחלל שמתחת לכיור המטבח. ההכנה תכלול את הנדרש בסעיף 17.1.89: ברז, חיבור עתידי של המדיח לביוב ולסיפון קערת המטבח ושקע חשמלי מוגן מים מותקן לפי תקנות החשמל (כנדרש בפרק החשמל של המפרט).

מיתקנים לתליית כביסה:

ממרפסת השרות יותקן מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגלוונות 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 מגלוונת 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.

בתחתית כל מסתור כביסה יותקן משטח הפרדה מבטון שינוקז למערכת איסוף מי הגשם של הבניין. מפלס עליון של המשטח יהיה נמוך ב-30 ס"מ לפחות מפני מפלס רצפת הדירה. ניתן לשלב מערכות טכניות במסתורי הכביסה ובתנאי שישמר שטח פנוי של לפחות 1.7 מ"ר לתליית כביסה בגובה של 1.30 מ' לפחות.

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. הקונה מאשר כי הובא לידיעתו האמור לעיל וכי שינויים באם יהיו בפועל לא יחשבו "אי התאמה" כמשמעותו בחוק מכר דירות.

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 90/210	כניסה
גלילה חשמלי + גיבוי ידני	אלומ'	אלומ'	1 240/220	---	---	---	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1 ויטרינה 240/220	חדר דיוור
---	---	---	---	נטוי + דריי קיפ	אלומ' מזוגג	1 50/110	---	---	---	מטבח
גלילה ידני	אלומ'	אלומ'	1 140/116	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1 140/116	ציר רגילה	עץ	1 80/210	חדר שינה הורים
גלילה ידני	אלומ'	אלומ'	1 100/116	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1 100/116	---	---	---	
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	ממ"ד (משמש כחדר שינה)
כנף פלדה נגד גזים, הדף ורסיסים, הנגררת לכיס.				---	---	---	---	---	---	

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
---	---	---	---	נטוי (קיפ)	אלומ' מזוגג	1 60/90	ציר רגילה	עץ + צוהר/צ-אור	1 70/210	ח. רחצה הורים
---	---	---	---	נטוי (קיפ) + אורור מכני	אלומ' מזוגג	1 60/75	ציר רגילה	עץ + צוהר/צ-אור	1 80/210	ח. רחצה (כללי)
---	---	---	---	ציר רגילה	אלומ' מזוגג	1 95/105	ציר רגילה	אלומיניום	1 80/210	אזור שירות

הערות לטבלה ואחרות:

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

- א. **דלת עץ** = הכוונה לדלתות לבדודות 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, **ניגרר 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.
- ג. **זיגוג בחלונות,** מאלומ' וזכוכית למעט בממ"ד, **סוג הזיגוג:** כפול (Double Glazing), למעט בחדרי רחצה, שירותים, ויטרנית 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 והבניה נדרש אוורור) לרבות במטבח באם פונה למרפסת שרות הסגורה בתריס או חלון, יותקן אוורור מכני (לרבות 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.
- 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.
- ז. **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.
- ח. **דלת ממ"ד** תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף במהלך פתיחת דלת, לא יבלוט אגף הדלת ביותר ממחצית רוחב הפרוזדור או המעבר וכן לא יפתח על פתח או דלת כניסה אחרת. במצב פתיחה מרבי של אגף הדלת לפרוזדור או למעבר, תותר הבלטת האגף עד 18

ס"מ. סטייה מהוראה זו תתאפשר רק אם הוכח שבפתיחת הדלת אין הפרעה תפקודית בדירה. חיפוי וניל ו/או צבע בלבד גוון לבן. לפי הנחיות פיקוד העורף ורשות הכבאות, בכניסה לדירות בקומת קרקע יתכן ויתקנו דלתות בטחון/אש. **דלת אש בקרבה או בכניסה לדירת גן:** לפי הנחיות כיבוי אש יתכן ודלת הכניסה לדירות הגן תשמש גם כדלת אש (ייתכן 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 יעץ הבטיחות ורשות הכיבוי).

ט. **מכלולי דלתות פנים:** כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיצוניים עמידים למים ולא סופגים כדוגמת HPL/CPL (פורמיקה), מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי – חוזק, אקוסטיקה, קיים אחר; החלק התחתון של מסגרת הכנף יהיה מחומר פולימרי עמיד למים בגובה 7 ס"מ לפחות. צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף; היקף כנף הדלת – (קנט) מצופה ב-3 צדדים לפחות. כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים – עמידים למים ויעמדו בכל דרישות התקינה הישראלית. גמר הדלתות יהיה בצבע או פורמיקה או בציפוי חיצוני מתועש, הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וידיות מתכת משני הצדדים. משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23, בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה. המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים. בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס-פנוי" וצוהר/צו אור בכנף הדלת.

גוון דלתות הפנים: יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציג המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר; על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחת מהן היא בגוון לבן.

י. **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.

יא. **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. 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 בתוכנית המכר ו/או במפרט המכר לבין הביצוע בפועל יגבר הביצוע בפועל התואם הנחיות מעודכנות של פיקוד העורף.

יב. **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 רחצה הורים	חדר אמבטיה (כללי)	אזור שרות	אחר
כיור מטבח (א) (בודדת/כפולה)	ראה הערה (א)	---	---	---	---	---
	א'	---	---	---	---	---
	ראה נספח ג'	---	---	---	---	---
כיור רחצה (א)	מידות (בס"מ)	---	משולב בארון	משולב בארון	---	---
	סוג	---	ראה סעיף 3.3.3	ראה סעיף 3.3.3	---	---
	זיכוי ש	---	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	---	---
כיור לנטילת ידיים	מידות (בס"מ)	---	---	---	---	כ- 36/27
	סוג	---	---	---	---	א'

נספחים א', ב', ג', ד'

מיתקן	מיקום		מטבח	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה (כללי)	אזור שרות	אחר
	זיכוי שח	מידות (בס"מ)					
אסלה וארגז שטיפה ^(ב)	זיכוי שח	---	---	---	---	---	אין
	מידות (בס"מ)	לפי מידות היצרן	---	לפי מידות היצרן	---	---	---
	סוג	א'	---	א'	א'	---	---
אמבט/מקלחת ^(ב)	זיכוי שח	---	---	אין	אין	---	---
	מידות (בס"מ)	---	---	---	כ- 70/170 (אמבטיה)	---	---
	סוג	---	---	רצוף משופע (מקלחת)	א' (אמבטיה אקרילית)	---	---
סוללה למים קרים /חמים לכיור, מהקיר או מהמשטח ^(ד)	זיכוי שח	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	---	---
	דגם	נשלף ^(ג) פרח/מערבל	פרח/מערבל ^(ד)	פרח/מערבל ^(ד)	---	---	---
	סוג	א'	א'	א'	א'	---	---
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים ^(ה)	זיכוי שח	---	---	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	---	---
	דגם	---	---	---	סוללה למים קרים/חמים ^(ה)	---	---
	סוג	---	---	---	א'	---	---
סוללה למקלחת למים קרים וחמים ^(ה)	זיכוי שח	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	---	---
	דגם	---	---	---	---	---	---
	סוג	---	---	---	א'	---	---
חיבור מים מכונת כביסה ולניקוז	---	---	---	---	---	יש חיבור מים קרים + חמים	---
הכנה למיבש כביסה; ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4 " כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל;	---	---	---	---	---	יש שרוול למיבש כביסה + טריס מוגן מים	---
תבוצע הכנה למדיח כלים במטבח, הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח והזנת חשמל (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 בהתקנה שטוחה, כיור כפול במידות 80/46 ס"מ או שני כיורים נפרדים במידות 40/60 לבחירת הקונה. חומר חרס/ סילי קוורץ/ אקרילי/נירוסטה.

נספחים א', ב', ג', ד'

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

(ב) **אסלה:** חרס מזוגג. תלויה או מונחת לפי החלטת החברה. **ארגז שטיפה:** חרס מונבלוק, דו כמותי (3/6 ליטר). האסלה לרבות מיכל

ההדחה תעמוד בכל מידותיה, חלקיה ורכיביה בדרישות תקן ישראלי ת"י 1385. **כיסוי אסלה:** (מושב)

פלסטי כבד בעל צירי נירוסטה העומד בדרישות התקן הישראלי הרלוונטי.

גובה הפנים העליונים של האסלה יהיה 39 ס"מ בסטייה מקסימלית של 1 ס"מ. על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות 3 דגמים של אסלות

העומדות בדרישות המפורטות, לפחות אחת מהן תוצרת הארץ.

אמבטיה: תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה, הכל בהתאם לכל דין.

מקלחת: משטח המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין. מידתו הקצרה ביותר תהיה לפחות 80 ס"מ ושטחו לא יפחת מ-

0.72 ס"מ גמר הרצפה יעמוד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח; בהיקף רצפת המקלחת יש לבצע דירוג, תיחום או סף.

(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 העומדות בדרישות ת"י 1347 כאשר לפחות 2 מהן תוצרת הארץ והם ימוקמו על מישור משטח העבודה

או הכיור.

(ד) **סוללה למים קרים/חמים, לכיור/י רחצה (כולל חסכום):** דגם: פרח/ מערבל בציפוי כרום ניקל, פיה באורך כ- 15 ס"מ ולעומק כ- 15 ס"מ,

לבחירה מתוך 3 סדרות העומדות בדרישות ת"י 1347 כאשר לפחות 2 מהן תוצרת הארץ. והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור.

(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: מיקס מהקיר - רב דרך (סוללה - אינטרפוז 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 העומדות בדרישות ת"י 1347 כאשר לפחות 2 מהן תוצרת הארץ.

(ו) **התקנת כיורים 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) וחיבור לקו דלוחין או שפכים והזנת 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 לנג' גז:** באם לא נאמר אחרת, צנרת נחושת בלבד ללא אביזרי קצה.

(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 שרזול קבוע. **פרח =** קרי ברז הממוקם על מישור משטח העבודה או הכיור.

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

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

(יד) **הואיל והשימוש באמבטיה הינו גם למקלחת וככל שרצפת האמבטיה אינה כוללת חיפוס מונע החלקה, יש לנקוט באמצעים מתאימים כגון**

הדבקות מדבקות המיועדות למניעת החלקה.

(טו) **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,

ביקורת או בסמוך לתקרה, במיקום וכמות עפ"י החלטת מהנדס האינסטלציה. יתכן מתזי כיבוי, (מיקום וכמות, עפ"י דרישות כיבוי אש).

ארון למחלקי מים במיקום, 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.

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,

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:** במקום מוסתר אך נגיש כדוגמת חלל תליית הכביסה/בארון שירות במבואה קומתית

ו/או על גג המבנה, 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": ביציאה לחצר או ביציאה למרפסת. ברז אחד לדירה.
- 3.6.5 הכנה למונה מים לדירה: יש (מיקום לפי החלטת החברה).
- 3.6.6 חומר הצינורות: מים חמים וקרים: פלדה מגולוונת, פקסגול, PPR, S.P ו/או אחר, לפי תכנון מהנדס האינסטלציה, דלוחין: פלסטי או אחר, שפכים: פלסטי או אחר.
- 3.6.7 צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח: יש.
- 3.6.8 הכנה למונה גז לדירה: יש.

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

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נק' טלויזיה; נק' תקשורת; נק' טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר
כניסה לדירה או מבואה	1	1	-	-	-	1 פעמון + לחצן 2 אינטרקום. 3 לחצן תאורה לחדר המדרגות. 4 לוח חשמל דירתי כולל סגירה) ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה. 5) ארון לתקשורת / טלפונים/טלויזיה, כולל בית תקע בתוכו
חדר דיור ופינת אוכל	2	3	-	1	1	תוכן תריס חשמלי – תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
פרוזדורים	1	1	-	-	-	בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות +מחליף
מטבח	1	2	4	4	-	מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי תקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה
חדר שינה (הורים)	1 (כולל מפסק מחליף למנורה)	4 (מתוכנן שניים ליד המיטה)	-	1	1	-
ממ"ד	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3	-	1	1	לפי תקנות פיקוד העורף
חדר רחצה/ חדר אמבטיה	1 (מוגן מים)	1	1	1	-	1. בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה 2. דוד חשמלי – ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן - מחוץ לחדר האמבטיה
מרפסת שרות	1 (מוגן מים)	-	-	2	-	בדרגת IP44 למכונת כביסה ולמייבש

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נק' טלויזיה; נק' תקשורת; נק' טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר
מרפסת שמש	1 (מוגן מים מעל דלת היציאה למרפסת)	1 בדרגת הגנה IP44	-	-	תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני במרפסת הצמודה ליתר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית. עלה שטחה של המרפסת על 15 מ"ר בכל אחת מהחזיתות, תותקן בה נקודת מאור נוספת לכל חלק העולה על 15 מ"ר (לדוגמה במרפסת ששטחה בחזית אחד 16 מ"ר יידרשו 2 נקודות מאור מוגנות מים וכו'). מיקום נקודות המאור יהיה בהתאם לתכנון שייצור אפשרות לפיזור תאורה בכל חלק המרפסת
מחסן (ככל שהוצמד)	1	1	-	-	במקרים בהם לא לכל הדירות הוצמדו מחסנים האספקה תהייה מהמתקן הציבורי. באחריות יועץ החשמל להציג פתרון / פתרונות לחיוב הדיירים על פי הצריכה היחסית או אחרת ובלבד שהפתרון המוצע יענה על דרישות חוק משק החשמל, חוק החשמל ותקנות אחרות על פי דין המתייחסות לסוג זה של מתקנים
מסתור כביסה	-	-	1 (פקט) הכנה למזגן	-	-

הערות לטבלה ואחרות

- (א) **נקודת מאור קיר/ תקרה** = נקודה לתאורה על גבי קיר או תקרה כולל מפסק הפעלה, פנדל בתקרה, בלדח, בית נורה ונורה.
- (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 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' ושאין תוספת לכמות נקודות המאור המצוינות בסעיף א'.
- (ה) **בית תקע מעגל נפרד** = "שקע/ים" הנמצא/ים על גבי מעגל חשמלי נפרד (כל נק' במעגל נפרד), ושאין 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 טלויזיה/טלפון/חץ/תקשורת 3** נקודות כוללות כבילה ייעודית על פי תקנות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללות נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכל כנדרש העל פי כל דין. אין זה מהכרח שהנקודות/מוצאים יסתימו בריכוז אחד.
- (ח) **נקודת התקשורת** תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.
- נקודת דוד חשמלי** – תכלול קו חשמל ישיר מלוח החשמל הדירתי ועד לדוד במקום התקנתו, מוליכים 205 מ"מ בצנור בקוטר מתאים, בהתקנה סמויה, לרבות מפסק בטחון לעמידה חיצונית ליד הדוד והמעמד, מפסיק דו קוטי עם מנורת סימון, כולל קוצב זמן כאמור לעיל.
- (ט) **נקודת טלפון פנים (אינטרקום)** = מערכת אינטרקום הכוללת פעמון, מסך דירתי ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין (יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה), וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.
- (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 ("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.
- (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.
 כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלוונטית. כל אביזרי הגמר יתיאמו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת הטיח.
- 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:** יש.
- 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, מסך, 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 בשפה העברית 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. למשרד הבינוי והשיכון שמורה הזכות לבטל את החובה להתקין מערכת זו ככל שנקבע ע"י המשרד שבדירות האמורות הותקן ע"י חברת חשמל "מונה חכם".
 "מונה חכם" – מונה לשליטה מרחוק בצריכת החשמל של הלקוחות המסוגל למדוד מרחוק את צריכת החשמל בכל רגע נתון, לטפל בתקלות ברמת הבניין או הדירה ולספק ללקוחות שירותים אונליין אילו מכשירים צורכים אצלם חשמל בכל רגע נתון.
 - 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:

נספחים א', ב', ג', ד'

מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת 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 או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 2.5*3 ניקוז המאייד יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" למאייד יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.

בכל חלופה הצנרת תהיה מוסתרת לכל אורכה, בין אם במהלך אנכי ובין אם במהלך אופקי.

3. התקנת שרול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסיומת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה.

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

5. מיקום חיצוני אך מוצנע ומוסתר למיקום המעבה / המעבים. יובהר כי אין למקם את המעבה בתוך מרפסת השירות או בחלקי הדירה האחרים.

4.2 מזגן מפוצל: אין.

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

תבוצענה הכנות להתקנת מזגן עילי/מפוצל בהתאם להנחיות ומפרטי פיקוד העורף ולתקן ישראלי 994 חלק 5 לרבות צנרת ניקוז כמפורט לעיל, אבזרי אטימה תקינים, ברז לסגירת מוצא היחידה כלפי חוץ וברז שני המאפשר ניקוז היחידה כלפי המרחב המוגן. לחילופין ולבחירת המוכר ניתן להתקין מערכת מודולארית, העונה לדרישות תקן ישראלי 994 חלק 5 ומאושרת עפ"י פיקוד העורף, המשלבת במכלול אחד את כל הרכיבים הדרושים כהכנות להתקנה.

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 קונבטורים 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 (ממ"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 ברוחב מבואת הכניסה לבנין] ומואר בעל גיבון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות. ככל שמאילווצים תכנוניים לא ניתן לתכנן את רחבת הכניסה בשטח הנדרש כאמור, יש להקצות במקום אחר במגרש שטח חלופי של 20 מ"ר, משותף, מפותח ומואר לשימוש הדיירים

- 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) גיבון 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 (מרזבים, 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 **אזור מואלץ 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 בניינים/ים סמוכים, או בניינים/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. 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 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: 1.
- 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 חצר ושטח פתוח בתחומי המגרש: יש. שטח ללא גיבון: יש.
- 9.1.13 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/ים סמוכים/ים.
- 9.1.14 חדר משאבות ומאגר מים.

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 מעלית/יות.
- 9.2.9 ממ"ק/מקלט. (אין-יש מרחבים מוגנים בדירות).
- 9.2.10 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 וכפוף לשינויים בהתאם לדרישות המפקח על המקרקעין ככל ותהיינה

9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:

בהתאם לחוק המקרקעין ובכפוף לאמור בחוזה המכר על נספחיו.

9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו:

בהתאם לחוק המקרקעין וכפוף לשינויים בהתאם לדרישות המפקח על המקרקעין ככל ותהיינה.

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

9.8 רישום בית משותף:-

רישום הבית המשותף יבוצע בהתאם למועדים הקבועים בסעיף 6 לחוק המכר (דירות), תשל"ג-

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

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

נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות

הערות כלליות למבנה ולדירה

1. 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 גיבון 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 יסופקו 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 עד כ- 12 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 חילוץ יציגוני 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 קבוע בפתח זה, וכי בעת חירום יאפשר את המעבר בדירה אל חלון/דלת החילוץ.
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 אלה הינם בהתאם להוראות המכרז וכנדרש בתיקון מס' 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ד-1974 ותיקון לצו המכר התשע"ה-2015 (מפרט המכר). מובהר כי עפ"י הוראות המכרז, פרט לנרשם להלן לא יבוצעו שינויים מהמפרט והתכניות המצורפים להסכם המכר ולא יבוצעו זיכויים ו/או חיובים אחרים.
2. המחירים הנקובים לעיל כוללים מע"מ
3. המחירים הנקובים בנספח זה צמודים ל:מדד תשומות הבניה, מדד הבסיס: המדד הידוע ביום חתימת הסכם המכר.
4. המועד האחרון שעל רוכש הדירה להודיע לחברה/קבלן, על רצונו או אי רצונו לנצל זכותו לזיכויים אלה (במסגרת הליך שינויי דיירים) (להלן: "מועד ההודעה"), ימסר לרוכש הדירה ע"י החברה/הקבלן בתוך 30 ימים ממועד החתימה על הסכם המכר ובכל מקרה לפחות 60 ימים קודם למועד ההודעה האחרון ובלבד שלא ייקבע מועד מוקדם משישה חודשים מיום סיום שלב ביצוע יסודות הבניין.
5. אי הודעת רוכש הדירה עד המועד האמור תתקבל כויתור 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 ותאפשר לרוכש רק לאחר מסירת הדירה, ובאחריות הרוכש ועל חשבונו.
8. ידוע לי כי זכותי לקבל זיכוי כנגד ויתור על הפריטים הנ"ל בלבד, בהתאם למכרז ים/16/2019.
9. סכום הזיכוי הכולל והמצטבר יקוזז מהתשלום האחרון בגין הממכר כאשר הוא מוצמד למדד תשומות הבניה בהתאם למועד הזיכוי.
10. מימש הקונה בפועל את זכותו לזיכויים, מהפריטים/ים המתומחרים והמפורטים בטבלה זו, בחתימת החברה/ המוכרת הקונה על נספח זה, יראו השינויים שבצע הקונה כאמור כשינויים מוסכמים במפרט המכר.

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	כמות	סה"כ
3.3.1	זיכוי לכלל ארונות המטבח 6 מ"א (כולל ארון תחתון/עליון, משטח עבודה, כיור מטבח, ברז מטבח, חיפוי מטבח), לפי התיאור שבמפרט המכר.	קומפלט	---	6,000	---	
3.3.3	זיכוי בגין כנף דלת בלבד (במרפסת שירות, חובה לבצע משקוף)	ליח'	פריט	750	---	

נושא: קבועות שרברבות ואביזרים- מחיר בגין זיכוי בלבד

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

נושא: חשמל/ תקשורת- מחיר בגין זיכוי בלבד

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

הערה לטבלאות החשמל/תקשורת:

1. כל המחירים כוללים זיכוי פריט+התקנה
2. ראה הערות כלליות לאחר סעיף 3.7 (טבלה 5), במפרט המכר.
3. מחיר המחירון חשמל/תקשורת מתייחסים לזיכויים לפני ביצוע.

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה