לא יהיה שינוי בהוראות/המפרט המחייב של מחיר למשתכן בהתאם לתנאי המכרז

מפרט זה כולל זיכויים - נספח ג'

י.ת.ב בע"מ
03-06-2018
מאושר

מפרט זה נבדק על ידי מחלקת הנקרה ואושר למכירה.
בכל מקרה התנאים הקבועים במכרז הם המחייבים.
אין בכתוב של אישור זה לבטלם ו/או לצמצמם.
חתימה: _____ תאריך: 13/06/18

מותנה בהיתר בניה
*תכנון שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

מפרט מכר

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

שם האתר: בית דגן

מס' חדרים:

טיפוס: A1 ,A1M

קומה:

דירה מס':

בניין מס':

אחים אזר חברה לבניה בע"מ

שם החברה

תוכן עניינים

פרק א. פרטי זיהוי

סעיף 1: כתובת המבנה ומיקום המגרש (1.1-1.2).
סעיף 2: בעל הקרקע והזכות שהקונה רוכש (2.1-2.2).
סעיף 3: מיקום הדירה בבניין, מחסן וחניה.
סעיף 4: תיאור הדירה.
סעיף 5: שטח הדירה ואופן חישוב שטחה.
סעיף 6: פרוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי, ואופן חישובם (6.1-6.7).
סעיף 7: סטיות קבילות (א-ג).
סעיף 8: פרטי אדריכל מתכנן הבנייה.
סעיף 9: פרטי מהנדס אחראי לתכנון השלד.

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

סעיף 1: תיאור הבניין, הקומות ויעודה של כל קומה (1.1-1.6).
סעיף 2: חומרי הבניין והגמר (2.1-2.19).
סעיף 3: תיאור הדירה, חומרי הגמר ואביזרים.
סעיף 3.1 : גובה הדירה.
סעיף 3.2 : (טבלה 2) רשימת חדרים וגימורים בדירה ושטחים הצמודים לה.
סעיף 3.3 : ארונות מטבח ורחצה
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 (6.2.1-6.2.8).
סעיף 7: מערכות משותפות.
סעיף 7.1 : מערכות גז (7.1.1-.7.1.3).
סעיף 7.2 : סידורים לכיבוי אש (7.2.1-7.2.5).
סעיף 7.3 : אוורור מאולץ במרתפי חניה.
סעיף 7.4 : מערכת מזוג אויר מרכזית.
סעיף 7.5 : מערכת מיזוג אויר בחדר/ים לשימוש הדיירים.
סעיף 7.6 : תיבות דואר.
סעיף 7.7 : מתקנים ומערכות משותפות נוספות.
סעיף 8: חיבור המבנה למערכות תשתית (8.1-8.7).

סעיף 9: רכוש משותף.
סעיף 10: מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף.

נספחים

נספח א' זיכויים.
נספח ב' הערות כלליות

"מפרט מכר"

מפרט

מחיר למשתכן

לפי חוק המכר (דירות), התשל"ד – 1974

(תיקון התשס"ח – 2008, ותיקון התשע"ח-2015

בעניין חיובים וזיכויים שונים)

(כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה)

נספח לחוזה מיום _____

בנוגע לדירה _____ **בניין** _____ **טיפוס** _____

בין: אחים אוזן חברה לבניה בע"מ (להלן "המוכר/ת" או "החברה")

לבין: _____ **ת.ז** _____

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

א. פרטי זיהוי

1. ישוב: בית דגן

1.1 גוש מס': 7387 חלקות מס': 11 , מגרשים: 9

1.2 התכנית החלה במקום:

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

הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה.

2.1 שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל.

2.2 תקופת החכירה: 98 שנה עד : 29.11.2113 1

3. בבניין 27 דירות למגורים על פי הפירוט הבא:

דירות 4 חדרים - 6 יח"ד

דירות 5 חדרים- 11 יח"ד

דירות 6 חדרים – 10 יח"ד

דירות מס' 1,	קומת כניסה/קרקע
דירות מס' 2,3,4,5	קומה -א
דירות מס' 6.7.8.9	קומה -ב
דירות מס' 10,11,12,13	קומה -ג
דירות מס' 14,15,16,17	קומה -ד
דירות מס' 18,19,20,21	קומה-ה
דירות מס' 22,23,24	קומה-ו
דירות מס' 25,26	קומה –ז
דירות מס' 27	קומה -ח

4. דירות 1 :

כניסה, חדר דיור, מטבח, חדר שינה הורים, 3 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרוזדור/ים, , חדר אמבטיה, חדר רחצה הורים, שירותי אורחים, אזור שירות, חצר.

דירות 21,23 :

כניסה, חדר דיור, מטבח, חדר שינה הורים, 2 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרוזדור/ים, , חדר אמבטיה, חדר רחצה הורים, אזור שירות, מרפסת.

דירות 3,5,7,9,11,13,15,17,19 :

כניסה, חדר דיור, מטבח, חדר שינה הורים, 2 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרוזדור/ים, , חדר אמבטיה, חדר רחצה הורים, אזור שירות.

דירה 10,14,18,22 :

כניסה, חדר דיור, מטבח, חדר שינה הורים, 1 חדר שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרוזדור/ים, , חדר אמבטיה, חדר רחצה הורים, אזור שירות, מרפסת.

דירה 2,6:

כניסה, חדר דיור, מטבח, חדר שינה הורים, 1 חדר שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרוזדור/ים, , חדר אמבטיה, חדר רחצה הורים, אזור שירות,

דירה 20,24,25,26,27 :

כניסה, חדר דיור, מטבח, חדר שינה הורים, 3 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרוזדור/ים, , חדר אמבטיה, חדר רחצה הורים, שירותי אורחים, אזור שירות, מרפסת /מרפסות לפי תוכנית.

דירה 4,8,12,16 :

כניסה, חדר דיור, מטבח, חדר שינה הורים, 3 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרוזדור/ים, , חדר אמבטיה, חדר רחצה הורים, שירותי אורחים, אזור שירות.

5. שטח הדירה והחלקים הצמודים כמצורף בטבלה .

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

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

לעניין זה –

(1) "**קיר חוץ**" – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת השמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תוכנית אחרת.

כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;

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

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

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

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

(ה) **שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:** ראה סעיף 9.4 בחלק ב', ושאינו כלול בשטח הדירה.

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

6.1 **מרפסת שמש בשטח**[1]: כמפורט בתוכנית המכר **מתוכה מרפסת השמש מקורה** [קירוי הכוונה למשטח מלא דמוי תקרה (לא פרגולה) הנמצא קומה אחת מעל בלבד], **בשטח**: כמפורט בטבלה.

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

6.3 **מחסן בשטח**[2]: כמפורט בתוכנית המכר (יש לצרף תכנית המתחסנים 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]: לפי טבלה

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 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 "מרפסת שמש" הכוונה, חשופה *ו/או* מקורה בשלמות או בחלקה, אשר מידת חשיפתה לשמש *ו/או* לאור הרקיע כפוף למיקומה בבניין יחסית לשושנת הרוחות ובכפוף לבנייה פיזית כלשהי הן בתחום הקרקע והן מחוצה לה שיש בה כדי להשפיע על חשיפת המרפסת לשמש.

2. **שטחו של מחסן**, הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.

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

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

7. **סטיות קבילות:**

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

(א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לעניין שטחה של חצר תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
סטיות במידות המצוינות בתוכניות המכר ובין המידות למעשה לא ייחשבו כסטייה ו/או אי התאמה מתיאור זה ובתנאי שלא יעלו על 2% משטח הדירה ושטחים אחרים (למעט שטח חצר), המפורטים בסעיפים 5, ו-6 לעיל.

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

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

8. **שם עורך הבקשה להיתר** ("להלן "האדריכל"): איל איצקין אדריכלים בע"מ
טלפון: 025336619 **טלפון :** 025333680 **כתובת:** רחוב היצירה ביתן 103 מבשרת ציון .
דוא"ל: contact@itzkin.co.il

9. **שם האחראי לתכנון השלד** (להלן "המהנדס"): צבי אברמוביץ מהנדסים בע"מ.
טלפון: 03-6347402 **פקס:** 03-6347403 **כתובת:** רח' התעשייה 10 אור יהודה
דוא"ל: Zvi@za-eng.co.il

ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזריה

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

"הספר בכחול" וכל מפרט אחר שאינו מוגדר בחוק מכר דירות אינו חלק מהחוזה ולא ניתן להסתמך עליו.

- פריט שתואר על דרך חליפין הקביעה הבלעדית בידי המוכר .
- במקרה של סתירה בין תוכנית למלל יקבע המלל אלא אם כן נקבע אחרת במפורש.

1. תיאור הבניין

1.1 בנין מגורים רב משפחתי הכולל קומת קרקע ומעליה 8 קומות מגורים.

1.2 **בבניין:** 27 דירות למגורים; (דירות(*), הכוונה למגורים בלבד;)

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

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

כינוי או תיאור קומה	קומות מתחת/מעל למפלס כניסה הקובעת לבניין (ד)	מספר דירות בקומה	סוג השימוש	הערות
קומת הכניסה לבניין	קרקע 0	1	מגורים מבואת כניסה (לובי), פרוזדור/ים, מעלית, חדר מדרגות, מחסנים, חניות מקורות, מועדון דיירים ,חדר משאבות מאגר מים מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	מיקומם הסופי את המתקנים והמערכות בקומות השונות יקבע לפי החלטת המתכננים. יתכן ומערכות שונות .
קומות מגורים טיפוסית(א,ב,ג,ד,ה)	1-5	4 (בכל קומה)	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדור/ים, מעלית, חדר מדרגות ,מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
קומת מגורים (ו)	6	3	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדור/ים, מעלית, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	
קומת מגורים (ז)	7	2	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדור/ים, מעלית, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	
קומת מגורים (ח)	8	1	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדור/ים, מעלית, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	יציאה לגג דרך חדר מדרגות
גג עליון (ראשי)	---	---	מערכות סולאריות, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
סך הכל קומות למגורים	9	---	---	---
סך הכל קומות בבניין	9	במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי).		

הערות והבהרות:

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

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

(ג) החברה זכאית לפי שיקול דעתה או הנחיות המתכננים להוסיף או לבטל מתקנים או ייעודם ואף לשנות מיקומם, או לאפשר מתן שרות באמצעותם גם למבנים סמוכים, לרבות הקצאת חדרים ו/או ארונות ו/או גומחות בהם מערכות אלו מותקנות.

(ד) כינוי מס' הקומות במפרט הינו נומינלי. כינוי הקומות בפועל עשוי להשתנות כגון: קרקע, ביניים, א', ב'.. וכו' ו/או בשיטה המקובלת בחב' המעליות כגון 2,1,0,.. וכו'.

1.4 **חדר/י מדרגות משותפים (ראשיים)**

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:** 9

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. **<u>חומרי הבניין ועבודות גמר:</u>**

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

2.2 **רצפה ותקרת קומת קרקע: חומר:** בטון מזוין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים/טרומיים. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד;
בידוד תרמי: לפי תקן ישראל מס' 1045. **בשיטה:** לפי הנחיות/אישור, מהנדס השלד /היועץ.
בידוד אקוסטי: לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1. **בשיטה:** לפי החלטת היועץ.

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

2.4 **גגות הבניין: חומר:** בטון מזוין, או אלמנטים מתועשים מבטון, לפי החלטת מהנדס השלד. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד.
שיפועי ניקוז ואיטום: לפי תקן, ביציאה למרפסת סף מוגבה (מדרגה)לצורך איטום בגובה עד על פי התקנות (20/20).
בידוד תרמי: לפי תקן ישראלי מס' 1045:**בשיטה:** לפי תקן

2.5 **קירות חוץ:** בלוק בטון ו/או בלוק תאי ("איטונג" "אשקלית") ו/או קירות בטון יצוק באתר ו/או מכלול מתועש בטון עם דופן בלוק תאי לכיוון הדירה.
עובי: לפי החלטת המהנדס. **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045: **בשיטה:** לפי החלטת היועץ.

2.6 **גימור קירות חוץ:**

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

2.6.2 **טיח חוץ:** בחלק מהחזית טיח ציבעוני במקומות בהם אין אבן; לפי החלטת האדריכל.

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

2.7 **קירות הפרדה בין הדירות: חומר:** בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוק תאי איטונג ו/או אחר) ו/או משולב, לפי הנחיות מהנדס השלד והיועץ ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי ת"י 1004חלק 1. **בשיטה:** לפי הנחיות היועץ.
קיר הפרדה בין מרפסות: חומר וגובה: מכל חומר לרבות זכוכית, לפי החלטת האדריכל.

2.8 **חדרי מדרגות ראשיים:**

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

2.8.2 **גימור קירות פנים: חומר:** טיח (2 שכבות), , גימור צבע אקרילי. **עד לגובה:** תקרה. **גימור תקרה: חומר:** טיח 2 שכבות, גימור סיד סינטטי דוגמת פוליסיד או חומר דומה.

2.8.3 **מדרגות:** שיש ו/או אבן טבעית ו/או לוחות טראצו צמנט, ו/או קרמיקה (גרניט פורצלן), לפי החלטת האדריכל.
כולל פסים מחוספסים כנגד החלקה.
ריצוף משטחים: טראצו צמנט ו/או קרמיקה ו/או אבן טבעית שיפולים תואמים לאורך המדרגות

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

2.8.5 **עליה לגג:** דרך פתח בתקרת לובי קומתי קומת מגורים עליונה.

2.9 **מבואה (לובי) קומתית ופרוזדורים לדירות:**
גימור קירות פנים מבואה קומתית: חומר: אבן נסורה ו/או קרמיקה/גרניט פורצלן עד לגובה משקופי הדלתות, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה..
עד לגובה: משקוף דלת הכניסה לפחות. **וחומר:** טיח (2 שכבות) + צבע אקרילי עד תקרה ו/או תקרת משנה.

גימור תקרה: חומר: טיח + צבע סיד סינטטי דוגמת פוליסיד, או חומר דומה, ו/או תקרת משנה מונמכת מגשים ו/או גבס ו/או משולב לפי החלטת האדריכל (במקרה של תקרה מונמכת לא יבוצע טיח מעל תקרה זו).

ריצוף: אבן טבעית ו/או קרמיקה (פורצלן) .וסוג ומידות: לפי עיצוב האדריכל. **ארונות למערכות:** פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד).

פרוזדורים לדירות: כמו מבואה קומתית ו/או לפי החלטת החברה. **ארונות למערכות:** פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד).

2.10 **מבואה (לובי) כניסה ראשית:**

גימור קירות פנים: חומר: אבן נסורה ו/או קרמיקה (רגיל או פורצלן) ו/או משולב, הכל לפי עיצוב האדריכל.

עד לגובה: משקוף דלת הכניסה לפחות. וחומר: טיח + צבע אקרילי, עד תקרה ו/או תקרת משנה.

גימור תקרה: חומר: טיח + צבע אקרילי, ו/או תקרת משנה מונמכת מגשים ו/או מינרלית ו/או גבס ו/או משולב לפי עיצוב האדריכל (במקרה של תקרה מונמכת לא בהכרח יבוצע טיח מעל תקרה זו).

ריצוף: חומר: גרניט פורצלן או אבן נסורה (שיש). **סוג ומידות:** לפי עיצוב האדריכל בגודל לפחות 0.36 מ"ר אריח בודד.

ארונות למערכות: פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד), ו/או אחר לפי החלטת האדריכל.

פרוזדורים לדירות/ לחדרים סמוכים: כמו מבואה קומתית ו/או לפי החלטת החברה.

כל צבעי הקירות והתקרות יהיו בעלי תו תקן ירוק מטעם מכון התקנים הישראלי

2.11 **גימור רצפת חניה:** ראה עבודות פיתוח סעיף 6.1.3.

2.12 **חדרים לשימוש משותף:** אין

הערות:
א. בעניין האבן הטבעית ראה גם הערה לאחר טבלה 2.

2.13 **דלת כניסה לבניין:** יש, אלומיניום מזוגגת , בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן תיבות הדואר ימוקמו בסמוך לכניסה ויהיו בעלות חזית אלומניום ולפי ת"י 816 או לחילופין על פי הנחיות הרשות המקומית.

דלת כניסה/ יציאה, נוספת לבניין: אין

2.14 **דלתות חדרי מדרגות:** דלתות אש/עשן, סגירה אוטומטית באש או סגירה ידנית, לפי החלטת יועץ הבטיחות ובאישור כיבוי אש.

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

2.15 **דלתות לובי קומתי:** דלתות אש, כולל מחזיר שמן.

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.

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

2.18 **תאורה במחסנים דירתיים:** הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף.

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 בניינ/ים סמוכים, בכפוף לאישור הרשויות השונות).

3. <u>תיאור הדירה (בנוסף לאמור בפרק א' – פרטי זיהוי)</u>

3.1 גובה הדירה*: 2.55 מ'

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

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

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

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

תיאור	חומר קירות[1]	גמר קירות ותקרות[2] ומידות אריחי חיפוי[4] (בס"מ)	ריצוף[3] וחיפוי[4] מידות אריחים (בס"מ)	ריצוף מחיר לזיכוי למ"ר/ מ"א בשקלים חדשים	הערות
כניסה (מתחם לא נפרד)	בטון, בלוקי בטון או אחר[1]	טיח או אחר [2]	ראה [3]	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר דיור (מתחם לא נפרד)	בטון, בלוקי בטון או אחר[1]	טיח או אחר [2]	ראה [3]	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מטבח (מתחם נפרד)	בטון, בלוקי בטון או אחר[1]	טיח או אחר [2]	ראה [3]	אין	חיפוי כ-60 ס"מ מעל משטח ארון תחתון. למעט אזור חלון (באם קיים). ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי מעל משטח ארון תחתון	ראה [4]	אין	
פינת אוכל (מתחם לא נפרד)	בטון, בלוקי בטון או אחר[1]	טיח או אחר [2]	ראה [3]	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
פרוזדור/ים	בטון, בלוקי בטון או אחר[1]	טיח או אחר [2]	ראה [3]	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר שינה הורים	בטון, בלוקי בטון או אחר[1]	טיח או אחר [2]	ראה [3]	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה הורים (מקלחת)	בטון, בלוקי בטון או אחר[1]	טיח או אחר [2]	ראה [3]	אין	חיפוי קירות לגובה משקוף הדלת לפחות. ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי קרמיקה	ראה [4]	אין	
חדרי שינה	בטון, בלוקי בטון או אחר[1]	טיח או אחר [2]	ראה [3]	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
ממ"ד	בטון מזוין לפי הוראות הג"א	לפי מפרט הג"א	ראה [3]	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה (כללי) (אמבטיה)	בטון, בלוקי בטון או אחר[1]	טיח או אחר [2]	ראה [3]	אין	חיפוי קירות לגובה משקוף הדלת לפחות. ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי קרמיקה	ראה [4]	אין	
שירותי אורחים	בטון, בלוקי בטון או אחר[1]	טיח או אחר [2]	ראה [3]	אין	חיפוי קירות עד גובה 1.50 מטר לפחות
מרפסת שירות	בטון, בלוקי בטון או אחר[1]	טיח או אחר [2]	ראה [3]	אין	מעקה: ראה הערה בהמשך.
מרפסת שמש	בטון, בלוקי בטון או אחר[1]	ראה סעיף 2.6	ראה [3]	אין	חיפוי/ציפוי קיר חיצוני ראה סעיף 2.6. ראה גם פרוט בהערות בהמשך.
מסתור כביסה	בטון, בלוקי בטון או אחר[1]	טיח או אחר [2]	אין	אין	ראה סעיף 3.4
מחסן דירתי (ככל שהוצמד)	בטון, בלוקי בטון או אחר[1]	טיח. גימור קירות צבע אקרילי. גימור תקרה סיד סינטטי.	גרניט פורצלן/	אין	עובי קירות מחסן לפי החלטת האדריכל/המהנדס.

הערות והבהרות לטבלה:

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

(2) **גמר קירות:** טיח רגיל / טיח גבס/טיח תרמי/ בגר/אחר/ או משולב, לפי החלטת החברה. בממ"ד לפי הנחיות פקוד העורף.
צביעה בצבע אקרילי. **גוון:** לבן ו/או לפי בחירת האדריכל.
גמר תקרות: טיח רגיל / /טיח גבס/ בגר/אחר/ או משולב, לפי החלטת החברה. צביעה בסיד סינטטי.
גוון: לבן ו/או לפי בחירת האדריכל.
כל צבעים הם בעלי תו תקן ירוק ממכון התקנים הישראלי

(3) **סוג ריצוף:** גרניט פורצלן: <u>הבחירה בכפוף לסעיפים 1,2,6,30 להערות כלליות בסוף מפרט זה.</u>
סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרשות התקינה ויהיו מסוג א' בנוסף הריצופים יעמדו בת"י 2279 למניעת החלקה ויבוצעו בדרגות חיזוק רלוונטיות.הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף למעט בשולי קירות מחופים בגב ארון מטבח ,ארונות למערכות ואזורים טכנים .

. **ריצוף:** סוג א'. לבחירת הקונה 2 סדרות של ריצוף ובין 3 דוגמאות/גוונים תואמים לדוגמאות לפחות שאחת מהן היא בגוון בהיר - ניטרלי. שטח האריח הבודד עד 0.36 מ"ר אלא אם צויין אחרת דרגת מניעת ההחלקה לא תהיה פחותה מהנדרש לחדרים אלו בכל הדירה למעט חדרי רחצה/ שרות ומרפסת/ות. בחירת הרוכש תעשה ממבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה .
- ריצוף בחדרי רחצה ומרפסת שרות: סוג א'. לבחירת הקונה 4 סדרות של ריצוף ובין 3 דוגמאות/גוונים תואמים לדוגמאות לפחות שאחת מהן היא בגוון בהיר - ניטרלי. שטח האריח הבודד עד 0.18 מ"ר. דרגת מניעת ההחלקה לא תהיה פחותה מהנדרש לחדרים אלו. בחירת הרוכש תעשה ממבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה.
- ריצוף במרפסת שמש: סוג א'. לבחירת הקונה 2 סדרות של ריצוף ובין 3 דוגמאות/גוונים תואמים לדוגמאות לפחות שאחת מהן היא בגוון בהיר - ניטרלי. המתאימים בגודלם ליצירת שיפועי ניקוז, ובדרגת ההחלקה שאינה פחותה לריצוף חשוף לגשם. שטח אריח בודד עד 0.18 מ"ר בחירת הרוכש תעשה ממבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה.

(4) **חיפוי חדרי רחצה:** בגובה משקופי הדלתות סוג א'. קרמיקה – שטח האריח הבודד עד 0.18 מ"ר. בחדר שירותים חיפוי לגובה 1.50 לבחירה 2 סדרות של ריצוף ובין 3 דוגמאות/גוונים תואמים לדוגמאות שלפחות אחת מהן היא בגוון בהיר – ניטרלי. בחירת הרוכש תעשה ממבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה.
חיפוי במטבח: 60 ס"מ מעל משטח עבודה סוג א'. קרמיקה – לבחירת הקונה מבין לפחות 3 דוגמאות/גוונים שאחת מהן היא בגוון בהיר – ניטרלי. בחירת הרוכש תעשה ממבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה.

* לצנרת גלויה יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות.
* הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין / חדרים סמוכים.

הערות:
מעקה – בנוי, אלומיניום, מזוגג, או משולב לפי החלטת האדריכל. בגובה: לא פחות מדרישות ת"י 1142.
הפרשי מפלסים – בכניסה לדירה, חדרי רחצה, ממ"ד ומרפסת שרות, לבין חללים סמוכים עד כ- 2 ס"מ.
ביציאה למרפסות שמש/גג, יתכן סף מוגבה/מונמך (מדרגה) עד גובה המותר בתקנות (עד 20 ס"מ גובה/רוחב), לפי תכנון האדריכל.
חיפוי קירות - גובה חיפוי הקירות יעשה לגובה המצוין בטבלה או עד גובה "אריחים שלמים", לפי החלטת החברה.
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.*
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) מחומר הריצוף בכל היקף הקירות בגובה 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 באבן טבעית וקרמיקה, נדרש ביצוע מרווח בין אריחים (פוגות) של 3 מ"מ לפחות.
לריצוף טראצו 1 מ"מ לפחות.
רובה בפוגות-ברצפה תבוצע בגוון אפור בהיר בלבד, בקירות לבן או אפור בהיר להחלטת החברה.

(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*:** ארון המטבח התחתון יבוצע בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות

(א) הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור תחתון, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור / הכנה לכיריים מובנות (פתח, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים;

(ב) עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ;

(ג) גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף;

(ד) בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של כ-10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון;

(ה) לכל אורך הארון התחתון יותקן משטח עבודה משיש בעובי לא פחות מ-2 ס"מ העומד בדרישות ת"י 4440 (חלקים 1,2 לפי העניין) ו/או לחילופין אבן קיסר ועם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם; בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו ייבחר ע"י המוכר; הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח;

(ו) משטח עבודה במטבח: לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר; המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות, ואחד מגוונים אלו יהיו בהיר ניטרלי.

3.3.2 **מבנה ארון מטבח תחתון:** מבנה ארון המטבח התחתון יהיה בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:

(א) גוף הארון ומדפים יהיו מעץ מסוג סנדוויץ', וגב הארון יהיה מעץ דיקט; שאר חלקי הארון יהיו עשויים סנדוויץ' / MDF ;

(ב) הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובהו ולכל עומקו.

(ג) ביחידות הפינה של הארון יותקנו "פתרונות פינה";

3.3.3 **אורך מזערי של ארונות מטבח:**

(א) האורך המזערי של ארון המטבח התחתון לא יפחת מהמצוין:

<u>דירת 3 חדרים ומעלה – 4.5 מ"א</u>

(ב) מידת אורך הארון תימדד לאורך קיר המטבח; פינה מחושבת פעמיים באורך הארון;

(ג) חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות ייכללו באורך הארונות;

3.3.4 **ציפוי ארונות המטבח ופירזול:** סוג ציפוי ארונות המטבח יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:

(א) ציפוי חיצוני: פורמייקה. ידיות מתכת.

(ב) ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה;

3.3.5 **גווני הציפוי לארונות המטבח:** סוגי הציפוי וגווניו יהיו לבחירת הקונה מתוך מגוון סוגים וגוונים שיציג המוכר ו/או הספקים שיבחר מהמוכר, כמפורט להלן:

(א) ציפוי חיצוני: על המוכר להציג בפני הקונה לפחות חמישה גוונים שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר ניטרלי;

(ב) ציפוי פנימי: על המוכר להציג בפני הקונה לפחות 2 סוגים שונים, אחד מהם בגוון לבן;

3.3.6 **ארון מטבח עליון*:** אין

3.3.7 **יחידת בילד-אין :** אין

3.3.8 <u>מחיר לזיכוי ארון מטבח קומפלט לרבות ארון, שיש, כיור, ברז וכיור כמפורט בנספח ב'.</u>

3.3.9 **ארונות חדר רחצה (אמבטיה כללי): תיאור:** <u>בדירות 5 חדרים ומעלה בלבד</u> יותקן באחד מחדרי הרחצה בדירה יהיה ארון תחתון עץ או סנדוויץ או טרספה, תלוי או מונח הכולל משטח עבודה אינטגרלי מחרס/ניאו קוורץ משובץ בכיור ו/או לבחירת החברה. בחלוקה לפי הספק/ים שיבחר/ו ע"י החברה.
מידות*: חדר רחצה (כללי) כ- 80 ס"מ או מידה אחרת (מדידה לאורך הקיר), לפי תכנון האדריכל.

3.3.10 <u>מחיר לזיכוי ארון רחצה (כללי): כמפורט בנספח ב' למפרט זה.</u>

3.3.11 **ארונות אחרים:** אין.

3.4 **מתקנים לתליית כביסה:**

3.4.1 **מתקן לתליית כביסה קטנה:** מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק; ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ-160 ס"מ ובתנאי שיותקן מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ-120 ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ-800 ס"מ; מסתור כביסה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100; לדירות גן/גג: אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר / ו/או במרפסת ו/או מתקן על בסיס נייד;

3.4.2 **מסתור כביסה :** יש

3.5 טבלה מס' 3 - רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה

(מידות, כמויות, חלוקה וסוג פתיחה, לפי תכנון האדריכל), (ראה גם הערות בהמשך)

חדר	דלתות			חלונות			תריסים			
	כמות ומידה	חומר (עץ / אלומיניום / מתכת / אחר)	סוג פתיחה (ציר / כ"כ/נגרר/כיס/ אחר	כמות ומידה	חומר (עץ / אלומיניום / מתכת / אחר)	סוג פתיחה (ציר / כ"כ / נגרר / כיס / אחר)	כמות ומידה	חומר (עץ / אלומיניום / מתכת / אחר)	חומר שלבים	סוג פתיחה (ציר / כ"כ / נגרר / כיס / אחר)
כניסה	1 כ- 95/210	מתכת בטחון	ציר	-	-	-	-	-	-	-
חדר דיור	1 כ-220/190 ביציאה למירפסת במידה וקיימת בחלק מהדירות יוגדל הגובה ל 205	אלום מזוגג	נגרר כ.ע.כ	-	-	-	1	-	אלומ' או אחר	גלילה חשמלי + מנגנון ידני
חדר שינה הורים 1	1 כ-80/210	עץ	ציר	1 כ- 116/112	אלום מזוגג	נגרר כ.ע.כ	1	-	אלומ' או אחר	גלילה
חדרי שינה	1 כ-80/210	עץ	ציר	1 כ- 116/116	אלום מזוגג	נגרר כ.ע.כ	1	-	אלומ' או אחר	גלילה
חדר שינה ממ"ד בהתאם להנחיות פיקוד העורף	1 כ-70/200	פלדה	ציר (פתיחה חיצונית)	1 כ-100/100	אלומ' מזוגג	ציר או נגרר	1	-	-	-
				1 כ-100/100	פלדה	נגרר				
מטבח	-	-	-	-	איורור מכני	-	-	-	-	-
חדר רחצה כללי (אמבטיה)	1 כ-80/210	עץ	ציר		איוורור מכני		-	-	-	-
שירותי אורחים (בדירות 6 חדרים בלבד)	1 כ-70/210	עץ	ציר	אוורור מכני						

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

חדר	דלתות			חלונות			תריסים			
	כמות ומידה	חומר (עץ / אלומיניום / מתכת / אחר)	סוג פתיחה (ציר / כ"כ/נגרר/כיס/ אחר	כמות ומידה	חומר (עץ / אלומיניום / מתכת / אחר)	סוג פתיחה (ציר / כ"כ / נגרר / כיס / אחר)	כמות ומידה	חומר (עץ / אלומיניום / מתכת / אחר)	חומר שלבים	סוג פתיחה (ציר / כ"כ / נגרר / כיס / אחר)
חדר רחצה הורים (מקלחת)	1 כ-70/210	עץ	ציר	1 כ-50/66	אלומ' מזוגג	קיפ	-	-	-	-
מרפסת שרות*	1 כ-80/210	עץ	ציר	1 כ-116/112	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ מחולק ל-3		-		
מחסן* (באם נרכש)	1 כ-70/210	פח	ציר	-	-	-	-	-	-	-

בדירת קרקע במקום חלון מרפסת שירות יהיה דלת אלומניום.

הנחיות למילוי הטבלה ואחרות:

א. **דלת עץ** = הכוונה למכלול משני לבידים על מסגרת עץ עם מילוי פלקסבורד, **אלומ'** = אלומיניום, **סוג פרופיל:**לפי החלטת האדריכל , **ציר** = סוג פתיחה (רגילה), **קיפ** = פתיחה משתפלת (נטוי), **סב נטוי** (דרייקיפ) = רגילה+ משתפלת, **ניגרר כ.ע.כ** = כנף נגררת על כנף ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר, **גיליוטינה** = כנף בתנועה אנכית
גלילה = תריס נגלל כלפי מעלה, באמצעות רצועה ו/או חשמלי.(גיבוי ידני אחד, לגלילה חשמלית, רק באם מוגדר פתח חילוץ ו/או החלטת החברה). **צלון**=שלבים להצללה הממוקמים בין שכבות הזיגוג או ליד ובתוך הדירה, העשויים מתכת או פי.וי.סי, ומופעלים חשמלית או ידנית לפי החלטת החברה.

ב. **דלתות/חלונות**, משותפים לשני חדרים יכולות להופיע ברשימה של אחד מחדרים אלה ובלבד שהכמות בדירה תתאים לתוכנית,

ג. במקרה של סתירה בין המלל בטבלה לתוכנית התוכנית קובעת.

ד. יתכן ושולי דלתות פנים יוגבהו מעל רצפה עד כ-3 ס"מ כהכנה לתפקוד מערכת מיזוג האוויר.

ה. **אוורור המחסן** יעשה באמצעות אוורור מכני ו/או סבכה בדלת, או רפפות קבועות, לפי החלטת המתכנן ודרישות כיבוי אש.

ד. **יתכנו שינויים** בצורת פתיחה של דלתות, חלונות ותריסים, תוספת או ביטול של חלקי זיגוג, קבוע, חלוקה, ומס' כנפיים.

ה. **בממ"ד** ובפתח המוכרז כפתח חילוץ, אין לקבוע סורג קבוע.

ו. **מידות** – המידות המפורטות בטבלה 3- הינן מידות משוערות בס"מ, והן מציינות מידות פתח בנייה בו מורכב הפריט דלת או חלון או תריס), ואינן מבטאות מידות פתחים נטו, והן יקטנו בפועל עקב המצאות אביזרים כגון: מלבנים סמויים ו/או מסגרות סמויות וכן פרופילים היקפיים למיניהם של מלבני דלתות/מסגרות/ חלונות/ויטרינות/קירות מסך וכו'.

ז. חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (double glazing), המורכבים משני לוחות זכוכית

לפחות בעובי מינימלי של 4-6 מ"מ עם מרווח אוויר ביניהם. החלונות והרכיבים 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.

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

ט. חלון חדר הדיור יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף עם סף מוגבה

ביציאה למרפסת. (במידה וקיימת מרפסת)

י. פתחי הדירה, למעט חדרי אמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבח, איזור שירות,יהיו בעלי תריסים.

יא. בתריסי גלילה יהיו שלבי התריס עשויים פלסטיק או פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף (לבחירת החברה)

בחלונות הזזה יותקן נתיב נוסף כהכנה לכנף רשת אחת.

יב. דלת כניסה לדירה: א. דלת פלדה (ביטחון)רב בריחית תואמת לתקן ישראלי מס' 5044 וכמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה.

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

ג. כנף הדלת והמשקוף יהיו בחיפוי ויניל או צבוע בתנור.

ד. דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת החברה.

יג. דלתות פנים:

א. דלתות הכניסה לחדרים תהיינה דלתות לבודות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23, ובפתיחת ציר רגילה; כל דלתות הפנים תהיינה עמידות למים לרבות התקנת מסגרת עמידה למים לפחות ב-5 ס"מ התחתונים של כנף הדלת.

ב. כנף הדלת תהיה עשויה משתי לוחות מודבקים על מסגרת עם מילוי כוורות/פלקסבורד, צירי פייפ כפולים מתכווננים;

ג. גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש, עם מנעול וידיות מתכת משני הצדדים;

ד. משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23;בעל הלבשות פולימרי או עץ, בגמר ובגוון תואם לדלת;

ה. בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס-פנוי" וצוהר / צו-אור בכנף הדלת;

ו. דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, עם סף מוגבה בהתאם לדרישות פיקוד העורף;

ז. גוונים ומשקופים: גוון דלתות הפנים יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו החברה ו/או הספקים שתבחר החברה, על החברה להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחת מהן היא בגוון לבן.

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

מיתקן / מיקום		מטבח	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה (כללי)	מרפסת שרות	שירותי אורחים בדירות 6 חדרים
כיור מטבח (בודדת/כפולה)	מידות (בס"מ)	ראה הערה (א)	---	---	---	---
	סוג	א'	---	---	---	---
	זיכוי ₪	יש /ראה נספח א	---	---	---	---
כיור רחצה	מידות (בס"מ)	---	כ-40/50	כ-40/50 או משולב בארון	---	---
	סוג	---	א'	ראה סעיף 3.3.9	---	---
	זיכוי ₪	---	אין	אין	---	---
כיור לנטילת ידיים	מידות (בס"מ)	---	---	---	---	30/40
	סוג	---	---	---	---	חרס
	זיכוי ₪	---	---	---	---	אין
אסלה וארגז שטיפה(ב')	מידות (בס"מ)	---	לפי מידות היצרן	לפי מידות היצרן	---	---
	סוג	---	א'	א'	---	---
	זיכוי ₪	---	אין	אין	---	---

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות חרשויות ואילוצי תכנון

מיתקן / מיקום		מטבח	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה (כללי)	מרפסת שרות	שירותי אורחים בדירות 6 חדרים
אמבט/ מקלחת	מידות (בס"מ)	---	לא יפחת מהמידות ע"פ הנדרש בהוראות כל דין, בנמר העומד בדרישות ת"י 2279 עפ שיפועים לניקוז המשטח	כ- 170/70 (אמבטיה)	---	---
	סוג	---	ריצוף משופע (מקלחת)	א' (אמבטיה פח מצופה אמייל)	---	---
	זיכוי ₪	---	---	אין	---	---
סוללה למים קרים /חמים לכיור, מהקיר או מהמשטח	דגם	פרח	פרח/מערבל	פרח/מערבל	---	---
	סוג	א'	א'	א'	---	---
	זיכוי ₪	אין	אין	כמפורט בנספח א	---	---
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	דגם	---	---	מערבל	---	---
	סוג	---	---	א'	---	---
	זיכוי ₪	---	---	כמפורט בנספח א	---	---
סוללה למקלחת למים קרים וחמים	דגם	---	אינטרפוץ 3 דרך כולל מוט מוביל אנכי ומזלף	---	---	---
	סוג	---	א'	---	---	---
	זיכוי ₪	---	כמפורט בנספח א	---	---	---
חיבור מים מכונת כביסה ולניקוז		---	---	---	יש	---
פתח "4 בדופן חיצונית לשרוול פליטת אדים ממייבש כביסה, כולל תריס הגנה ומשקולת סגירה		---	---	---	יש	---
הכנה לחיבור מדית כלים (הכוללת ברז ניל והכנה לחבור לביוב ולסיפון קערת המטבח)		יש	---	---	---	---
נק' מים למקרר (ברז ניל)		אין	---	---	---	---
נקודת גז לבישול (הכנה)		1	---	---	---	---
נקודת גז לחימום מים (הכנה)		---	---	---	---	---

הערות לטבלה ואחרות:

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

(א) כיור מטבח (בודדת במידות כ-40/60 ס"מ או כפולה כ- 80/60 ס"מ): לבחירת הקונה חרס או נירוסטה או אקרילי , בהתקנה שטוחה.
. כיור רחצה שולחני (אינטגרלי): לפי היצרן/ספק, שיבחר ע"י החברה. כיור רחצה: חרס. תוצרת לפי בחירת החברה.

(ב) אסלה: מונחת. ארגז שטיפה : חרס עם ארגז הדחה מפלסטיק דו כמותי. תוצרת לפי החלטת החברה.
כיסוי אסלה: (מושב) פלסטי קשיח.

(ג) סוללה למים קרים/חמים (כולל חסכם). לקערת מטבח: דגם: פרח/מערבל, תוצרת "חמת" ו/או "מדגל" ו/או ש"ע לפי בחירת החברה.
ההתקנה תהיה ע"ג מישור העבודה או הכיור.
תבוצע הכנה למדיח כלים במטבח, הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח

(ד) סוללה למים קרים/חמים, לכיור/י רחצה (כולל חסכמים): דגם: פרח/מערבל פיה קצרה תוצרת "חמת" ו/או "מדגל" או ש"ע הכל לפי בחירת החברה. הסוללות ימוקמו על הכיור או על משטח העבודה לפי הקיים.

(ה) **סוללה למים קרים/חמים (כולל חסכמים):** באמבטיה: דגם: רב דרך, בציפוי כרום ניקל + ראש מקלחת נייד.
למקלחת: דגם: רב-דרך, בציפוי כרום ניקל + ראש מקלחת נייד על מוט אנכי קבוע ומזלף תוצרת "חמת" או "מדגל" או ש"ע לפי בחירת החברה.

(ו) **התקנת כיורים וארגז/י שטיפת אסלה כוללת:** חיבור לביוב, וברזי ניל.

(ז) **גוון הקבועות:** לבן.
גוון הסוללות: כרום ניקל לבחירה מתוך 3 סדרות כאשר אחת תוצה"א.
אמבטיה: חומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ עם חיזוק היקפי או לחילופין להחלטת החברה פח בעובי 2.5 מ"מ מצופה אמייל.

(ח) **הכנת חיבור למכונת כביסה/מייבש כוללת:** הכנה למייבש כביסה, ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל.
הכנה למכונת כביסה לרבות נקודת מים (קרים), חיבור לניקוז, הזנת חשמל.

(ט) **מידות:** בכל משבצת שיש בה כלי תברואתי ו/או מתקן ו/או אביזר ומצוינות מידות של הכלי בס"מ, הרי אלו משוערות, המידות הסופיות הינן בהתאם למידות הספק ו/או היצרן, שנבחרו ע"י החברה.

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

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

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

(יג) **נשלף** = ראש ברז הנשלף מתוך שרוול קבוע. **פרח** = קרי ברז הממוקם על מישור משטח העבודה או הכיור.
מערבל (מיקסר) = ויסות מים לקרים /חמים, בעזרת ידית אחת.
רב-דרך (אונטרפוץ) = חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, לראש מקלחת ו/או לפיית ברז ו/או שניהם.

(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.

(

(טז) הואיל והשימוש באמבטיה הינו גם למקלחת וככל שרצפת האמבטיה אינה כוללת חיספוס 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 צויין 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 ו/או אחר, עפ"י החלטת החברה. מיקום מיועד למעבה בגג עליון ו/או במסתור כביסה, ו/או אחר לפי החלטת מהנדס החברה.

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

3.6.2 **חימום מים:** באמצעות חשמל כולל מפסק המאפשר תיכנון מראש של זמני הפעלה בהתאם לדרישות ת"י 579. לפי החלטת החברה ו/או דרישת הרשות המקומית, לדירות תותקן מערכת סולארית מאולצת משותפת, ו/או דוד שמש .
דוד למים חמים בקיבולת: 150 ליטרים; **מיקום הדוד:** בחלל מסתור כביסה או גג עליון או אחר, לפי החלטת מהנדס האינסטלציה.

3.6.3 **חיבור מים חמים לכלים:** קערות מטבח ורחצה, אמבטיה, מקלחת.

3.6.4 **ברז "דלי":** יש בדירות הגן בלבד, מיקום לפי החלטת החברה.

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.

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

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

מיקום / אביזר		כניסה לדירה	חדר דיור	מטבח	פינת אוכל	פרוזדור	חדר שינה הורים	חדרי שינה	ממ"ד	שירותי אורחים	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה	מרפסת שרות	מרפסת שמש ככל שיש	מחסן דירתי צמוד (ככל שהוצמד)
א.1	**א. נקודת מאור קיר/ תקרה**	1	1	1	1	1 מחליף	1 מחליף	1	1	1	1 מגן	1 מגן	1 מגן	1 מגן	1
א.2	זיכוי ליחידה בשקלים חדשים (₪)														
א.3	שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (₪)						זיכויים/חיובים: אין								
א.4	תוספת ליחידה בשקלים חדשים (₪)														
ב.1	**ב. בית תקע מאור**	1	2	5	1	1	4 2 מתוכם ליד המיטה	3	3	---	---	---	---	---	---
ב.2	זיכוי ליחידה בשקלים חדשים (₪)														
ב.3	שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (₪)						זיכויים/חיובים: אין								
ב.4	תוספת ליחידה בשקלים חדשים (₪)														
ג.1	**ג. נקודת מאור הדלקה כפולה**	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
ג.2	זיכוי ליחידה בשקלים חדשים (₪)														
ג.3	שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (₪)						זיכויים/חיובים: אין								
ג.4	תוספת ליחידה בשקלים חדשים (₪)														
ד.1	**ד. נקודת טלויזיה בכבלים**	---	1	---	---	---	1	1	1	---	---	---	---	---	---
ד.3	שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (₪)						זיכויים/חיובים: אין								
ד.4	תוספת ליחידה בשקלים חדשים (₪)														
ה.1	**ה. בית תקע מעגל נפרד**	---	1	1	---	---	1	1	---	---	+הכנה לתנור חימום1	1+הכנה לתנור חימום	2 מגן	---	---
ה.2	זיכוי ליחידה בשקלים חדשים (₪)														
ה.3	שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (₪)						זיכויים/חיובים: אין								
ה.4	תוספת ליחידה בשקלים חדשים (₪)														

	מיקום / אביזר	כניסה לדירה	חדר דיור	מטבח	פינת אוכל	פרוזדור	חדר שינה הורים	חדרי שינה	ממ"ד	שירותי אורחים	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה	מרפסת שרות	מרפסת שמש ככל שיש	מתקן דירתי צמוד (ככל שהוצמד)
1.ו	**ו. בית תקע רגיל מוגן מים**	---	---	----	---	---	---	---	---	---	1	1	---	1	1
2.ו	זיכוי ליחידה בשקלים חדשים (₪)														
3.ו	שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (₪)														
4.ו	תוספת ליחידה בשקלים חדשים (₪)														
1.ז	**ז. נקודת טלפון חוץ.**	---	1	---	---	---	1	1	1	---	---	---	---	---	---
3.ז	שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (₪)														
4.ז	תוספת ליחידה בשקלים חדשים (₪)														
1.ח	**ח. נקודת טלפון פנים**	1	---	---	---	---	1	---	---	---	---	---	---	---	---
3.ח	שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (₪)														
4.ח	תוספת ליחידה בשקלים חדשים (₪)														
1.ט	**ט. נקודת כח**	---	1	---	---	---	1	1	---	---	1	1	1 (פקט למזגן במסחור)	---	---
2.ט	זיכוי ליחידה בשקלים חדשים (₪)														
3.ט	שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (₪)														
4.ט	תוספת ליחידה בשקלים חדשים (₪)														

זיכיים/חיובים: אין

הערות לטבלה ואחרות

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.7.1 **חדר מדרגות/ מבואה קומתית: בכל קומה** לחצן להדלקת אור בכל קומה ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות

נקודות מאור: יש. **גופי מאור:** יש. **לחצני הדלקת אור:** יש. **לחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה קומתית ובחדר המדרגות:** יש.

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

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

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

3.7.5 **לוח חשמל ולוח תקשורת דירתיים, בתוך הדירה:** יש. יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד

מיקום: לפי תכנון מהנדס החשמל. **מפסקי פחת:** יש.

שעון שבת: אין, לדוד חשמל יותקן קוצב זמן המאפשר תיכנון והפעלה מראש..

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

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

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

3.7.9 **מערכת טלוויזיה נוספת במעגל סגור (נפרדת):** אין.

3.7.10 **הכנה לקליטת שידורי טלוויזיה:** הכנה לחיבור לכבלים לקליטת טלוויזיה רב ערוצית (ללא ממיר וללא חיבור בפועל אשר ישולם ע"י הקונה ישירות לחברת הטלוויזיה הרב- ערוצית אשר תספק שרות זה). לחילופין אנטנת צלחת מרכזית לבניין או למספר בנינים לקליטת שידורי ערוץ 1,2, 33 ורדיו F.M (ללא ממיר דירתי אשר יירכש ע"י הקונה מספק שרות זה).

3.7.11 **מיתקנים אחרים:**

- תריס/ים חשמליים ככל שצוין בטבלה 3.
- בחדרי שירות ,חדרים סניטרים ומיטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ ,לרבות מטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם אינה סגורה בתריס או חלון יש להתקין צינור מצויד במאוזרור (וונטה) מכני עד לקיר החוץ לרבות רפפת כיסוי.

4. מתקני קירור / חימום, בדירה

4.1 **מיזוג אוויר דירתי מיני מרכזי** אין; הכנה בלבד למערכת מיני-מרכזית אחת סטנדרטית תלת-פאזי, אשר תכלול:

א. מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה;

ב. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 3*2.5, ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.

ג. התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון.

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

ה. מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה / המעבים.

ככל שעל פי קביעת מהנדס מיזוג האוויר תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזגן/נים מפוצל /ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.

4.2 **מזגן מפוצל:** אין. לפי קביעת מהנדס מזוג האוויר של החברה ובכפוף לתכנון הדירה יתכן ותבוצע הכנה גם למזגן מפוצל לחלק/ים מהדירה שבהם לא מתוכננת ההכנה למיני מרכזי. **מיקום ההכנה:** לפי קביעת מהנדס מיזוג האוויר (הכנה בלבד כוללת: צנרת חשמל, צנרת גז, צנרת ניקוז מים).

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

4.4 **תנור חימום הפועל בגז:** אין.

4.5 **תנור חימום הפועל בחשמל:** אין. הכנות בלבד בחדרי המקלחת והאמבטיה תבוצע נקודת הכנה לתנור חימום הכוללת צינור עם חוט משיכה ושקע מוגן.

4.6 **רדיאטורים:** אין.

4.7 **קונבקטורים חשמליים:** אין.

4.8 **חימום תת רצפתי:** אין.

4.9 **מיתקנים אחרים:** אין.

5. *סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במתחן:

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

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

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

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

6. עבודות פיתוח ושונות:

6.1 **חניה**

6.1.1 **סך הכל מקומות חניה רגילות עיליות לפי תוכנית. כולם:** בתחום המגרש;
חניות במרתף/י חניה. מספר מרתפי חניה: אין;
חניות במקום אחר (לפרט): בקומת קרקע;

6.1.2 **חניה לנכים (פרטית/משותפת):** יש, **מספר חניות:** לפי התקן. **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 לדייר שאינו נכה.

6.1.3 **גמר רצפת חניה לא מקורה:** אבנים משתלבות
(רגיל/דשא/משולב), אחר ו/או משולב, לפי הנחיות האדריכל.

6.1.4 **גישה לחניה מהכביש:** יש.

6.1.5 **מספר חניות לדירה:** לפי ההסכם **(מיקום:** לפי סימון בתוכנית המכר.

6.1.6 **מחסום בכניסה לחניון:** אין. **פתיחה: /**

6.2 **פיתוח המגרש**

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

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

6.2.3 **חצר משותפת:** יש. (על פי סימון בתכנית מצורפת). **צמחיה:** יש (על פי תוכנית אדריכל הפיתוח).

6.2.4 **רשת השקיה משותפת:** אין.

6.2.5 **חצר, צמודה לדירה/ות הגן:** אדמת גן, ברז גן וריצוף משתלבת או גרניט פורצלן על משטח בטון בשטח של לפחות 7 מ"ר.
בחצר הפרטית ייתכנו שוחות בקרה ,ניקוז, פילירים ומערכות משותפות אחרות ע"פ דרישות הרשויות ו/או המתכננים.
בחצר פרטית אין להוסיף אדמת גן ו/או לשים בגינה יריעות ודשא מונע ניקוז לקרקע וגובהה לפחות 15 סמ מתחת למפלס הריצוף.

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

6.2.7 **גדר בחזית/ות של המגרש: חומר:** בנוי ו/או בטון ו/או אבן מלאכותית ו/או מסלעות ו/או אבן נסורה ו/או מתכת, ו/או רשת ,ו/או זכוכית ,ו/או פלסטיק שקוף ו/או משולב.
בגובה ממוצע לפי תוכנית הפיתוח המאושרת ולפי קביעת החברה.

6.2.8 **קומת עמודים מפולשת (קומה פתוחה בחלקה):** אין. **ריצוף: חומר: /**

6.2.9 בשטחי הגינון המשותפים במגרש תותקן רשת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב

6.2.10 בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר; עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית;

7. מערכות משותפות

7.1 **מערכת גז:**

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

מובהר בזאת כי צובר/י הגז כאמור, וצנרת אספקת הגז הינם בבעלות חברת הגז .

7.1.2 **צנרת גז ממקור מרכזי לדירה:** יש;

7.1.3 **צנרת אספקת גז בתוך הדירה:** יש. **מיקום:** ראה טבלה 4 (סעיף 3.6).

7.2 **סידורים לכיבוי אש:**

7.2.1 **מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות:** אין.

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

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

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

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

הערה: כל סידורי הכבאות, לרבות מערכות גילוי וכיבוי אש, ברזי כיבוי (הידרנטים) וארונות כיבוי בשטחים משותפים או פרטיים, מיקום וכמות לפי דרישות רשות הכבאות.

7.3 **אוורור מאולץ במרתפי חניה:** אין מרתפים.

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

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

7.6 **תיבות דואר:** התקנה על הקיר. 1 לכל דירה, 1 לועד הבית, 1 לדואר שגוי.

7.7 תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע לידת דלת הכניסה לבניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816;

7.8 **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'-במידת הצורך ועל פי הנחיות היועצים

. **מיקום וכמות:** בבניינים סמוכים, בתחומי המגרש, לפי הנחיות המתכננים והיועצים.

8. **חיבור המבנה למערכות תשתית**

8.1 **חיבור לקו מים מרכזי:** יש; **מונה מים ראשי לבית:** יש; **מונה מים נפרד לחצר:** לפי הנחיות היועצים.

מחיר הדירה אינו כולל מונה מים לדירה וחלק יחסי של מוני מים לבניין.

8.2 **חיבור לביוב מרכזי:** יש.

8.3 **חיבור הבניין לרשת החשמל, בהתאם להוראות חברת החשמל;** יש. מחיר הדירה לא כולל התקנת מונה וחיבור הדירה לחשמל..

8.4 **הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים:** בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר): לא כולל חיבור הדירה לחב' הטלפונים.

8.5 **חיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה/אינטרנט):** אין. הכנה בלבד (ראה גם סעיף 3.7.10).

8.6 **פיתוח כללי הגובל במגרש:** כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה, כלולים במחיר הרכישה. עבודות שביצועם בפועל יעשה ע"י הרשות המקומית אינם באחריות החברה.

8.7 **בחדר אשפה:** אין.

פינוי אשפה: על פי הנחיות המועצה המקומית

9. רכוש משותף

9.1 . תיאור הרכוש המשותף:

9.1.1 סך הכל מקומות חניה משותפים: לפי תוכנית.

החניות מוצאות מהרכוש המשותף ויוצמדו לשימוש הדירות (בהצמדה ו/או בזיקת הנאה ו/או בכל דרך אחרת שתקבע על ידי המוכרת).

9.1.2 קומה מפולשת.

9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: יש, מיקום על פי תכנית (כללי).

המוכרת רשאית להצמיד חניות /או מחסנים לדירות על פי שיקול דעתה.

9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש.

9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש.

9.1.6 חדרי מדרגות: יש.

9.1.7 פיר מעלית: יש; מעלית: יש, 1.

9.1.8 גג ו/או חלל גג – לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.

9.1.9 ממ"ק: אין.

9.1.10 מתקנים על הגג: אנטנה, צלחת לווין, קולטי שמש, דוודים וכל מתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל דין.

9.1.11 שטח פתוח בתחומי המגרש, שבילי גישה ודרכים בין מגרשים.

9.1.12 מתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף, הכוללים בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, חללים, שטחי שירות וזכויות בניה בלתי מנוצלות.

9.2 חלק/ים שאין להוציאם מהרכוש המשותף:

9.2.1 חדרי מדרגות.

9.2.2 שטחים טכניים כדוגמת חדר משאבות.

9.2.3 גישה לחניה משותפת.

9.2.4 שבילי גישה משותפים למספר דירות ו/או דרכי גישה למגרשים סמוכים.

9.2.5 לובי בקומות כניסה.

9.2.6 לובי קומתי.

9.2.7 גישה מחדר מדרגות אל המתקנים השונים על הגג.

9.2.8 גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות.

9.2.9 חלק הגג – התפוס על ידי מתקנים משותפים על הגג: קולטים, דוודי שמש, חדר מכונות למעלית).

9.2.10 מעלית.

9.2.11 חלק אחר: גישה למחסנים בקומת הקרקע מחדר המדרגות המשותף.

9.3 בית משותף ורכוש משותף (בכפוף להסכם המכר)

(א) בהתאם לסעיף 6 לחוק 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 כמפרט 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 השתתפות 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 מכר דירות;

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

פירוט ביטול או שינוי לתקנון המצוי בעניינים המנויים לעיל:

שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:

סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:

שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו

(ג) כל מבנה בפרויקט ירשם כבית משותף בנפרד, או מספר בנינים ירשמו כבית משותף אחד הכולל מספר מבנים או בכל דרך חוקית אחרת, הכל לפי בחירת המוכרת ושיקול דעתה ובכפוף לאפשרויות החוקיות לכך.

(ד) אם כמה בנינים יירשמו כבית משותף אחד הכולל מספר מבנים, יוצמדו ליחידות בכל מיבנה, כל שטחי וכל חלקי הרכוש המשותף שבאותו מבנה, למעט כאלה שנועדו לשרות בעלי יחידות בבניינים אחרים ולמעט שטחים או חלקים שהוצאו מכלל הרכוש המשותף והוצמדו במפורש ליחידה/ות מסוימת/ות, כמפורט להלן.

(ה) לכל בנין/מבנה תהיה נציגות ואסיפה כללית נפרדת, לניהול ענייני המבנה והרכוש המשותף שהוצמד לכל היחידות באותו מבנה, וזאת בנוסף לנציגות ואסיפה כללית של כל הבית המשותף (כל המבנים שירשמו כבית משותף אחד).

(ו) חדר הטרנספורמציה שיבנה באם יבנה, וזאת עפ"י דרישות חברת החשמל, ירשם כיחידה נפרדת, שתועבר לבעלות/חכירה של חברת חשמל (להלן: ח"ח). לת"ח תהיה זכות גישה חופשית ליחידה כמו גם לכבלים שיונחו במפלס/ים השונים, לצורך ביצוע עבודות התקנה ותחזוקה של מתקני ח"ח שביחידה ו/או הכבלים הנ"ל וייאסר על בעלי היחידות להניח בסמוך להם חומרים כלשהם ו/או לבצע עבודות כלשהן; ח"ח לא תהיה חייבת בהשתתפות כלשהי בהוצאות אחזקה ובדק של הרכוש המשותף שבאתר ו/או כל חלק ממנו.

9.3.1 הוצאת חלק מהרכוש המשותף: "הרכוש המשותף" לצרכיי סעיף זה משמעו - זה המתייחס לבניין נשוא מפרט זה ובתחומי המגרש לאותו בניין: חלק/ים המוצא/ים מהרכוש המשותף עפ"י שיקול דעתה הבלעדי של החברה: גגות, מחסנים, חצרות ו/או גינות, חניות, חללים, שטחי שירות, זכויות בניה בלתי מנוצלות כמפורט בהסכם ו/או בתוכניות המכר.

9.3.1.1 כל שטח או זכות הניתנים להצמדה עפ"י דין לאיזו מדירות הבית המשותף ו/או לנותני שירות עבור הבית המשותף או בתים סמוכים.

9.3.1.2 כל החניות - במגרשים, מוצאות מהרכוש המשותף. מקומות החניה יהיו לשימוש הרוכשים ע"פ תכניות המכר לדירות שנקבעו ע"י החברה, לפי החלטתה ושיקול דעתה. את יתרת החניות במידה וקיימות (כולל חניות נכים), רשאית המוכרת להצמיד ע"פ שיקול דעתה הבלעדי. לכל דירה לה יוצמד/ו מקום/ות חניה- אם בכלל, ירשם הדבר במפורש בהסכם הרכישה המתייחס לה ויסומן בתוכניות המכר.

9.3.1.3 המחסנים מוצאים מהרכוש המשותף והחברה. מחסנים צמודים לדירות בהתאם לתוכניות המכר. את יתרת המחסנים (באם ישנן) רשאית להצמידם לכל אחת מהדירות בהתאם לשיקול דעתה והחלטת החברה.

9.3.1.4 המרפסות הפתוחות ו/או המקורות ומרפסות הגג הסמוכות לכל דירה (במפלסה), יוצאו מהרכוש המשותף ויהיו צמודים לדירה לה הם סמוכים בהתאמה ויהוו חלק בלתי נפרד ממנה.

9.3.1.5 דרך הגישה המשותפת לחניה שבין כל שני מגרשים סמוכים (במידה וקיימת) ירשם תוך מתן זכות גישה ו/או זיקת הנאה ו/או זכות מעבר לבעלי המגרשים הסמוכים.

9.3.1.6 שטחי החצרות/הגינות הפרטיות הסמוכות לכל דירה/ הגגות, בין אלה המסומנים בתרשים המגרש בעיגול ומספר הדירה בתוכו, ובין אם אלה המסומנים בתוכניות כחצר או גג של דירה מסוימת - מוצאים מהרכוש המשותף וצמודים לאותה/ן דירה/ות, לפי קביעת החברה ושיקול דעתה הבלעדי.

9.3.1.7 בשטחי הרכוש המשותף ו/או בחצרות הצמודות ו/או בדירות (בחלקן) ו/או במחסנים המוצמדים מותקנות ו/או יותקנו מערכות תשתית של מים ו/או ניקוז תת קרקעי ו/או ניקוז על קרקעי ו/או ביוב ו/או טלפון ו/או חשמל ו/או תקשורת ו/או טל"כ ו/או צובר גז שמיועדות ו/או משרתות גם דירות אחרות במגרש ואו במגרשים סמוכים ו/או בפרויקט ו/או בפרויקטים שכנים; לפיכך הבעלים של כל דירה יהא חייב לבדוק ולברר מיקומן המדויק של מערכות התשתית הנ"ל בתחומי המגרש הצמוד לו ולהימנע מפגיעה כלשהי במערכות הנ"ל ולתיקון כל נזק שייגרם על ידו וכן לאפשר גישה לאחר/ים: ועד

בית או ועד שכונה או רשות מוסמכת הנוגעת למערכת או החברה ובאי כוחה לצורך ביצוע תיקונים ותחזוקה, כפי שיידרש מפעם לפעם.

9.3.1.8 בבית משותף רב אגפי רשאית החברה למכור יחידות משנה ולהצמיד שטחים וחניות באגף אחד לדירי האגף האחר.

9.3.2 **שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:** לפי החוק, כפוף לאמור במפרט ובהסכם, כאשר שטחי ההצמדות לא יובאו בחשבון לצורך חישוב החלק ברכוש המשותף של הדירה. החברה רשאית לשנות את החלוקה כאמור לפי שיקול דעתה בהתאם להוראות חוזה המכר.

9.3.3 **שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו:** לפי החוק, כפוף לאמור בהסכם ובמפרט זה.

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

9.3.4 **סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:** לפי הקבוע בסימן ג' פרק ו' לחוק המקרקעין תשכ"ט 1969. החברה זכאית עפ"י שיקול דעתה לחייב את דיירי הבית המשותף בחלק יחסי מהוצאות אחזקת שטחים פרטיים פתוחים הנמצאים בסביבת הבית המשותף ואשר ירשמו על שם דיירי כל הבניינים שיבנו סביב השטחים כאמור בדרך שתקבע ע"י החברה עפ"י שיקול דעתה הבלעדי. החברה זכאית לפי שיקול דעתה להקים חברת ניהול ו/או להתקשר עם כל גורם שהוא אשר ינהל ויתחזק את השטחים הפרטיים הפתוחים כאמור ולגבות מדיירי הבית המשותף או מנציגות הבית המשותף את הוצאות ההתחזקה כאמור.

10 . 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 הראשון לקבל לידיו התוכניות והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור כמפורט בסעיף 10.3 לעיל, יראו החברה כעמדה בחובתה לעשות כן. החברה תהא רשאית למוסרם בכל זמן לרוכש/ים אחרים לרבות נציגות הבית ו/או חב' ניהול באם תפעל בבניין.

נספח א –זיכויים שונים

הערות

לפי תנאי המכרז אין לאפשר שדרוגים שינויים ותוספות.
רוכש הדירה זכאי לוותר רק על רשימת הפריטים הכלולים במפרט המחייב (ככל שכלולים),
והמפורטים להלן, כנגד קבלת זיכוי כספי:

א. **ארון המטבח.**
ב. **ארון האמבטיה, אם נכלל במפרט.**
ג. **סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת).**
ד. **נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון.**

2. המחירים הנקובים להלן אינם כוללים מע"מ.
3. המועד האחרון שעל רוכש הדירה להודיע לחברה/קבלן, על רצונו או אי רצונו לנצל זכותו לזיכויים אלו יימסר לרוכש הדירה ע"י החברה/הקבלן בהמשך. אי הודעת רוכש הדירה כאמור עד המועד כלעיל תהווה וויתור על זכותו זו.
5. במקרה בו יבחר הקונה לוותר על פריטים מאלה המפורטים לעיל כנגד זיכוי כלעיל, יותקנו פריטים אלה ידי הקונה בעצמו ועל חשבונו, לאחר מסירת החזקה בנכס לידיו בהתאם לקבוע בהסכם, ובלבד שלא יהא בכך כדי לעכב קבלת "טופס 4".
6. למניעת ספק יודגש כי צנרות לחשמל/תקשורת, הנמצאים באלמנטים יצוקים או בנויים והסתיימה התקנתם, יחשבו כסיום "התקנת הפריט" לענין הודעת רוכש על מימוש זכותו לזיכוי מהאמור במפרט המכר.
7. פרטים שונים המוצגים אצל ספק אחד מספקי החברה יבחרו אך ורק אצל אותו ספק. לא תינתן אפשרות לבחור פריטים שונים בין ספקים שונים, לדוגמא: כלים סניטריים אצל ספק אחד וברזים אצל ספק אחר.
9. במקרה שהקונה יממש את זכותו לזיכויים מהפריטים המתומחרים המפורטים בטבלה זו, הרי שעם חתימת החברה והקונה על נספח זה, יראו את השינויים שביצע הקונה כאמור כשינויים מוסכמים למפרט המכר.
10. מובהר בזה כי ההערות הנ"ל הן בנוסף ומבלי לגרוע מההערות האמורות במפרט וכי הוראות המפרט כולו הן בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בהסכם.

מקרא:

יח'- יחידה.

מ"ר- מטר מרובע.

מ"א- מטר אורך.

חומר – חומר לבן (האביזר עצמו בלבד).

קומפלט- חומר לבן+ חומר שחור+ עבודה.

פריט- פריט אחד בודד.

נושא: ארונות מטבח, רחצה

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי בש"ח	כמות	סה"כ
3.3.1	זיכוי לכלל ארונות המטבח (כולל ארונות תחתונים, משטח עבודה, כיור מטבח, ברז מטבח, חיפוי מטבח), לפי התיאור שבמפרט המכר.	קומפלט	---	4,500	---	----
3.3.3	ארון רחצה (בחדר רחצה כולל כיור), לפי התיאור שבמפרט המכר.	קומפלט	---	700		

נושא: קבועות שרברבות ואביזרים

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
3.6	סוללת ברז לכיור מטבח, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	200 (כלול במטבח)		
3.6	סוללת ברז לכיור רחצה, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	150		
3.6	סוללת ברז לאמבטיה, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	200		
3.6	סוללת ברז למקלחת, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	150		

נושא: חשמל/ תקשורת

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
3.7	נקודת מאור קיר/ תקרה	קומפלט	פריט	75		
	נקודת מאור קיר/ תקרה (מחליף)	קומפלט	פריט	75		
3.7	בית תקע מאור	קומפלט	פריט	75		
3.7	נקודת מאור הדלקה כפולה	קומפלט	פריט	75		
3.7	נקודת הכנה לטלוויזיה בכבלים	קומפלט	פריט	75		
3.7	בית תקע מעגל נפרד	קומפלט	פריט	75		
	בית תקע מעגל נפרד (מוגן)	קומפלט	פריט	75		
3.7	בית תקע דרגת הגנה IP44	קומפלט	פריט	75		
3.7	נקודת טלפון חוץ	עבודה	פריט	50		
3.7	נקודת טלפון פנים	קומפלט	פריט	50		
3.7	נקודת כח	קומפלט	פריט	75		

הערה לטבלאות החשמל/תקשורת

ראה הערות כלליות לאחר במיפרט.

נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות הערות כלליות למבנה ולדירה

1. בכל מקום במפרט בו צוין שימוש ביותר מסוג חומר אחד, הבחירה בסוג החומר או החומרים שיקבעו לצריכה באותו פריט- הוא לפי החלטת החברה בלבד.

2. בנוגע לסוגי אביזרים ו/או לגווני הכלים הסניטאריים ו/או גווני הקרמיקה ו/או גווני הריצוף, על הרוכש להודיע למוכרת ו/או לקבלן – תוך 14 יום מיום דרישת המוכרת ו/או הקבלן בעל פה ו/או בכתב, על בחירתו הסופית. במקרה ולא יודיע הדייר על בחירתו תהיה המוכרת זכאית לבחור מוצר זה על פי שיקול דעתה.

המוכרת תהיה רשאית להזמין את הדייר לאתר, לאחר קבלת האביזרים ו/או הכלים הסניטאריים ו/או הקרמיקה ו/או הריצוף, לזהות את הגוון ו/או סוג המוצר; לא יגיע הדייר לזהות את המוצר תהיה המוכרת משוחררת מכל אחריות בנוגע לגוון ו/או סוג המוצר בדירת הרוכש. במקרה ורכישת הדירה תתבצע לאחר שלב ביצוע בו נכללת בחירת אביזרים ו/או גוונים, הרוכש מתחייב לקבל את הקיים בדירה ו/או באתר ללא זכות החלפה ו/או בחירה.

למען הסר ספק, מוסכם כי אם הדירה נרכשה בשלבי בנייה מתקדמים, או בשלבי סיום הבניה ולאחר שנבנו ו/או בוצעו עבודות שונות בדירה, הותקנו ו/או הורכבו פריטים בדירה, הרי במקרה של סתירה בין הכתוב במפרט לבין הביצוע בפועל, תהיה עדיפות מכרעת למצב הקיים בדירה. מובהר כי לרוכש לא תהיה כל טענה ו/או תביעה כי המצב הקיים אינו תואם לאמור והקבוע במפרט זה ו/או בתוכנית.

3. ידוע לרוכש כי במידה ותתאפשר בחירה, החלפה ושיפור סטנדרט של אביזרים ו/או כלים סניטאריים ו/או קרמיקות ו/או ריצוף ו/או כל חומר אחר, ההחלפה תתבצע רק אצל ספק מורשה אליו תפנה המוכרת את הרוכש.

4. במידה ותורשה אפשרות בחירה בין שני ספקים לאביזרים מסוימים, לא ניתן יהיה לבחור אביזרים אצל שני הספקים, וכל האביזרים יזמנו אצל ספק אחד בלבד, על פי בחירת הרוכש מתוך האפשרויות שתציב בפניו המוכרת.

5. ידוע לרוכש כי בנוסף לתשלומים שישולמו לספק בגין שיפור ושינוי אביזרים רשאית המוכרת לדרוש תשלומים שונים בגין החלפת האביזרים ו/או עבודות נוספות כתוצאה מהשינוי, וזאת בהתאם למחירון המוכרת.

6. סוג א' - לפי הסיווג של אותו יצרן, או תוצרת חוץ שוות ערך לפי החלטתה הבלעדית של המוכרת, גם אם אין תקן ישראלי למוצר.

7. כאשר יש תקן ישראלי למוצר או למלאכה הזכות למוכרת לספקם כאשר הם לפי דרישות התקן, או לספק מוצרים או מלאכות בעלי איכות דומה.

8. למען הסר ספק מודגש בזה כי אין המוכרת אחראית לגוונים ולצבעים של הפריטים ולהתאמתם ההדדית, הדבר אמור הן לגבי הפריטים המסופקים על ידי המוכרת והן לגבי פריטים המסופקים על ידי הרוכש.

9. מודגש כי אין המוכרת אחראית לאספקה של פריטים, מוצרים או חומרים אשר נבחרים על ידי הרוכש ואשר אזלו ממלאי הספק ו/או הופסק ייצורם מכל סיבה, בין אם שולם מחירם בשלמות ובין אם לאו.

10. אין המוכרת אחראית לאספקת ו/או התקנת פריטים שאינם מצויים בשוק, אף אם נכללו ברשימת הפריטים המוצעת על ידי המוכרת.

11. למען הסר ספק מובהר בזאת כי המפרט והתכנית אינם סופיים וכי המוכרת רשאית להכניס בהם שינויים ותיקונים לא מהותיים לפי שיקול דעתה הבלעדי. כמו כן, רשאית המוכרת לספק מוצרים ומערכות שוות ערך בעלות עקרון פעולה ו/או יעוד דומה וזאת על סמך החלטה בלעדית של המוכרת.

12. הרוכש מאשר שידוע לו כי מידות הבנייה המפורטות בתוכנית המכר, ובפרט המידות שבין קירות, מתייחסים למידות כפי שהן לפני ביצוע טיח, קרמיקה, גבס או ציפויים ועבודות גימור אחרות הקשורות בדירה.

13. ידוע לרוכש הדירה שלא ניתן לבצע שינויים חיצוניים בדירה ועיצוב המבנים כפי שיתוכננו על ידי האדריכל ויאושרו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה. שינוי חיצוני משמעותו גם תוספת בניה והרכבת פריטים ו/או מתקנים בדירה אשר יש בהם משום שינוי חזותו החיצונית של הבניין, לרבות פרגולות, סורגים, מזגנים, סוככים, וכל מתקן, פריט או אביזר אחר.

ידוע לרוכש הדירה שלא ניתן לפתוח פתח ו/או להשתמש בקרוי גגות אשר פתח יציאה אליהם לא סומן בבקשה להיתר בניה אשר הוגשה ע"י המוכרת ו/או הקבלן ו/או הועדה המקומית, כמו כן לא ניתן לבצע סגירה לקירויים שבוצעו ע"י המוכרת.

14. כאשר יש תקן ישראלי למוצר או למלאכה ותקן זה לא הוכרז כתקן רשמי אין חובה על המוכרת לבצע את המלאכה או לספק מוצר לפי דרישת תקן שכזה.

15. ידוע לרוכש הדירה שמוטלת עליו, ביחד עם שאר דיירי הפרויקט, חובת אחזקה של השטחים המשותפים בתחום הפרויקט ובהם חניות, שטחים פתוחים, תאורה, השקיה וכל המרכיבים והמערכות בחלקים המשותפים של הפרויקט וכי לעירייה/מועצה מקומית אין כל אחריות לאחזקת שטחים אלו.

16. הרוכש ראה מיקומם של עמדות האשפה וחדרי האשפה, תחנת הטרנספורמציה במתחם, צובר גז, חדר גז (באם ישנן) חניות, מחסנים, מתקני משחקים באם יהיו, וכל מרכיב משותף אחר בתחומי הפרויקט, וחתימתו על הסכם המכר מהווה אישור על נושא זה.

17. באבן טבעית וריצוף מכל סוג יתכנו הבדלי מרקם, גוון, "עיניים" וכד', ואין לראות בכך ליקוי.
18. שטחי הריצוף ימסרו לאחר ניקיון סביר בלבד (ללא הברקה ו/או ליטוש).
19. ייתכן שמעבר צנרת מים/ביוב וכד' יחייב בליטות דמויי עמודים ו/או "ספסלים" או קורות בסמוך לקורות ו/או תקרות ו/או רצפות שלא בהכרח יסומנו בתוכנית.
20. רצפות בטון, אספלט וכד' מושפעים באופן טבעי מתזוזות סמויות ויתכנו סדקים, אשר אין לראות בהם משום ליקוי.
21. "הספר הכחול" וכן כל מפרט אחר שאינו מוגדר בחוק המכר (דירות) אינו מהווה חלק מהסכם המכר.
22. אין לשנות מיקום מתזים ("ספנקלרים") אשר נקבעו על ידי כיבוי אש.
23. החלפת כלים סניטאריים ע"י הרוכש עלולה לפגוע במידות הנדרשות ובמרווחי הגישה לכלים אלו כאמור בהל"ת ובת"י 1205 חלק 3.
24. ת"י 1525 תחזוקת בניינים יחייב את הרוכש.
25. בצמוד לתקרתם וקירותיהם של המחסנים הצמודים לדירות, ייתכן מעבר צנרת של מים ו/או חשמל ו/או ביוב וכד'.
26. הרוכש מודע ומסכים כי מערכות ציבוריות ומשותפות או פרטיות (של רוכש אחר) כגון: מים, חשמל, ביוב, גז, הסקה, טלפון וכו' יעברו בדירות ו/או ברכוש צמוד, ומתחייב לאפשר גישה אליהם לצורך אחזקה ותיקון.
27. בחיפוי ובריצוף ייעשו מרווחים ("פוגות") במידות הנדרשות על פי התקן. בחיפוי קירות או בשיפולים לא יבוצע קיטום פינות ("גירונג").
28. בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות שימוש באריחים רזרביים אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.
29. פילרים ,גומחות,צוברי גז ימוקמו במגרש ו/או בחצרות לפי הנחיות הרשויות והמתכננים ויש לאפשר אליהם גישה לתחזוקתם.
30. למען הסר ספק, מוסכם כי אם הדירה נרכשה בשלבי בנייה מתקדמים, או בשלבי סיום הבניה ולאחר שנבנו ו/או בוצעו עבודות שונות בדירה, הותקנו ו/או הורכבו פריטים בדירה, הרי במקרה של סתירה בין הכתוב במפרט לבין הביצוע בפועל, תהיה עדיפות **מכרעת למצב הקיים בדירה**. מובהר כי לרוכש לא תהיה כל טענה ו/או תביעה כי המצב הקיים אינו תואם לאמור והקבוע במפרט זה ו/או בתוכנית.
31. החברה רשאית להתקין שלט בחזית הבית ו/או באחד מקירותיו החיצוניים – באופן, צורה, גודל, חומר, גופן וכו' כל אחד מאלה עפ"י מיטב שיקול דעתה הבלעדית - אשר ימתג את שמה כיזם של הבית ו/או הפרויקט. הרוכש, ביחד עם יתר דיירי הבית, מתחייב לתחזק את השלט ולבצע כל תיקון ו/או שיפוץ ככל שיהא נחוץ מעת לעת על חשבון נציגות הדיירים באופן שוטף וראוי וכן לשלם כל אגרת שילוט ו/או אחרת ככל ותידרש ע"י הרשויות בגין השלט.
32. מוסכם כי כל תוספת שביצעה ו/או הוסיפה המוכרת מעבר למפורט במפרט הטכני, זכותה לבטלה ו/או לסלקה, על פי שיקול דעתה.

_____	_____	_____
חתימת הרוכש	**תאריך**	**חתימת המוכר**