



מותנה בהיתר בניה

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

מפרט מכר – **טיוטה**

לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973

(תיקון התשס"ח – 2008, ותיקון התשע"ה – 2015)

בעניין חיובים וזיכויים שונים

שם הפרויקט : לאטי בת חפר " אגמון בוטיק " - דירה למשתכן
לאטי בת חפר "אלכסנדר בוטיק"

מגרש: _____

בניין: _____

דירה מס': _____

טיפוס :

מס' חדרים : 5

קומה : _____

(להלן "המוכר/ת" או "החברה")

נספח לחוזה בין: ספייס בניה ויזמות בע"מ

(להלן "הרוכש/ים" או "הקונה/ים")

לבין: _____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

מתאריך: _____

א. פרטי זיהוי

1. ישוב: בת חפר

1.1 גוש מס': 8630 חלקה מס': 2 מגרש:

2. בעל הקרקע: רשות מקרקעי ישראל.

הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה.

2.1 שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל / אחר: ___

2.2 תקופת החכירה: 98 שנים תחילת תקופת החכירה: ___

3. דירה מס' וקומה: (להלן "הדירה")

4. בדירה: כניסה, חדר דיוור, מטבח, פינת אוכל, חדר שינה הורים, 2 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרוזדור, 2 חדרי רחצה (חדר אמבטיה, חדר רחצה הורים), חדר ארונות, חדר שירות, מרפסת שמש.

5. שטח הדירה

שטח הדירה הוא: _____ מ"ר כמצוין בתוכנית המכר המחושב לפי כללים אלה:

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

לעניין זה –

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

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

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

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

(ד) בחישוב השטח יכלול רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל – 1970 (להלן – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).

6. פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:

6.1 מרפסות שמש בשטח⁽¹⁾: _____ מ"ר כמפורט בתוכנית המכר

6.2 חניה מס': _____ מ"ר כמפורט בתוכנית המכר (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מקום החניה המוצמדת).

6.3 מחסן בשטח⁽²⁾: _____ מ"ר כמפורט בתוכנית המכר (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);

6.4 מרתף דירתי בשטח⁽³⁾: אין.

6.5 גג מוצמד לדירה בשטח: אין.

6.6 חצר מוצמדת לדירה בשטח⁽⁴⁾: 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 ומפלס רצפת המסתור לא תהיה נמוכה ממפלס רצפת הדירה).

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 מידת חשיפתה של המרפסת לשמש ו/או לאור טבעי תלויה בגורמים שונים, בין היתר, בכיווניה, במיקומה בבניין ובבנייה פיזית כלשהי הן בתחום המגרש והן מחוצה לו.

2. **שטחו של מחסן**, הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
3. **שטחו של מרתף**, הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
4. **שטחה של חצר כולל**, את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח החצר המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

7. **סטיות קבילות:**

הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה:
 (א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם 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 למעשה

(ג)

8. **שם עורך הבקשה להיתר ("להלן "האדריכל"):** איגור מלמוד
טלפון: 048620045 **פקס:** 048620045 **כתובת:** קדיש לוז 68 קריית מוצקין
דוא"ל: MALAMOUD.ARCH@gmail.com

9. **שם האחראי לתכנון השלד ("להלן "המהנדס"):** מצוק מהנדסים

טלפון: 04-6288667 **פקס:** 04-6288667 **כתובת:** הרצל 17, חדרה

דוא"ל: Matsok.arслан@gmail.com

ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזרים

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

1. תיאור הבניין

- 1.1 בנין מגורים
- 1.2 בבניין: 6 דירות למגורים.
בבניין, דירות^(*), הכוונה למגורים בלבד;

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

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

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס כניסה הקובעת לבניין ^(*)	כינוי או תיאור קומה
מיקום המתקנים בבניינים השונים עשוי להשתנות, בכפוף להנחיות המתכננים דרשות הרשויות והיתרי הבניה. יתכן ומערכות שונות הממוקמות בבניין אחד ישרתו גם בנין/ים סמוכים ו/או ימוקמו בבניין/ים סמוכים וישרתו הבניין.	חניות, מגורים (ג), מבואת כניסה (לובי), מחסנים, פרזודור/ים, מעלית, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2	קרקע	קומת הכניסה לבניין
---	מגורים, מחסנים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2 (בכל קומה)	1-2	קומות מגורים טיפוסיות
---	חדר מדרגות, מערכות סולאריות, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות)/פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---	---	גג עליון (ראשי)
---	---	---	3	סך הכל קומות למגורים

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס כניסה הקובעת לבניין (ד')	כינוי או תיאור קומה
			3	סך הכל קומות בבניין
	במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי).			

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) החברה זכאית לפי שיקול דעתה או הנחיות המתכננים להוסיף או לבטל מתקנים או ייעודם ואף לשנות מיקומם, או לאפשר מתן שרות באמצעותם גם למבנים סמוכים, לרבות הקצאת חדרים ו/או ארונות ו/או גומחות בהם מערכות אלו מותקנות. אך זכויות הרוכש לא תפגענה.
- (ד) מובהר כי שמות הקומות והמספר המתאר את מיקומן עשויים להשתנות.

1.4 חדר מדרגות משותף

מספר חדר/י המדרגות בבניין: 1; אפיון כל חדר מדרגות: מקורה ממפלס קומת קרקע עד למפלס הגג. **חדרי מדרגות נוספים:** אין.

1.5 מעליות: יש... מספר המעליות: 1; מספר התחנות לכל מעלית: 3

מספר נוסעים לכל מעלית: 6; מנגנון פיקוד שבת^(*): אין.

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, מתועשת משולבת,

2.2 **רצפה ותקרת קומת קרקע:** חומר: בטון מזוין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים/טרומיים. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד;

בידוד תרמי: לפי תקן ישראל מס' 1045.

בידוד אקוסטי: לפי תקן ישראל מס' 1004 חלק 1.

2.3 **רצפה ותקרה קומתית:** חומר: בטון מזוין. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד; **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראל מס' 1045.

בידוד אקוסטי: לפי תקן ישראל מס' 1004 חלק 1.

2.4 **גגות הבניין:** חומר: בטון מזוין, או אלמנטים מתועשים מבטון. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד.

שיפועי ניקוז ואיטום: לפי הנחיות היועץ. **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראל מס' 1045:

2.5 **קירות חוץ:** מכלול מתועש, ו/או בטון יצוק באתר מחופה מבחוץ באבן טבעית, ו/או קירות בנויים (יתכן שילוב מס' שיטות. באם מכלול מתועש, בדופן פנימית של קיר החוץ ובצד הפונה לדירות,

בלוקי בטון, או בלוק תאי **עובי:** לפי החלטת המהנדס. **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראל מס' 1045:

2.6 גימור קירות חוץ:

2.6.1 **חיפוי/ציפוי, עיקרי:** אבן טבעית, אבן מלאכותית חיפוי קשיח. גוון וסוג ע"פ התנאים בהיתר הבניה.

2.6.2 **טיח חוץ:** טיח (2 שכבות) משולב עם חיפויים אחרים ע"פ התנאים בהיתר הבניה; (בעיקר במרפסות, מסתורי כניסה,

בגגות, קורות, שטחים מקורים, עמודים וכו').

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

- 2.7 **קירות הפרדה בין הדירות: חומר:** בטון מזוין , בלוקי בטון , בלוק תאי (4/או איטונג) ו/או משולב, לפי הנחיות מהנדס השלד והיועץ ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי ת"י 1004 חלק 1. **קיר הפרדה בין חצרות / מרפסות: חומר:** אבן טבעית , אבן מלאכותית, חיפוי קשיח.
- 2.8 **חדר מדרגות:**
- 2.8.1 **קירות מעטפת: חומר:** בטון מזוין או בנוי או משולב. **עובי:** לפי חישובי המהנדס;
- 2.8.2 **גימור קירות פנים: חומר:** חיפוי בשיפולים פאנלים כדוגמת הריצוף + טיח וצבע אקרילי עד לתקרה .
גימור תקרה: חומר: גמר התקרות הבניות יבוצע בטייח וסייד סנטטי טיח 2 שכבות, הבידוד האקוסטי לחדרי מדרגות והמעלית יבוצע ע"פ הוראות כל דין.
- 2.8.3 **מדרגות:** בניין המגורים יהיו מאבן נסורה או גרניט פורצלן או טראצו צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלוונטים ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים נגד החלקה .
ריצוף משטחים: הריצוף בין המדרגות למשטחים יהיה אחיד.
- 2.8.4 **מעקה/ מאחז יד:** מתכת ו/או בנוי ו/או משולב (לרבות מאחז יד),
- 2.8.5 **עליה לגג:** דרך חדר מדרגות (גג ראשי).
- 2.9 **מבואה (לובי) קומתית:**
- גימור קירות פנים מבואה קומתית: חומר:** גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח , אבן נסורה , קרמיקה רגילה , גרניט פורצלן עד לגובה משקופי הדלתות . מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה .
גימור תקרה: חומר: טיח + סייד סינטטי .
ריצוף: המבואה הקומתית יעשה באבן נסורה , גרניט פורצלן.
ארונות למערכות: פח צבוע בתנור ו (צד חיצוני בלבד).
מבואת מרתף: כמו מבואה קומתית. **ארונות למערכות:** פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד).
- 2.10 **מבואה (לובי) כניסה ראשית:**
- גימור קירות פנים:** גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח , **כדוגמת** אבן נסורה או קרמיקה רגילה או גרניט פורצלן , עד לגובה משקוף דלת הכניסה מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי.
גימור תקרה: חומר: טיח + סייד סינטטי ו/או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית
ריצוף: המבואה יהיה באבן נסורה או גרניט פורצלן .
סוג ומידות: , שטח אריח בודד לא יפחת מ0.64 מ"ר .
ארונות למערכות: פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד).
פרוזדורים למחסנים ולחדרים סמוכים: טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד , , עד תקרה ו/או תקרת משנה.
ארונות למערכות: פח צבוע בתנור
- 2.11 **חניה מקורה: אין. גימור קירות חניה:** טיח פנים או בטון צבוע בסייד סינטטי. **גימור תקרה: חומר:** בטון טבעי צבוע במלבין סינטטי.
גימור רצפת חניה: בטון מוחלק או אבן משתלבת.
פרוזדורים לחדרים טכניים ואחרים: קירות ותקרה: טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד,
- 2.12 **חדרים לשימוש משותף:**
- חדרים לרווחת דירים במתחם**
 חדרים כגון: חדרים טכניים, אשפה וכו':
גימור קירות: טיח + צבע אקרילי עד לתקרה .
גימור תקרה: טיח וסייד סינטטי .

גימור רצפה: בטון מוחלק או גרניט פורצלן או טראצו .

חדרי אשפה: גימור ריצפה וחיפוי קירות יעשה בגרניט פורצלן ובהתאם לדרישות כל דין .

הערות:

א. במחסנים ובאזורים טכניים וכן מעל תקרות משנה, טיח + צבע אקרילי .

ב. צביעת קירות/תקרה תהיה בגוון לבן .

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

- 2.13 **דלת כניסה לבניין:** דלת הכניסה לבניין המגורים תהיה דלת אלומיניום מזוגגת , בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת ע"י מערכת אינטרקום ומחזיר שמן . תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין והיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תיכנון ובנייה ות"י 816 . בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומאר עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית .
דלת כניסה/ יציאה, נוספת לבניין(באם ישנה עפ"י תוכנית)תיהיה אלומיניום מזוגגת .
- 2.14 **דלתות חדר מדרגות:** דלתות אש/עשן סגירה אוטומטית/ ידנית לפי החלטת יועץ בטיחות ואישור כיבוי אש
דלתות חדרים טכניים: דלתות פח
- 2.15 **דלתות לובי קומתי:** דלתות אש.
- 2.16 **תאורה:** בכניסה לבניין, לובי, חדרי מדרגות, מבואות קומתיים, חניות, חדרים טכניים, חדרים וחלקים משותפים: יש . **סוג וכמות:** עפ"י החלטת האדריכל/המהנדס ודרישות הרשויות.
בבניין המגורים יהיה 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 ואדריכל הפיתוח.
- 2.18 **תאורה במחסנים דירתיים:** הזנה למחסנים מהמונה הציבורי .
- 2.19 **חיבור חשמל לתאורה ולמערכות אלקטרומכניות משותפות:** יש. הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף של הבניין/ים לפי החלטת החברה (יתכנו מערכות משותפות אשר ישרתו הבניין, אך ימוקמו בבניין/ים סמוכים ו/או ימוקמו בבניין וישרתו גם בניין/ים סמוכים, בכפוף לאישור הרשויות השונות).
- 2.20 **מערכות נוספות:** אין .
3. **תיאור הדירה (בנוסף לאמור בפרק א' – פרטי זיהוי)**

3.1 **גובה הדירה*:**

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: כ- 2.55 מ';

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

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

3.2 **טבלה מס' 2 – רשימת חדרים וגימורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה. (ראה פרוט יתר בהערות/הבהרות, שלאחר טבלה זו).**

הערות	ריצוף מחיר לזיכוי למ"ר/ מ"א, בשקלים חדשים	ריצוף ⁽³⁾ וחיפוי ⁽⁴⁾ מידות אריחים (בס"מ)	גמר קירות ותקרות ⁽²⁾ ומידות אריחי חיפוי ⁽⁴⁾ (בס"מ)	חומר קירות ⁽¹⁾	תיאור
ראה פרוט בהערות בהמשך.	אין	ראה ⁽³⁾	טיח ⁽²⁾	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	כניסה (מתחם) (לא נפרד)
ראה פרוט בהערות בהמשך.	אין	ראה ⁽³⁾	טיח ⁽²⁾	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	חדר דיור (מתחם) (לא נפרד)
חיפוי קירות בקרמיקה בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה (בין ארון תחתון ועליון). כאשר	אין	ראה ⁽³⁾	טיח ⁽²⁾	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	מטבח (מתחם)

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
(לא נפרד)		חיפוי מעל משטח ארון תחתון	ראה (4)	אין	התנור אינו ביחידת B.I – 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.
פינת אוכל (מתחם) (לא נפרד)	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	טיח (2)	ראה (3)	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
פרוזדור	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	טיח (2)	ראה (3)	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
				אין	חיפוי קירות בקרמיקה כמפורט בחדרי רחצה עד גובה 1.50 מ', מעל החיפוי טיח + צבע אקרילי.
				אין	
חדר שינה הורים	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	טיח (2)	ראה (3)	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה הורים (מקלחת)	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	טיח (2)	ראה (3)	אין	חיפוי קירות לגובה עד לגובה משקוף הדלת ראה פרוט בהערות בהמשך, מעל החיפוי טיח + צבע אקרילי.
		חיפוי קרמיקה	ראה (4)	אין	
חדרי שינה (2)	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	טיח (2)	ראה (3)	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
ממ"ד	בטון מזוין לפי הוראות הג"א	לפי מפרט הג"א + צבע אקרילי	ראה (3)	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה (כללי) (אמבטיה)	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	טיח (2)	ראה (3)	אין	חיפוי קירות לגובה עד לגובה משקוף הדלת ראה פרוט בהערות בהמשך. מעל החיפוי טיח + צבע אקרילי.
		חיפוי קרמיקה	ראה (4)	---	
מרפסת שירות	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	טיח (2)	ראה (3)	אין	מעקה: ראה הערה בהמשך.
מרפסת שמש	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה סעיף 2.6	ראה (3)	אין	חיפוי/ציפוי קיר חיפוי ראה סעיף 2.6. ראה גם פרוט בהערות בהמשך.
מסתור כביסה	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	טיח (2)	אין	אין	ראה סעיף 3.4
מחסן דירתי (ככל שהוצמד)	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	טיח + צבע אקרילי	ראה (3)	אין	גרניט פורצלן לבחירת החברה.

הערות והבהרות לטבלה:

(1) **חומר קירות:** בטון/בלוקי בטון/-/ בלוק תאי (או משולב).

(2) **גמר קירות:** טיח. בממ"ד לפי הנחיות פקוד העורף.

צביעה בצבע אקרילי גוון: לבן. כל צבעי תיקרות וקירות פנים יהיו בעלי תו תקן ירוק מתעם מכון התקנים הישראלי.

גמר תקרות: טיח. צביעה בפוליסיד. גוון: לבן

(3) **ריצוף חדרי מגורים:** סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות R9 אריחים מסוג גרניט פורצלן. המוכר יציג לדייר אריחים לריצוף הדירה במידה 60*60 ס"מ, 4 סדרות של ריצוף 31 דוגמאות / גוונים התואמים לדוגמאות / גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון בהיר נטרלי לפחות אחת מבין הסדרות תהיה בגימור "מבריק חלקית" (LAPPATO) וע"פ דרישות ת"י 2279.

- **ריצוף בחדרי רחצה, שירותים ומרפסת שרות:** סוג א' מרצפות גרניט פורצלן בחדרי רחצה R10, תא מקלחת R11.

המוכר יציג לדייר אריחים לריצוף הדירה במידה 30*30 ו-33*33 ס"מ, 4 סדרות של ריצוף 31 דוגמאות / גוונים התואמים לדוגמאות / גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון בהיר נטרלי לפחות אחת מבין הסדרות תהיה בגימור "מבריק חלקית" (LAPPATO) וע"פ דרישות ת"י 2279.

- ריצוף במרפסת שמש או רחבה (בדירות הגן): סוג א' מרצפות גרניט פורצלן R10. המוכר יציג לבחירת הקונה וללא שינוי מהמחיר אריחים במידות 33*33 ו-30*30 ס"מ. המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף 31 דוגמאות / גוונים התואמים לדוגמאות / גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון בהיר נטרלי לפחות אחת מבין הסדרות תהיה בגימור "מבריק חלקית" (LAPPATO) וע"פ דרישות ת"י 2279. במרפסות ששטחן 15 מ"ר ומעלה על המוכר להציע בנוסף המידות האמורות להל אריחים שלפחות מידת צלע אחת מהם היא 60 ס"מ.

⁽⁴⁾**חיפוי חדרי רחצה:** סוג א' מרצפות גרניט פורצלן ע"פ תקן. חיפוי קירות בקרמיקה במידות לבחירת הקונה עד גובה קו משקוף הדלת. מעל החיפוי ועד לתקרה, טייח + צבע אקרילי. המוכר יציג לבחירת הקונה וללא שינוי מהמחיר אריחים ב 3 מידות שונות 60*30 ס"מ 20*50 ס"מ 50*25 ס"מ, המוכר יציג לקונה לכל הפחות 4 סדרות של חיפוי 31 דוגמאות / גוונים התואמים לדוגמאות / גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון בהיר נטרלי לפחות אחת מבין הסדרות תהיה בגימור "מבריק חלקית" (LAPPATO) וע"פ דרישות ת"י 2279. המוכר יהיה רשאי להציע בהסכמת הקונה אריחים במידות דומות למפורט וכן במידות דומות למפורט 60*20 ס"מ, 60*15 ס"מ, וכן במידות נוספות ללא כל שינוי במחיר הדירה. **רובה:** המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה (למילוי פוגות בין אריחים : אחת בגוון אפור ואחרת בגוון קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה).

הערות כללי :

*בכל מידת אריח בריצוף/חיפוי יותקנו אריחים אך ורק מאותה סידרת יצור בהתאם לדגם והגוון שנבחרו ע"י הקונה.
*לצנרת גלויה, אנכית או אופקית בכל חללי הדירה, יש לבצע סגירה מובנת כולל בידוד אקוסטי (עם נדרש) וגמר וחיפוי זהה לגמר הדירות.

בחירת הרוכש/דייר – למניעת ספק יודגש כי בחירת הרוכש תעשה אך ורק ממבחר של ספק אחד ולא תינתן האפשרות לבחור מוצרים שונים מספקים שונים, גם מאלו שנבחרו ע"י החברה.

מעקה – אלומיניום משולב עם זכוכית מחוסמת או בנוי כדוגמת החזית במקומות שבהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.

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.
פרופיל פינות בחיפוי – יבוצעו פינות מפרופיל אלומיניום או PVC, באם יש פינות קמורות שאורכם פחות מ- 60 ס"מ, לפי החלטת החברה.
אריחי אבן טבעית (ככל שיותקנו בשטח המשותף/פרטי)- (מתוך ת"י 5566 חלק 2)... **יש להביא בחשבון שהאבן היא חומר טבעי, שעלולים להיות בו נימים, גידים והבדלי גוון ומרקם.** בנוסף נאמר בתקן זה.... **גוון הלוחות או האריחים המשמשים במערכת הרצפה משתנה עם הזמן, ולפיכך יהיה שוני בגוון בין הלוחות או האריחים שברצפה לבין הלוחות או האריחים הנשמרים למטרות תחזוקה. הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע**

ליטוש/הברקה - למניעת ספק יודגש כי לא יבוצע ליטוש ו/או הברקה ע"י החברה ע"ג הריצוף בדירה.
פרגולה, קורה/ות – (רק באם תחליט החברה לבצע ולא בהכרח יסומן במדויק ו/או בכלל, בתוכנית המכר) עץ ו/או בטון ו/או פלדה ו/או משולב, לפי תכנון האדריכל.

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

חיפוי ושיפולים, ללא קיטום פינות (גרונג).

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

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

3.3 ארונות:

3.3.1 **ארון מטבח תחתון:** גוף הארון, כולל דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של הכיור, הכנה לכיירים מובנות, (פתח, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה) הכנה למדיח כלים. גוף הארון והמדפים יהיו מעץ סנדוויץ' וגב הארון יהיה מעץ דיקט. דלתות הארון עץ סנדוויץ' / MDF / לוחות פוסטפורמינג. 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 הגבהה (סוקל) בגובה כ- 10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון. הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות לכל הגובה ועומק הארון, מגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת. ארון המטבח התחתון יכלול פיה אחת בלבד, עם נדרש ולא יותר. ביחידת הפינה של הארון יותקנו פיתרונות מכניים לאיחסון נשלף כדוגמת מגייק קורנר או ש"ע. **ציפוי חיצוני:** פורמייקה / פוסטפורמינג. לבחירת הרוכש מתוך 5 גוונים שונים (אחד מהם לבן ואחד בהיר נטרלי) שיוצגו על ידי החברה ומספקים שתיבחר החברה. ידיות מתכת.

ציפוי פנימי וגמר מדפים: פורמייקה ואו מלמין בגוון לבן.

מידות אורך הארון: האורך המזערי של ארון המטבח התחתון לא יפחת מהמצוין: דירות 2-2.5 חדרים: 3.5 מ"א, דירות 3 ו-4

חדרים 5 מ"א, דירות 4.5 חדרים ומעלה 6 מ"א אורך מזערי של ארון מטבח מכל פינה לא יפחת מ-1.25 מ"א. המטבח יתוכנן כך שמידת רוחב הנישה/ המקום המיועד למקרר תהיה לפחות 95 ס"מ. התקנה בפועל של מדיח, תנור וכו' מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה. החליט הדייר שלא להתקין, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכילים החשמלים המובנים (ללא חללים ולרבות ההכנות הנדרשות). לרוכשים המבקשים להתקין ארון מטבח במקום המיועד למדיח, ניתן שההכנה למדיח תותקן בחלל שמתחת לכיור המטבח. ההכנה תכלול ברז, חיבור עתידי של המדיח לביוב ולסיפון קערת המטבח ושקע חשמלי מוגן מים לפי תקנות החשמל.

3.3.2 **ארון מטבח עליון:** בדירות 4.5 חדרים ומעלה, בהתאמה לתכנון המטבח הספציפי, המוכר יהיה רשאי מסיבות של תכנון להציע לדייר להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב- 2 מ"א ארון מטבח עליון. כלומר, אורך ארון המטבח התחתון יהא 5 מ"א ואורך ארון המטבח העליון יהיה 2 מ"א. החליט הקונה לקבל הצעה זו במקרה הזה לא יותר ארון מטבח עליון פינתי. מבנה והציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות המפרט לגבי ארון עליון 75 ס"מ לפחות ועומקו 30 ס"מ לפחות. ניתן שגובה ארון עליון יהיה 60 ס"מ ובתנאי שפתיחת הארונות העליונים תהיה כלפה מעלה (מנגנון קלפה) ארון מטבח עליון יכלול לפחות מדף אחד לכל אורכו. בדירות 4.5 חדרים ומעלה, בהתאמה לתכנון המטבח הספציפי, המוכר יהיה רשאי מסיבות של תכנון להציע לדייר להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב- 2 מ"א ארון מטבח תחתון שאינו צמוד לקירות המטבח ("אי" או "חצי אי") החליט הקונה לקבל את הצעת המוכר לארון תחתון כדוגמת "אי" או "חצי אי" יתוכנן ארון זה בהתאם להוראות המפרט בתוספת גמר מלא בכל היקף הארון.

3.3.3 **משטח עבודה: תיאור:** לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ מאבן טבעית או פולימרי (כדוגמת אבן קיסר או ש"ע) העונה לדרישות התקנים הרלוונטים ת"י 4440 עם שוליים הבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם. המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיור. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה שאופן עיבודו יבחר על ידי החברה הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח. **גוון:** לבחירת הקונה מגוון דוגמאות, 3 גוונים לכל הפחות אחד מהם יהיה בהיר נטרלי.

3.3.4 **ארונות החדרי רחצה:** בכל אחד מחדרי הרחצה בדירה (למעט בחדר השירותים) יותקן ארון תחתון עץ סנדוויץ' או טרספה, תלוי או מונח באורך 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירי נירוסטה, משטח עבודה אינטגרלי מחרס/שיש/ניו קוורץ משולב בכיור.

הערה:

מידת אורך הארון התחתון תימדד לאורך קיר המטבח, פינה מחושבת פעמיים באורך הארון.
חללים המיועדים למדיח, תנור, כיירים וכו' למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות יכללו באורך הארונות.

3.4 מיתקנים לתליית כביסה:

במפרט השירות פתח לקיר חוץ אשר ממנו תהיה גישה ישירה למיתקן תליית הכביסה.

הכנה למייבש כביסה ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4 צול כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל.

מיתקן לתליית כביסה: מיתקן חיצוני לתליית כביסה בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק. ניתן שאורך המיתקן יהי קטן מ160 ס"מ ובתנאי שיותקן מיתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ120 ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ800 ס"מ החבלים יהיו איכותיים, עמידים לקרינה UV וניתנים למתיחה.. לדירות גן / גג אפשר שיותקן מיתקן שווה ערך בחצר / מרפסת. לדירות גן / גג אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר / מרפסת שמשמעו מיתקן ממתכת מגולוונת על קיר המבנה, במקום מוצנע שאינו נצפה בחזיתות המבנה המיתקן יהיה יציב ומקובע לקיר. המיתקן יכלול לפחות 5 חבלי כביסה באורך מינימלי של 160 ס"מ.

בדירות גן הדייר יהיה רשאי ע"פ החלטתו להמיר מיתקן זה המיתקן מסתובב (קרוסלה עם עמוד הכולל לפחות 3 זרועות מתקפלות מאלומיניום או ממתכת מגולוונת. המיתקן יהי יציב ומקובע למשטח בטון ואו למשטח מרוצף.

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

הערה: בחלל מסתור הכביסה יתכן ויותקן גם יחידת העיבוי של המזגן/ים, במקרה זה עלולה להיווצר הפרעה לתליית פריטי כביסה גדולים, מסתור כביסה מחומר עמיד ע"פ תקן ישראלי 5100

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

הערה: יתכנו שינויים במיקום הפתחים, במידות הפתחים, בסוג הפתיחה ובכיוון הפתיחה. בכל מקרה, מידות המעברים החופשיים בדלתות ושטח החלונות לא יפחת מהנדרש בתקנות התכנון והבניה. ראה גם הערות נוספות בהמשך.

---		דלתות			חלונות			תריסים		---
חדר	כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב)	חומר (עץ/אלומיניום/מתכת/אחר)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/נגרר/אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב)	חומר (עץ/אלומיניום/מתכת/אחר)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/נגרר/אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב)	חומר (עץ/אלומיניום/מתכת/אחר)	חומר שלבים	סוג פתיחה(ציר/כע.כ/נגרר/כיס/חשמלי/אחר)
כניסה	1	פלדה בטחון	ציר רגילה	---	---	---	---	---	---	---
	כ-100/210			---						
חדר דיור	1	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ	---	---	---	1	אלומ'	אלומ'	גלילה חשמלי כולל גיבוי ידני
	כ-260/210			כ-260/210						
מטבח	1			1	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ				
	כ-120/100									
חדר שינה 1 הורים	1	עץ	ציר רגילה	1	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ	1	אלומ'	אלומ'	גלילה ידני
	כ-80/205			כ-140/100						
חדר שינה 2	1	עץ	ציר רגילה	1	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ	1	אלומ'	אלומ'	גלילה ידני
	כ-80/205			כ-120/100						
	1	עץ	ציר רגילה	1	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ	1	אלומ'	אלומ'	גלילה ידני

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
			כ- 120/100			כ- 120/100			כ- 80/205	חדר שינה 3
נגרר לכיס.	אלומ'	אלומ'	1	כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף	אלומ' מזוגג	1	ציר (רגילה). פתיחה חוץ	פלדה לפי הג"א	1	ממ"ד (משמש כחדר שינה 5)
			כ- 100/100			כ- 100/100			כ- 80/200	
כנף פלדה נגד הדף ורסיסים, הנגררת לכיס.				---	---	---	---	---	---	
---	---	---	---	נטוי (קיפ)	אלומ' מזוגג	1	ציר רגילה	עץ	1	ח. רחצה הורים
			---			כ- 60/100			כ- 70/205	
---	---	---	---	איוורור מכני	---	---	ציר רגילה	עץ	1	ח. רחצה (כללי)
			---			כ- 80/205				
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	חדר ארונות
---	---	---	---	איוורור מכני	---	---	ציר רגילה	עץ	1	שירותי אורחים
			---			כ- 70/205				
גלילה ידני	אלומ'	אלומ'	1	נגרר כ.ע.כ.	אלומ' מזוגג	1	ציר רגילה	עץ	1	מרפסת שירות
			כ- 120/100			כ- 120/100			80/205	
---	---	---	---	---	---	---	ציר רגילה	עץ / פח לפי החלטת החברה	1	מחסן דירתי צמוד (ככל שהוצמד)
			---			---			כ- 85/205	

הערות לטבלה ואחרות:

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

(א) דלת עץ = דלתות הכניסה לחדרים תהיינה דלתות לבודות בהתאם לת"י 23, ובפתיחת ציר רגילה. הדלתות תהיינה עמידות למים ויכללו התקנת קנט פולימרי בתחתית הדלת בגובה 7 ס"מ לפחות.. כנף הדלת תהיה עשויה משתי לוחות מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד, ו/או מילוי אחר שווה ערך בכל הייבט תפקודי חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר. ציירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף. היקף הדלת (קנט) מצופה ב3 צדדים לפחות. כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים – עמידים למים. משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מ"ס 23. בעל הלבשות פולימרי או עץ כולל פס אטימה בגמר ובגוון תואם לדלת. המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים. גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמיקה או בציפוי חיצוני מתועש המתאים לעמידות במים, עם מנעול וידיות מתכת משני הצדדים. בחדרי האמבטיה ומקלחת הורים מנעול סיבובי דמוי "תפוס – פנוי" וצוהר/צו אור בכנף דלת. גוון: לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שציגו המוכר ו/ או הספקים שיבחר המוכר, על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחת מהן היא בגוון לבן. י

(ב) **אלומ' = אלומיניום, סוג פרופיל וגוון:** לפי החלטת האדריכל, **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, **גלילה =** תריס נגלל כלפי מעלה, באמצעות רצועה ו/או חשמלי (גיבוי ידני אחד, לגלילה חשמלית, רק באם מוגדר פתח חילוץ ו/או לפי החלטת החברה).

(ג) **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.

(ד) **דלת יציאה לגינה:** תהיה בעלת אמצעי נעילה כנגד פריצה, בעלת דרגת עמידות בתנאי סביבה 2 הכלל כמפורט בת"י 5044. **אמצעי נעילה נגד פריצה:** בדלת יציאה לגינה יהיה אחד מאלה לבחירת המוכר 1. סורג לפתיחה שמתקיימות בו דרישות ת"י 1635 /סורגים לפתחים בביינים 2. מנעול תחתון חבוי לדלת סובבת ומנעול עליון עם בריח המוזז באמצעות מנגנון גללי העונים לכל הדרישות המפורטות בתקנות התיכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 אמצעי (1). 3. מנעול ביטחון בעל ארבעה בריחים המופעלים ע"י מנגנון גללי העונים לכל הדרישות המפורטות בתקנות התיכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 אמצעי (2). 4. תריס גלילה חשמלי.

(ה) **החלונות** יהיו מאלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing). המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ משני הצדדים עם מרווח אויר של 6 מ"מ או אחר לפי תכנון)... החלונות ורכיביהם יהיו בעל ת"י ואביזרים מקוריים ובכללם: סרגלי זיגוג אטמי גומי EPDM ציירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה. החלונות יותקנו ע"י מתקין מורשה מתאם היצרן.

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

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

בחדר הדיור ובפתחים מעל 2.5 מ' יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית במסילות כל החלונות

יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת

במרפסת השירות תהיה סגירה בחלון או בתריס.

בפתחי הדירה למעט חדרי אמבטיה, חדר שירותיים, חדר רחצה ומטבח יהיו בעלי תריסים.

(ו) **בהעדר חלון ו/או דלת מזוגגת** (בחדרים שבהם לפי תקנות התכנון והבניה נדרש אורזור) יותקן אורזור מכני.

(ז) **בתריסי גלילה או הזזה:** יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריטן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת עובי הפח יהיה בהתאם לפתח ולהוראות היצרן. **בחדרי רחצה ושירותיים (באם יש חלונות), תותקן זכוכית בטיחותית שקופה או עמומה ("חלב") עפ"י החלטת האדריכל. נעילת דלתות בחדרי רחצה ושירותיים:** מנעול סיבובי דמוי "תפוס/פנוי".

(ח) **אורזור המחסן** (ככל שנרכש מחסן) יעשה באמצעות חלון ו/או אורזור מכני ו/או סבכה בדלת ו/או רפפות קבועות, לפי דרישות כיבוי אש.

(ט) **יתכן שינויים** ותוספת של חלקי זיגוג קבוע,

(י) **דלת כניסה** דלת פלדה (ביטחון) רב בריחית תואמת לת"י 5044: סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית /טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ורוזטות, מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה משקוף בניה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ, כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור, גוון ע"פ בחירת אדריכל.

(יא) **דלת ממ"ד** דלת פלדה אטומה בהתאם לדרישות פיקוד העורף (מידת פתח אור). 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. סתייה מהוראה זו תתאפשר רק אם הוכח שבפתיחת הדלת אין הפרעה תפקודית בדירה בכניסה לדירות בקומת קרקע יתכן ויותקנו דלתות בטחון/אש.

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

(יג) **לפי דרישות פיקוד העורף:** דלת כניסה למרחב מוגן הינה דלת פלדה אטומה, הנפתחת/נגררת, חיצונית. סף הדלת וריצוף הממ"ד גבוהים כ- 2 ס"מ מעל מפלס הדירה. חלון פלדה כנף אחת או שתיים, הנגררות לכיס. 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.

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

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

מיתקן	מיקום	מטבח	שירותי אורחים	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה (כללי)	מרפסת שרות	אחר
כיור מטבח (יחיד/כפול)	מידות (בס"מ)	ראה הערה א'	---	---	---	---	---
	סוג	א'	---	---	---	---	---
	זיכוי	אין	---	---	---	---	---
כיור רחצה	מידות (בס"מ)	---	---	משולב בארון ראה סעיף 3.3.4	משולב בארון ראה סעיף 3.3.4	---	---
	סוג	---	---	א'	א'	---	---

מיתקן	מיקום	מטבח	שירותי אורחים	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה (כללי)	מרפסת שרות	אחר
	זיכוי שח	---	---	אין	אין	---	---
כיור לנטילת ידיים	מידות (בס"מ)	---	כיור 40	---	---	---	---
	סוג	---	א'	---	---	---	---
	זיכוי שח	---	אין	---	---	---	---
אסלה וארגז שטיפה(ב')	מידות (בס"מ)	---	לפי מידות היצרן	לפי מידות היצרן	לפי מידות היצרן	---	---
	סוג	---	א'	א'	א'	---	---
	זיכוי שח	---	אין	אין	אין	---	---
אמבט/ מקלחת	מידות (בס"מ)	---	לפי תכנון האדריכל (מקלחת)	---	170/70(אמבטיה)	---	---
	סוג	---	ריצוף משופע (מקלחת)	---	א' (אמבטיה פח בעובי 2.5 מ"מ לפחות מצופה אמייל)	---	---
	זיכוי שח	---	אין	אין	אין	---	---
סוללה למים קרים /חמים לכיור, מהקיר או מהמשטח	דגם	פרח-מערבל	פרח	פרח מערבל	פרח מערבל	---	---
	סוג	א'	א'	א'	א'	---	---
	זיכוי שח	יש	יש	יש	יש	---	---
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	דגם	---	---	---	סוללה	---	---
	סוג	---	---	---	א'	---	---
	זיכוי שח	---	---	---	יש	---	---
סוללה למקלחת למים קרים וחמים	דגם	---	אינטרפוך 3 דרך	---	---	---	---
	סוג	---	א'	---	---	---	---
	זיכוי שח	---	אין	---	---	---	---
חיבור מים מכונת כביסה ולניקוז							
פתח 4" בדופן חיצונית לשרוול אוויר חם , למייבש כביסה							
הכנה לחיבור מדיח כלים (ההכנה משולבת בניקוז כיור המטבח)							
נק' מים למקרר (ברז ניל)							
נקודת גז לבישול (הכנה)							
נקודת גז לחימום מים (הכנה)							

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

(א) **כיוור מטבח:** במטבח תותקן בהתקנה שטוחה ע"פ בחירת הקונה קערת מטבח בודדת במידות 40/60 ס"מ /קערת מטבח כפולה במידות 80/46 ס"מ , מחרס /חומר סילי קוורץ/קוורץ גרניט /נירוסטה. **כיוור רחצה שולחני (אינטגרלי) באמבטיה ובמקלחת הורים משולב עם ארונית מקלחת ע"פ סעיף 3.3.4 לעיל.**

(ב) **אסלת שירותיים:** תהיה מחרס מונבלוק ומיכל הדחה מחרס דו כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו-3 ליטר ע"פ ת"י ישראל 1385 **כיסוי אסלה:** (מושב) פלסטי קשיח בעל צירי נירוסטה .

(ג) **כל הסוללות למים חמים וקרים** יהיו בציפוי כרום ניקל , דגם מערבל מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסוט מים לחמים /קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים . על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות 3 סדרות כאשר אחת מהם תוצרת הארץ ככל שישנה ועומדת בדרישות הת"י 1347 . בכיורי הרחצה ובכיוור המטבח יותקנו ברזים מדגמים מיקס- פרח והם ימוקמו על מישור מישטח העבודה או הכיוור .מידות ברז המטבח תהיינה :עומק 20 ס"מ גובה 25 ס"מ מידות ברז כיוור רחצה תהיינה : גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ .

(ה) **בחדר המקלחת-** תותקן סוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינטרפון 3 דרך) מיקס מהקיר , כולל צינור שרשורי , מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף . או לחילופין לפי בחירת הדייר , זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ

בחדר אמבטיה תותקן סוללה למים חמים וקרים, מיקס מהקיר, הכוללת יציאת תחתית למילוי האמבטיה וחוץ צינור שרשורי, מתלה מתכוונן , מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.

(ו) **התקנת כיוורים וארזי/ 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.

הכנה למדיח כלים במטבח הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב ולסיפון קערת המטבח.

הכנה למייבש כביסה ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4 צ' כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה 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 לנק' גז:** צנרת נחושת בלבד ללא אביזרי קצה.

(יא) **מים קרים:** מים בטמפרטורה המסופקת מהרשת העירונית.

(יב) **קבועות רחצה (אמבטיה)- אין**

(יג) **נשלף = ראש ברז הנשלף מתוך שרוול קבוע.** פרח = קרי ברז הממוקם על מישור משטח העבודה או הכיוור.

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

3-דרך (אינטרפון) = חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, לראש מקלחת .

(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) לצנרת גלויה יש לבצע סגירה מובנת כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות . הקירות הרצפות והנקזים באזורים רטובים

יאתמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלוונטים למניעת מעבר מים לחלקי בניין / חדרים סמוכים.

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

(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).

3.6.1 **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 למאייד. מיקום מיועד למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל, במרפסת שרות ו/או במסדרון,

עפ"י החלטת החברה. מיקום מיועד למעבה בגג עליון ו/או במסתור כביסה, לפי החלטת מהנדס החברה.

- 3.6.2 **חימום מים:** באמצעות מערכת סולארית משותפת מאולצת לרבות גיבוי חשמלי ומאיץ חימום (חמם) לדוד המים החמים. והתקן קוצב זמן המאפשר לתכנן מראש את זמני הפעלה ובהתאם לדרישות תקן ישראלי 579.
- דוד למים חמים בקיבולת:** 150 ליטרים. **מיקום הדוד:** בחלל מסתור כביסה באופן שלא יפגע בתליית הכביסה ובגישה החופשית למתלה הכביסה.
- במקרה של מיקום מרוחק של דוד המים החמים יתכן ותותקן משאבת סחרור חשמלית לדוד המים החמים. במקרה זה, הפעלה וניתוק פעולת משאבה זו בעת צריכת מים חמים תעשה ע"י הדיירים באמצעות נקודת הדלקה שתותקן בתוך הדירה.
- 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 בדירות הגן וביציאה למרפסת יותקן ברז "דלי".
- 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., ,
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.

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

מיקום	מחוסן דירתי (ככל שהצמד)	הכנה לגינה	מרפסת שמש (דיר)	מרפסת שרות	חדר אמבטיה	חדר רחצה הורים	ממ"ד	חדרי שינה (2)	חדר אחנות	חדר שינה הורים	פרחזר	שוחים אורחים	פינת אוכל	מטבח	חדר דיר	כניסה לדירה	מיקום	
																	אביזר	א. נקודת מאור קיר/ תקרה
1א.	1	---	1 מוגן	1 מוגן	1 מוגן	1 מוגן	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	א. נקודת מאור קיר/ תקרה
2א.																		זיכוי ליחידה בשקלים חדשים (ש)
3א.																		שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (ש)
4א.																		תוספת ליחידה בשקלים חדשים (ש)
1ב.	1	---	---	---			3	3	---	4 ליד 2 המיטה	1	---	1	2 דרגת הגנה IP44	2	1	1	ב. בית תקע מאור
2ב.																		זיכוי ליחידה בשקלים חדשים (ש)
3ב.																		שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (ש)
4ב.																		תוספת ליחידה בשקלים חדשים (ש)
1ג.	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	ג. נקודת מאור הדלקה כפולה
2ג.																		זיכוי ליחידה בשקלים חדשים (ש)

מיקום	אביזר	כניסה לדירה	חדר דוור	מטבח	פינת אוכל	שוחות אורחים	פחדור	חדר שינה הורים	חדר אחנות	חדר שינה (2)	ממ"ד	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה	מרפסת שרות	מרפסת שמש (דוור)	הכנה לגינה	מחסן דירתי (ככל שהוצמד)	
																		זיכויים/חיובים ראה נספח ג'
ג3	שינוי מקום ליחידה (ש) בשקלים חדשים (ש)																	זיכויים/חיובים ראה נספח ג'
ג4	תוספת ליחידה (ש) בשקלים חדשים (ש)																	
ד1	ד. נקודת טלויזיה וכבלים		1					1		1								
ד3	שינוי מקום ליחידה (ש) בשקלים חדשים (ש)																	זיכויים/חיובים ראה נספח ג'
ד4	תוספת ליחידה (ש) בשקלים חדשים (ש)																	
ה1	ה. בית תקע כח מעגל נפרד		1					1		1		1	1 לתנור	2 מוגן מכונת כביסה ומייבש				
ה2	זיכוי ליחידה (ש) בשקלים חדשים (ש)																	זיכויים/חיובים ראה נספח ג'
ה3	שינוי מקום ליחידה (ש) בשקלים חדשים (ש)																	
ה4	תוספת ליחידה (ש) בשקלים חדשים (ש)																	
ו1	ו. בית תקע דרגת הגנה IP44												1	1 מוגן				
ו2	זיכוי ליחידה (ש) בשקלים חדשים (ש)																	זיכויים/חיובים ראה נספח ג'
ו3	שינוי מקום ליחידה (ש) בשקלים חדשים (ש)																	
ו4	תוספת ליחידה (ש) בשקלים חדשים (ש)																	
ז1	ז. נקודת טלפון חוץ		1					1		1								
ז3	שינוי מקום ליחידה (ש) בשקלים חדשים (ש)																	זיכויים/חיובים ראה נספח ג'
ז4	תוספת ליחידה (ש) בשקלים חדשים (ש)																	
ח1	ח. נקודת טלפון פנים (אינטרקום)												1 פומית					
ח3	שינוי מקום ליחידה (ש) בשקלים חדשים (ש)																	זיכויים/חיובים ראה נספח ג'
ח4	תוספת ליחידה (ש) בשקלים חדשים (ש)																	
ט1	ט. נקודת כח מעגל נפרד													1 (פוקט למזגן)				
ט2	זיכוי ליחידה (ש) בשקלים חדשים (ש)																	זיכויים/חיובים ראה נספח ג'
ט3	שינוי מקום ליחידה (ש) בשקלים חדשים (ש)																	
ט4	תוספת ליחידה (ש) בשקלים חדשים (ש)																	

הערות לטבלה ואחרות

מתקני החשמל יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן: שקעים, מפסקים ותאורה בחדר המטבח, בחדר האמבטיה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה, יהיו מוגני מים לפי תקנות החשמל והתקנים הישראליים. נק' התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נק' ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי. בדירת מגורים הכוללת חיבור דירתי תלת פאזי תותקן נק' תלת פאזית הארון המטבח, מתחת למקום המתוכנן לכיריים. הנק' תחובר ישירות למפסק תלת פאזי בלוח החשמל ותחווט בכבל 2.5*5. הנק' תכלול את כל החיווט לרבות בית השקע והמפסק בלוח החשמל הדירתי.

(א) **נקודת מאור קיר/ תקרה** = בית נורה על גבי קיר או תקרה (ללא נורה וכיסוי- אהיל/ ארמטורה), כולל נקודת הדלקה אחת.

(ב) **בית תקע מאור (רגיל)** = "שקע" בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל. (שני שקעים או יותר בפנל אחד, נספר כל שקע

בנפרד). החיבור בוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות.

- (ג) **נקודת מאור הדלקה כפולה** = **תאור בלבד לאופן ההדלקה** של נקודות המאור (בתקרה או קיר), המצוינים בסעיף א' **ושאינם תוספת** לכמות נקודות המאור המצוינות בסעיף א'.
- (ד) **נקודת טלויזיה בכבלים** = נקודה/ות מלאות כולל אביזרי קצה לחיבור לטלויזיה.
- (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 טלפון חוץ/תקשורת** = הכוונה נקודת שקע טלפון/מחשב נפרדים, ללא חיבור הדירה לרשת הטלפונים/אינטרנט.
- (ח) **נקודת טלפון פנים (אינטרקום)** = נקודה/ות מלאות כולל אביזרי קצה לתקשורת פנים (לדלת כניסה למבנה או לעמדת שומר לפי העניין).
- (ט) **נקודת כח** = "שקע/ים" הנמצאים על גבי מעגל חשמלי נפרד, מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ.
- (י) **"הכנה"** = באם לא צוין אחרת הכוונה לצנרת ("שרוול") וחוט משיכה בלבד. 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.
- (יא) **מחליף** = נקודה/ות מאור הניתנות להדלקה/ כיבוי, משני אביזרים נפרדים שונים הנמצאים בריחוק ביניהם, אך מדליקים/מכבים את אותה/ם נקודה/ות מאור.
- (יב) **יתכנו שינויים במיקום וסוג הנק'** בעקבות הנחיות החוק ודרישות מהנדס החשמל.
- (יג) **מטבח**: מיקום השקעים, בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככל האפשר ובהתאם לתיכנון המטבח.
- (יד) **ממ"ד**: לפי תקנות פיקוד העורף.
- (טו) **בית תקע כח מעגל נפרד**: עבור מדיח, תנור, מקרר, תלת פאזי לכירים חשמליות, עשוי במוליכים 2.5 מ"מ בצנרת.
- (טז) **בית תקע כח במעגל משותף**: מחולקים ל-2 מעגלים המוזנים מהלוח הדירתי עשוי במוליכים 2.5 מ"מ בצנרת.
- (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. גופי מאור: יש. לחצני הדלקת אור: יש. לחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה קומתית: יש.** ראה סעיף 2.16
- 3.7.2 **טלפון חוץ:** הכנת שרוולים (צינורות) בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).
- 3.7.3 **פעמון: סוג:** לחצן. **צליל:** זמזם,
- 3.7.4 **אביזרי הדלקה/שקע: סוג:** סטנדרט, לפי דרישות התקן הישראלי.
- 3.7.5 **לוח חשמל ולוח תקשורת דירתיים, בתוך הדירה: יש מיקום:** לפי תכנון מהנדס החשמל. **מפסקי פחת:** יש כולל שקע בארון תקשורת. השארת מקום פנוי עבור 6 מודולים בלוח.
- 3.7.6 **נקודת חשמל לדוד מים, שמש/חשמלי:** יש + שעון קוצב זמן.
- 3.7.7 **גודל חיבור דירתי:** תלת פאזי: 25×3 אמפר.
- 3.7.8 **מערכת אינטרקום: יש, מיקום:** כמפורט בטבלה 5. מערכת אינטרקום הכוללת פעמון מסך דירתי ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין, יש למקם את נק' האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע / דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.
- 3.7.9 **מערכת טלויזיה נוספת במעגל סגור (נפרדת): אין.**
- 3.7.10 **הכנה לקליטת שידורי טלויזיה:** הכנה לחיבור לכבלים לקליטת טלויזיה רב ערוצית (ללא ממיר וללא חיבור בפועל אשר ישולם ע"י הקונה ישירות לחברת הטלויזיה הרב- ערוצית אשר תספק שרות זה).
- 3.7.11 **מיתקנים אחרים:**
- אוורור חלל המחויב באוורור מכני לפי תקנות, יבוצע ע"י מפוח חשמלי חימום (משותף) ו/או ע"י מאורר דירתי "וונטה" או ש"ע. בחדרי שירות, בחדרים סניטרים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה תריס / ואו בחלון, יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.
 - חיבור לתריסים חשמליים **בסלון**. ראה גם תריסים בטבלת פתחים סעיף 3.5.
 - נק' תקשורת מחשבים בסלון, מ"מ, חדרים.
 - בכל דירה תותקן מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתיית. המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים. המערכת תיכלול: יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתיית אשר מתבססת על רכיב המודד זרם חשמלי (3 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 1.5 מ' מהרצפה. הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוט"ש) ואת עלותם הכספית.

4. מתקני קירור / חימום, בדירה:

4.1 **מיזוג אוויר דירתי מיני מרכזי:** הכנה בלבד למערכת מיני מרכזית אחת סטנדרטית תלת פזי אשר תכלול: מיקום למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות צמה של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד למיקום המתוכנן למעבה. שקע כוח מעגל נפרד 2.5*3, ניקוז המאייד למחסום ריצפה או לניקוז במסתור הכביסה. מוצא הצמה יכלול הסתרה בהמצאות כיסוי בלוח גבס עד להתקנת המערכת בפועל. התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון. מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת ע"י יועץ מיזוג אוויר. מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה/המעבים. ככל שע"פ קביעת מהנדס מיזוג האוויר תיכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה בהמצאות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזגנים מפוצלים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז, וצנרת ניקוז מים.

4.2 **הכנות מיזוג נוספות:** בנוסף להכנה למערכת מיזוג מיני מרכזית אחת בכל אחד מחדרי הדירה (למעט בחדרי הרחצה והמטבח) תבוצע גם צנרת ניקוז כהכנה להתקנת מזגנים עיליים/מפוצלים צנרת הניקוז תוסתר בקיר ובמילוי הריצפה ומוצאה יהיה עד מחסון הריצפה או לחילופין לסיפון מתחת לכיור, הכל בהתאם לתיכנון יועץ האינסטלציה. מקום מוצע הצנרת בקירות יוסתר עם אביזר חרושתי מתאים וסגור עם פקק. לממד תבוצע הכנות להתקנת מזגן עילי/מפוצל בהתאם להנחיות ומפרטי פיקוד העורך ולתקן ישראלי 994/5 לרבות צנרת ניקוז כמפורט לעיל אביזרי אטימה תיקניים, ברז לסגירת מוצא היחידה כלפי חוץ וברז שני המאפשר ניקוז היחידה כלפי המרחב המוגן. לחילופין ולבחירת המוכר ניתן להתקין מערכת מודולרית, העונה לדרישות תקן ישראלי 994/5 ומאושרת ע"י פיקוד העורף המשלבת במיכלול 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:** בחדרי המקלחת והאמבטיה תבוצע נקודת הכנה לתנור חימום הכוללת צינור עם חוט משיכה ושקע מוגן.

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, במחסן:

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

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

5.3 **מערכת סינון במרחב המוגן (ממ"ד):** יש.

6. עבודות פיתוח ושונות:

6.1 **חניה**

6.1.1 **סך הכל מקומות חניה:** על פי תוכנית יועץ והייתר. **כולם:** בתחום המגרש;

חניות במקום אחר: במפלס הקרקע ע"פ תוכנית והיתר.

6.1.2 **חניה לנכים (פרטית/משותפת):** יש, **מיקום:** כמצוין בתוכנית המכר.

חנייה לנכים כמסומן בתוכנית המגרש/סביבה/פיתוח ובנספח החניה להיתר, תימכר לרוכש דירה נכה, ובהעדר רוכש נכה, בין כלל דירי הבית וגם לדיר שאינו נכה.

6.1.3 **חניון לא מקורה:** הריצפה תהיה מאבן משתלבת.

6.1.4 **גישה לחניה מהכביש:** יש.

6.1.5 **מספר חניות לדירה:** לפי ההסכם (צמודות לדירה) לכלל דירה תוצמד חניה לפחות בשטח המגרש. **מיקום:** לפי סימון בתוכנית

המכר.

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

6.2 פיתוח המגרש

בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת כניסה לבניין הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף (לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין) ומואר בעל גיבון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות ככל שאילוצים תיכנונים לא ניתן לתכנן את רחבת הכניסה בשטח הנדרש כאמור, יש להקצות במקום אחר במגרש שטח חלופי של לפחות 20 מ"ר משותף, מפותח ומואר לשימוש הדיירים. ככל שתוכננה חניה עילית תותקן בא מערכת תאורה.

6.2.1 **שבילים / מדרגות: חומר גמר:** בטון/ גרנוליט / אבנים משתלבות/ אבן טבעית/ ו/או משולב. הריצוף יהיה ככל הניתן בעל גוון

בהיר.

6.2.2 **משטחים מרוצפים:** יש. **חומר גמר:** אבנים משתלבות/ אבן טבעית/ אחר ו משולב,

6.2.3 **חצר משותפת:** אין.(על פי סימון בתכנית מצורפת). **צמחיה:** יש. (על פי תוכנית אדריכל הפיתוח). גיבון חסכוני במים בהתאם

להנחיית משרד החקלאות.

6.2.4 **רשת השקיה משותפת:** במגרש תותקן רשת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב.

6.2.5 **חצר, צמודה לדירה/ות הגן:** יש. **יציאה ראשית לגינה:** תתוכנן מחדר הדיור(הסלון) ככל שלא מתאפשרת יציאה זו מאילוצים

תכנונים יש לתכנן יציאה מפרוזדור או מחדר אחר יובהר כי יציאה ראשית לגינה לא יכולה להיות מחדר שירות / חדר רחצה.

בחצרות ובגינות הממוקמות מעל תקרות בנויות יש לשתול רק צמחיה המתאימה לעומק המתוכנן של אדמת הגן (-----ס"מ),

למניעת פגיעה בשכבות האיטום

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 גישה/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, ביציאה לגינה יותקן משטח מרוצף בשטח מינימלי של 7 מ"ר. מידת המינימום

של המשטח לא תפחת מ-2.5 מ'. בכל יציאה נוספת יש לתכנן ולבצע 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:** בנוי ו/או בטון ו/או אבן לקט ו/או מסלעות ו/או אבן נסורה ו/או מתכת, ו/או רשת ו/או משולב.

בגובה ממוצע לפי תוכנית הפיתוח המאושרת ולפי קביעת החברה.

6.2.9 **קומת עמודים מפולשת (קומה פתוחה):** אין. **ריצוף:** חומר: לפי הנחיות התכנון.

7. מערכות משותפות

7.1 מערכת גז:

7.1.1 **הכנה לאספקת גז:** סידור מרכזי באמצעות צובר גז תת-קרקעי או מיכלי גז, בתאום עם חברת הגז, ובמיקום המתואר בתוכנית

המגרש או הבניין או במיקום אחר שיקבע ע"י החברה ו/או עפ"י דרישות הרשות המקומית.

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. לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

7.2.2 **מערכת ליניקת עשן במבואות/פרוזדורים:** לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

7.2.3 **מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים):** לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

7.2.4 **עמדות כיבוי לרבות ארגזי כיבוי ותכולתן:** לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

7.2.5 **גלאי עשן:** לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

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 מאלץ במרתפי חניה:** אין .
- 7.4 **מערכת מיזוג אוויר מרכזית (להזנת הדירות):** אין.
- 7.5 **מערכת מיזוג אוויר בחדר/ים לשימוש הדיירים:** אין.
- 7.6 **תיבות דואר:** ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816 .
- 7.7 **מיתקנים אחרים:** מערכות סניקה ומשאבות מים, מאגר מים, מערכות תאורה (בחלקים משותפים), חדר/ים לשימוש כלל הדיירים בבניין ולטובת בניינים סמוכים, או בבניינים סמוכים לטובת הבניין וכו'. **מיקום וכמות:** לפי תוכנית המתכננים והיועצים.
- 8. חיבור המבנה למערכות תשתית**
- 8.1 **חיבור לקו מים מרכזי:** יש; **מונה מים ראשי לבית:** יש; **מונה מים נפרד לחצר:** 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 הגובל במגרש:** כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה, כלולים במחיר הרכישה. עבודות שביצועם בפועל יעשה ע"י הרשות המקומית אינם באחריות החברה.
- 8.7 **בחדר אשפה:** מיכלים ניידים, וברז מים. מיקום חדר האשפה, לפי היתר הבניה. עבודות גמר של הרצפה והקירות בחדר אשפה יעשו בגרניט פורצלן ובהתאם לדרישות כל דין.
- 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.
- 9.1.2 **קומה מפולשת (קומת כניסה ועמודים, פתוחה):** אין.
- 9.1.3 **מחסנים שאינם צמודים לדירות:** לפי החלטת בחברה.
- 9.1.4 **מבואה (לובי) בקומת כניסה:** יש.
- 9.1.5 **מבואה (לובי) קומתית:** יש.
- 9.1.6 **חדרי מדרגות (מספר):** 1.
- 9.1.7 **פיר מעלית:** יש. **מעליות:** יש. **מספר מעליות:** 1.
- 9.1.8 **גג משותף:** לפחות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג: יש.
- 9.1.9 **ממ"ק/ מקלט:** אין. יש מרחבים מוגנים דירתיים- ממ"דים.
- 9.1.10 **חדר דודים משותף:** אין.
- 9.1.11 **מיתקנים על הגג:** יש מערכות טכניות (פרטיות ו/או משותפות) כגון: מערכות סולאריות, משאבות סחרור, מערכות למזוג אוויר, מאגר מים, 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, המסומנים כרכוש משותף בתוכניות המכר.
- 9.2 חלקים (באם קיימים) שאין להוציאם מהרכוש המשותף:**
- 9.2.1 **חדר/י מדרגות, (מילוט).**
- 9.2.2 **קומה טכנית.**
- 9.2.3 **גישה לחניה משותפת.**

9.2.4 לובי בקומת כניסה.

9.2.5 לובי קומתי.

9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים (המשותפים) על הגג.

9.2.7 גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות.

9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדרים טכניים (משותפים).

9.2.9 חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים משותפים על הגג.

9.2.10 מעליות.

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

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

9.3 בית משותף

- (א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ד – 1974 (להלן – חוק המכר דירות), המוכר דירה בבית משותף או בבית המיועד להירשם כבית משותף והתקנון שחל על הבית או שבדעתו להחיל על הבית מבטל או משנה הוראה של התקנון המצוי המתייחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין; ואלה העניינים:
- (1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;
 - (2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;
 - (3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;
 - (4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;
 - (5) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק המכר דירות;
- (ב) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.

9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:

יהיה קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הדירה (כהגדרתה ואופן חישובה כמפורט במפרט מכר זה פרק א' סעיף 5) לשטח של כל יחידות הדיור בבניין, זאת בכפוף לכל תיקון ביחס זה או בכל פרט אחר הקשור ברישום הבית המשותף, כפי שיידרש לפי שיקול דעת המוכר ו/או כפי שיידרש על ידי כל רשות מוסמכת. בחישוב חלקה של כל דירה בבית ברכוש המשותף לא יילקחו בחשבון השטחים הצמודים לדירה (כהגדרתם במפרט זה פרק א' סעיף 6).

9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:

יהיה על פי הקבוע בחוק המקרקעין התשכ"ט-1969.

9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו:

יהיה על פי שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה.
לגבי דירה שטרם נמכרה רשאי המוכר לפטור עצמו רק מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכול המוכר להוכיח שלא צרך. אין המוכר רשאי לפתור את עצמו מנשיאה בהוצאות הקבועות של החזקת הרכוש המשותף.

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

מבלי לגרוע מהאמור בעניין זה בהסכם, יוצאו מהרכוש המשותף השטחים הבאים אשר מסומנים בתוכניות המצ"ב ו/או מצוינים במפרט המכר ו/או בהסכם המכר.
א. מקומות החניה שבתחום המגרש מוצאים מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות בבית המשותף לפי קביעתה של החברה ובכפוף להתחייבות המוכר בהסכם זה..

- ב. המחסנים בקומת המרתף וקומת הקרקע יוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות שבבית המשותף לפי קביעתה של החברה..
- ג. מרפסות וגגות (למעט החלק כאמור בסעיף 9.2.9 לעיל).
- ד. חדר השנאים (ככל שקיים) מוצא מהרכוש המשותף.
- ה. כל זכויות הבניה אשר אושרו ו/או יאושרו לבנייה במגרש לפי התב"ע, ולפי כל תכניות בנין עיר נוספת החלה ו/או שתחול על הקרקע, וכן זכויות בניה עתידיות שיווצרו על פי תכניות בנין עיר שיאושרו בעתיד. זכויות הבניה כלעיל שייכות לחברה, ויחולו לגביהן הוראות להסכם, כמפורט להלן ובלבד שאין המדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר את כל הדירות בבניין.

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

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

נספח א' – מסמכים נוספים ייצורפו לקונה במעמד חתימת החוזה

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

נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות

הערות כלליות למבנה ולדירה

1. בטופס המפרט הבסיסי (כלשונו בצו מכר דירות), בוצעו שינויים, התאמות ותוספות הנכונים למבנה ולדירה.
2. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
3. סוג א' – לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ,
4. אין החברה אחראית לגוונים של הפריטים ולהתאמתם ההדדית. הדבר אמור לגבי פריטים המסופקים ע"י החברה והן לגבי פריטים המסופקים ע"י הקונה.

5. מיתקן לאנטנות תק' (מס' 3) תש"ע-2010
6. בבניין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799: מיתקני אנטנות לקליטה משותפת (אק"מ) ומיתקני אנטנות לקליטה אינדיווידואלית (אק"א).
7. הוועדה המקומית רשאית לפטור את החברה מחובת התקנת מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה אם קיים הסדר אחר המבטיח שבכל דירה יהיה ניתן לקלוט שידורי חובה בלא תשלום.
8. ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, וכו'), מחייב בדיקה מקצועית מוקדמת.
9. תיתכן העברה גלויה אנכית ו/או אופקית, בגבהים שונים ובמיקום שונה, כמסומן או בשונה מהמסומן בתכניות, של כלל האלמנטים של מערכות הבניין המשותפות ושל מערכות שאינן משותפות, צנרת, תעלות ועוד כגון: צנרת מים, צנרת חשמל, צנרת ביוב, צנרת ניקוז, שוחות ביוב, צנרת מ.א. ואורור, קווי חשמל, טלפון, תקשורת וכדומה, בתחום הדירה, בשטחים צמודים לדירה, במחסנים, במרפסות, בגגות מרוצפים וחצרות, בחניה פרטית, בשטחים משותפים ובשטחים ציבוריים, בקירות ובתקרות הכל מעבר למסומן/למצוין בתכניות, לפי החלטת היועצים הטכניים. מערכות כאמור יכוסו בתקרה קלה ו/או סגירה אחרת וישנו את צורת ו/או גובה החלל בהן הן עוברות. הקונה מתחייב לאפשר גישה לתחזוקה וטיפול במערכות הנ"ל.
10. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע
11. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
- 12.

הערות כלליות לדירה

13. כלים סניטריים - החלפת כלים סניטריים ע"י הקונה (לאחר קבלת החזקה), עלולה לפגוע במידות הנדרשות ובמרווחי הגישה המינימליים לכלים אלו כאמור בהל"ת (הוראות למתקני תברואה) ובת"י 1205 חלק 3.
14. במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים תעשה הזנה למחסנים ע"י מונה משותף ונפרד למחסנים בלבד. פי החלטת מהנדס החשמל של החברה.
15. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל אולם לא תיגרם פגיעה או הפרעה לתליית הכביסה.
16. באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה 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.
18. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו').
19. מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.
20. למען הסר ספק, במידה וטרם חתימת החוזה עם הרוכש 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.
21. חשוב להדגיש כי יש לאורר 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.
22. 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.
23. ברצפה, קירות ובסמוך לתקרת הדירה, יתכן ועוברות צנרות (מים, ביוב, ניקוז וכד') וכן פתחי ביקורת, השייכים לכלל הבניין, ומהווים חלקים משותפים. הקונה מחויב לאפשר גישה לצורך תחזוקה וטיפול לפי העניין, על כל המשתמע מכך.
24. יתכן ובאחת מהדירות בכל קומה בבניין, ימוקם חלון/דלת חילוץ חיצוני אשר ישמש את כלל הדיירים בקומה בעיתות חרום לצורך מעבר ומילוט. הקונה, אשר בדירה אותה רכש ממוקם חלון/דלת החילוץ, מתחייב כי לא ייקבע סורג קבוע בפתח זה, וכי בעת חירום יאפשר את המעבר בדירה אל חלון/דלת החילוץ.

25. **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

26. 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.
27. 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.
28. 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, , הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
29. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
30. למען הסר ספק יודגש כי בחניונים תת קרקעיים לא ניתן למנוע באופן מוחלט חדירת רטיבות נקודתית מתקרות ו/או מקירות חוץ ו/או מפגש קירות תקרה ו/או רצפה, הואיל ולא ניתן לאטום צידם החיצוני של הקירות (יציקת הקירות נעשית כנגד יסודות המוחדרים טרם חפירת המרתף).
31. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות.
32. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
33. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 10 - 8.12.2016], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין.
34. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות.

נספח ג' – טבלת זיכויים**ריכוז טבלת זיכויים****הערות מיוחדות**

1. רוכש הדירה יהיה רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המחייב ללא תמורה / זיכוי כספי אלא אם נאמר אחרת בגין פריטים אלו בלבד יהיה ברוכש זכאי לוותר על התקנתם כנגד קבלת זיכוי כספי.
2. המחירים הנקובים להלן כוללים מע"מ.

נושא: ארונות מטבח/ דלתות

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי בש"ח	כמות	סה"כ
3.3.1	ארונות מטבח כולל שיש למטבח, כיור מטבח, סוללה לכיור, חיפוי בגובה 60 ס"מ לאורך משטח העבודה, הכל כמוגדר במפרט זה		מ"א	1000 1 מ"א	ע"פ גודל הדירה	
3.5	זיכוי בגין כנף הדלת כניסה לחדר שירות		1	750	1	

נושא: קבועות שרברבות ואביזרים

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
3.6	סוללות למים בחדרי רחצה : כיור, אמבטיה ומקלחת		יח'	200	1	

נושא: חשמל/ תקשורת

3.7 (ב)	בית תקע רגיל במעגל משותף – זיכוי	קומפלט	פריט	125	1	125
3.7 (ז)	נקודת טלפון חוץ – זיכוי	קומפלט	פריט	75	1	75

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה