

כ.ת.ב. בע"מ
נבדק
 שם הבדוק: _____
 שם המבקר: _____
 תאריך: _____
 אין בבדיקה אמשוש אישור לסטייה מכל הוראות התקן
 ולא התקנוף ל: המכרז ולא החלטה

בית שמש

מפרט

לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973

בניין טיפוס A מגרש 23

דירה מס' 13 קומה X

4 חדרים

מגן

עבודות הנדסה בניית בע"מ

ח.פ. 511276289,

רח' שחם 22, פתח תקווה

ת.ד. 7306 מיקוד 4951722

(להלן "החברה")

נספח ב' לחוזה בין:

לבין:

(להלן ביחד "הקונה")

ו:

מתאריך:

1. ישוב: בית שמש, רח' _____, מספר _____

1.1 גוש מס' _____ חלקה / חלקות מס' _____ ;

1.2 לחילופין כאשר אין פרצלציה:

תוכנית מפורטת מס' 102-0066951 מגרש מס' 23 בניין X (טיפוס A) _

2. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

הזכות שקונה רוכש בדירה: חכירה.

2.1 שם המחכיר: מנהל מקרקעי ישראל; אחר: לא רלוונטי

2.2 תקופת החכירה: X שנים, תחילת תקופת החכירה: _____.

3. דירה מס' 13 קומה X

4. בדירה: כניסה, חדר דוור, 2 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן - ממ"ד) המשמש כחדר שינה, פרוזדור

עם פינת עבודה, מטבח בחלל פתוח, חדר אמבטיה כללי, חדר רחצה הורים, מרפסת שירות, מרפסת שמש, מסתור כביסה

5. שטח הדירה:

שטח הדירה הוא 107.00 מ"ר המחושב לפי כללים אלה:

א. השטח כלוא בתוך המצולע 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 מפרסת שמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תכנית אחרת;

כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה אחרת יעבור קן המצולע האמור במרכזו של קיר חוץ;

2. "פניו החיצוניים של קיר חוץ" - פני הקיר ללא 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 ממנו עולה מהלך המדרגות.

ד. בחישוב השטח יכללו רק השטחים שגבהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל - 1970 (להלן - תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר)).

פרוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:

- 5.1 מרפסת שמש¹ - בשטח X מ"ר מתוכה מרפסת שמש שמקורה בשטח X מ"ר;
- 5.2 חניה מקורה / לא מקורה בשטח _____ מ"ר (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת);
- 5.3 מחסן דירת² בשטח יש מ"ר (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד).
- 5.4 מרתף דירתי בשטח: אין.
- 5.5 גג מוצמד לדירה בשטח: אין
- 5.6 גינה מוצמדת לדירה⁴ בשטח: אין.
- 5.7 אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח).

הערות לחישובי שטחים:

1. "מרפסת שמש" - מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך מצולע הנוצר ע"י הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוף או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.
2. שטחו של מחסן הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של הדירה 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 בן קירות החוף של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוף 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 גינה כולל את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.
6. **סטיות קבילות** הוגדרו בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974, :
הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבלות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה:
א. סטייה בשיעור של עד 2% כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לעניין שטחה של גינה תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
ב. סטיות בשיעור 2% בין המידות המצוינות בתוכניות ו/או במפרט המכר ובין המידות למעשה לא ייחשבו כסטייה ו/או, אי התאמה מתיאור זה ובתנאי שלא יעלו על 2% משטח הדירה ושטחים אחרים (למעט שטח גינה), המפורטים בסעיפים 5, ו-6 והערות 1 עד 4, לעיל.
ג. סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האביזרים במפרט ומידות האביזרים למעשה.
ג. **שטח הדירה** מעוגל למידה שלמה ובכפוף לסטיות המקובלות והסבירות בביצוע ו/או במדידה ו/או בחישוב השטח. 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**) וככל שיש סתירה בין הכללים לבין כללים אחרים לחישוב "שטח" עפ"י דרישת הרשויות ו/או עפ"י תקנות התכנון והבניה ו/או עפ"י תקנים ישראליים ו/או עפ"י כל דין, 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 המינימאלי אך הם מעבר לשטח המינימאלי המחויב על פי חוק לחלקי בניין לפי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר בניה) התש"ל-1970. מובהר כי שטח הדירה אינו כולל חישוב והוספת חלקה היחסי של הדירה בשטח של הרכוש המשותף.

7. שם עורך הבקשה להיתר (להלן האדריכל) איל איצקין אדריכלים בע"מ

טלפון 02-5336618, פקס 02-5333680 כתובת: רח' היצירה בנתן 103, מבשרת ציון 90805
דואר אלקטרוני viki_a@itzkin.co.il

1. שם האחראי לתכנון השלד (להלן המהנדס) דרור מאושר

טלפון: 02-5335990 פקס: 02-5335992 כתובת: רח' היצירה, ביתן 103, ירושלים
דואר אלקטרוני: m-a-d@zahav.net.il

ב. תאור הבניין, תמבנה, הדירה, ציודה ואבזריה

* המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבנין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין ובתנאי שלא יפגעו זכויות הרוכש.

* כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי הרשמי (ככל שקיים כזה) והתקנות התקפים במעמד קבלת היתר הבניה.

ביצוע במוצרים שווה ערך רק באישור החברה.

בכל מקום בו נתונה בחירה ("ו/או") - הבחירה בידי החברה.

1. תאור הבניין

1.1 בניין מגורים רב - משפחתי

1.2 בבניין 26 דירות למגורים; בבניין יש דירות להמרה.

1.3 טבלה מס' 1 - פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה.

הערות	סוג שימוש	מס' דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס כניסה עליונה	כינוי או תיאור קומה**
מס' קומות - 1	דירות מגורים דופלקס עם גינה	4	3 קומה מתחת לכניסה	קומת קרקע תחתונה 8.88
מס' קומות - 1	קומה עליונה של דירות הדופלקס משאבות, מאגר מים, מחסנים	(4)	2 קומה מתחת לכניסה	קומת קרקע אמצעית 5.92
מס' קומות - 1	מחסנים 2 דירות מגורים עם מרפסת וגינה, 2 דירות עם מרפסת	2	1 קומה מתחת לכניסה	קומת קרקע עליונה 2.96 -
מס' קומות - 1	לובי כניסה, חדר אופניים ועגלות, מעלית, מדרגות, 2 דירות מגורים דופלקס עם גינה ומרפסת, 2 דירות עם שתי מרפסות	4	קרקע	קומת כניסה 0.00
מס' קומות - 1	מבואה קומתית, מעלית, מדרגות, 2 דירות עם שתי מרפסות וקומה עליונה של שני דופלקסים.	2 + (2)	1	קומה א' 2.96 +
מס' קומות - 3	מבואה קומתית, מעלית, מדרגות, 4 דירות עם מרפסות	4	3	קומה ב', ג', ד'
מס' קומות - 1	מבואה קומתית, מעלית, מדרגות, דירות מגורים	2	1	קומה ה' אחרונה
	מערכות טכניות ודודי מים, מדרגות			קומת גג
9		26 דירות	9	סה"כ קומות למגורים
בבניין הקומות לא נכלל הגג.			9	סה"כ קומות בבניין

הערות:

(א) יתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתרי/ הבניה יקבלו את אישור חברת הבקרה שיוצאו לבניית הבניין, ובהתאם לכך תהיה החברה רשאית להוסיף ו/או להפחית ממספר הקומות בבניין ו/או ממספר הדירות בבניין, וכן לאחד מספר דירות, לפי העניין) והכל בתנאי כי לא תיפגענה זכויות מהותיות של הקונה בדירה על-פי החוזה, ובתנאי כי לא תיגרם לו כתוצאה משינויים כאמור הפרעה בלתי סבירה לשימוש בדירה או לדרכי הגישה אליה.]

(ב) במקרה שיש שתי קומות כניסה לבניין, יש לציין איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין [כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)].

(ג) החברה זכאית לפי שיקול דעתם הבלעדי של המתכננים להוסיף או לבטל מתקנים או ייעודם ואף לשנות מיקומם, לרבות חדרים ו/או ארונות ו/או גומחות בהם מערכות אלו מותקנות. כמו כן, במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצוין במפרט, יודיע על כך המוכר לקונה בכתב. מובהר כי אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.

1.4 חדרי מדרגות:

מס' חדרי מדרגות ראשיים בבניין: 1; אפיון חדר מדרגות: סגור, מקורה, מגיע למפלס הגג.

1.5 מעליות: יש; מספר המעליות: 1; מס' תחנות לכל מעלית: 9; מספר נוסעים לכל מעלית: 6;

2. חומרי הבניין ועבודות גמר:

- 2.1 שלד הבניין: לפי תוכניות המהנדס; שיטת הבנייה: קונבנציונלי או טרומי או משולב.
- 2.2 רצפה ותקרה קומתית: חומר: בטון מזוין; עובי: כ 20 ס"מ; שיטת הבנייה: קונבנציונלי; בידוד אקוסטי: ע"פ תקן (לפי תקן ישראלי מס' 1004); חומר: יריעות "פלציב" או ש"ע, עובי 6 מ"מ או ש"ע לפי היצרן ואישור המהנדס.
- 2.3 תקרת קומה עליונה: חומר: בטון מזוין; עובי: כ 20 ס"מ; שיטת הבנייה: קונבנציונלי; בידוד תרמי: (לפי תקן ישראלי מס' 1045); חומר: קלקר ו/או בטקל ו/או אחר עובי: 1-3 ס"מ.
- 2.4 גג הבניין: חומר: בטון מזוין; עובי: כ 20 ס"מ; שיטת הבנייה: קונבנציונלי; בידוד תרמי: (לפי תקן ישראלי מס' 1045); חומר: מותאם לגג בטון מזוין
- 2.5 קירות חוץ: חומר: בלוק שחור ו/או איטונג ו/או בטון מזוין שיטת בניה: קונבנציונלי; עובי: 20-30 ס"מ; בידוד תרמי: לפי תקן ישראלי מס' 1045, חומר: קלקר ו/או אחר; עובי: 1-3 ס"מ.
הערה: קירות הפרדה בין מרפסות שרות והבניין; אינם "קירות חוץ".
- 2.6 גימור קירות חוץ:

2.6.1 חיפוי עיקרי: אבן.

2.6.2 טיח חוץ (תאור): יש, משולב עם חיפויים אחרים.

2.6.3 חיפוי אחר (לפרט): לפי קביעת החברה.

2.7 קירות הפרדה בין הדירות: חומר: בטון ו/או בלוק שחור; עובי: 20 ס"מ או לפי התקן הרלוונטי.

2.8 חדרי מדרגות:

2.8.1 קירות מעטפת: חומר: בטון מזוין ו/או בלוק ו/או משולב; עובי: 20 ס"מ. בידוד אקוסטי לחדרי מדרגות ומעלית יבוצעו על פי הוראות כל דין

2.8.2 גימור קירות פנים ותקרה: חומר: טיח ו/או טיח תרמי, חיפוי בשיפולים, גמר צבע אקרילי. עד לגובה: תקרה. גמר התקרה: טיח וסיד סינתטי.

כל צבעי התקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי

2.8.3 מדרגות: לוחות גרניט ו/או לוחות טרצו צמנט לבן לפי החלטת החברה; ריצוף משטחים: אריחי גרניט פורצלן ו/או מרצפות טרצו צמנט לבן, חומר תואם את המדרגות.

2.8.4 מעקה (תיאור): תקני לפי פרט המתכנן; חומר: מתכת ו/או בניה.

2.8.5 עליה לגג: יש, חדר המדרגות

2.9 מבואה (לובי) קומתית

גימור קירות פנים: חומר: קרמיקה ו/או גרניט פורצלן ו/או לוחות אבן טבעית נסורה עד גובה משקופי דלתות הכניסה וטיח תרמי (גמר צבע אקרילי) ו/או טיח פנים (גמר צבע אקרילי) עד התקרה; ריצוף: אבן נסורה ו/או גרניט פורצלן לפי החלטת החברה.

2.10 מבואה (לובי) כניסה :

מבואה (לובי) כניסה הוא שטח פתוח בכניסה הראשית לבית המגורים המשותף, אינו כולל את שטח המדרגות, מעלית, או שטח סגור סמוך אחר. שטחה של מבואת הכניסה לא יפחת מ- 14 מ"ר.

2.10.1 גימור קירות פנים : חומר : חיפוי קשיח, כדוגמת קרמיקה ו/או אבן נסורה ו/או גרניט פורצלן לגובה עד גובה משקוף דלת הכניסה. מעל גובה החיפוי הקשיח יבוצע וטיח וצבע אקרילי עד התקרה.

גימור התקרה יהי בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית

2.10.2 ריצוף : אבן נסורה (שיש) או אריחים מסוג גרנית פורצלן , שטח אריח בודד לא יפחת מ 0.64 מ"ר.

2.11 מרתף חניה : אין : גימור קירות פנים מרתף : ___ : אין ; חומר אחר : ___ ; גימור רצפת מרתף :

2.12 דלת כניסה לבניין : יש ; דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן. מידות : עלפי התקן והתוכנית.

דלת כניסה / יציאה נוספת לבניין : אין

תיבות דאר : ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובניה ות"י 816 .

בחזית הבניין יותקו מספר בניין חיצוני ומואר, עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשויות המקומיות.

2.13 דלתות חדר מדרגות : יש ; דלתות חדרים טכניים : דלתות פח ; דלתות וחלונות שטחים לשימוש משותף : תאור חומר וכמות, לפי החלטת החברה.

2.14 דלתות לובי קומתי : אין.

2.15 תאורה בכניסה לבניין, לובי, חדר מדרגות, מבואות קומתיים, חדרים טכניים, חדרים וחלקים משותפים : יש. בבניין המגורים יהי לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות

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

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

3.1 גובה הדירה* :

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה : לא פחות מ- 2.50 מ'.

גובה פרוזדור : לא פחות מ- 2.10 מ' ;

גובה חדר אמבטיה : כגובה הדירה

גובה חדרים על הגג : אין.

גובה מרתף המשמש לא למגורים : אין.

גובה מחסן : אין

*הערה: למעט תחת קורות, מערכות, בליטות, הנמכות מקומיות ותקרות משנה בכל מקרה לא פחות מהגובה והשטח המינימלי, שנקבע לגביהם בתקנות.

מזהירות 10 ילדים

3.2 טבלה מס' 2 – רשימת חדרים וגימורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה

תאור	חומר קירות *	גמר קירות** ותקרות	ריצוף***	מידות האריחים ופנלים	הערות
כניסה	בטון / בלוקי בטון / בלוקי איטונג	טיח / טיח תרמי ; סיוד תקרה : סיד סינתטי ; צבע קירות : אקרילי.	אריחי פורצלן ושיפולים התנגדות להחלקה R-9	45X45 או 60X60 או 33X33 לבחירת הקונה פנל בהתאמה בגובה 7 סמ'	---
חדר דיון	בטון / בלוקי בטון / בלוקי איטונג	טיח / טיח תרמי / ; סיוד תקרה : סיד סינתטי ; צבע קירות : אקרילי		45X45 או 60X60 או 33X33 לבחירת הקונה פנל בהתאמה בגובה 7 סמ'	---
מטבח (בחלל פתוח)	בטון / בלוקי בטון / בלוקי איטונג	טיח / טיח תרמי / ; סיוד תקרה : סיד סינתטי ; צבע קירות : אקרילי.		45X45 או 60X60 או 33X33 לבחירת הקונה פנל בהתאמה בגובה 7 סמ'	אריחי קרמיקה מעל המשטח עבודה בגובה 60 סמ'
פרוזדור	בטון / בלוקי בטון / בלוקי איטונג	טיח / טיח תרמי / ; סיוד תקרה : סיד סינתטי ; צבע קירות : אקרילי		45X45 או 60X60 או 33X33 לבחירת הקונה פנל בהתאמה בגובה 7 סמ'	---
חדרי שינה	בטון / בלוקי בטון / בלוקי איטונג	טיח / טיח תרמי / ; סיוד תקרה : סיד סינתטי ; צבע קירות : אקרילי	אריחי פורצלן ושיפולים התנגדות להחלקה R-9	45X45 או 60X60 או 33X33 לבחירת הקונה פנל בהתאמה בגובה 7 סמ'	מספר חדרי שינה 1, לא כולל ממ"ד
ממ"ד	בטון לפי דרישות פקע"ר	טיח בגר / טיח תרמי / לפי תקנות פקע"ר ; סיוד תקרה : סיד סינתטי ; צבע קירות : אקרילי		45X45 או 60X60 או 33X33 לבחירת הקונה פנל בהתאמה בגובה 7 סמ'	משמש גם כחדר שינה, תותקן מערכת סינון לפי תקנות פקע"ר
חדר שינה הורים	בטון / בלוקי בטון / בלוקי איטונג	טיח / טיח תרמי / ; סיוד תקרה : סיד סינתטי ; צבע קירות : אקרילי		45X45 או 60X60 או 33X33 לבחירת הקונה פנל בהתאמה בגובה 7 סמ'	---
חדר רחצה הורים	בטון / בלוקי בטון / בלוקי איטונג	חיפוי אריחי קרמיקה עד גובה כ 2.10 מ'. במידות 25X33 או 30X60 לבחירת הקונה מעל : טיח פנים עד תקרה, גמר סיד סינתטי \ אקרילי	33X33	אריחי פורצלן אנטי סליפ התנגדות להחלקה R-10 רצפת תא המקלחת R-11	---
חדר רחצה כללי	בטון / בלוקי בטון / בלוקי איטונג	חיפוי אריחי קרמיקה עד גובה כ 2.10 מ'. במידות 25X33 או 30X60 לבחירת הקונה מעל : טיח פנים עד תקרה,	33X33	אריחי פורצלן אנטי סליפ התנגדות להחלקה R-10 רצפת תא	---

תאור	חומר קירות*	גמר קירות** ותקרות	ריצוף***	מידות האריחים ופנלים	הערות
		גמר סיד סינתטי \ אקריל	המקלחת R- 11		
מרפסת שמש/גג	בטון / בלוקי בטון, מעקה - מסד בנוי ומעקה מתכת	טיח חוץ ו/או אבן נסורה, צבע אקרילי	אריחי פורצלן אנטי סליפ	33X33	מקורה / לא מקורה / קירוי חלקי.
מרפסת שירות	בטון / בלוקי בטון / בלוקי איטונג	טיח רגיל / טיח תרמי ; צבע סיד סינתטי.	אריחי פורצלן אנטי סליפ	33X33	---
מחסן	בטון/בלוקי בטון	טיח רגיל, צבע סיד סינתטי	אריחי פורצלן אנטי סליפ	33X33	

הנחיות למילוי הטבלה:

- * חומר קירות: בלוקי בטון / בלוקי גבס / אחר, או קירות בטון כמצוין בטבלה הנ"ל.
- ** גמר קירות: טיח / אחר. חיפוי: קרמיקה / גרניט פורצלן / אבן נסורה / אחר, כמצוין בטבלה הנ"ל.
- גמר תקרות: טיח / אחר כמצוין בטבלה הנ"ל.
- *** ריצוף: אריחי פורצלן ("גרניט פורצלן") ו/או טראצו / קרמיקה ו/או אבן נסורה (שיש), כמצוין בטבלה הנ"ל.
- א. לבחירת הקונה מתוך כמה אפשרויות שיציג המוכר ו/או הספקים שבהם יבחר המוכר, ובהתאם למפורט להלן:
לכל מידת אריח, המוכר יציג לקונה לכל הפחות 4 סדרות של ריצוף 31 דוגמאות/גוונים מכל סוג, לפחות אחד מהם בגוון בהיר ניטרלי. כל הדגמים אשר יציג המוכר יהיו מסוג אי ויענו על דרישות התקנים הרלבנטיים.
- ב. שיפולים - (פנלים) מחומר כדוגמת הריצוף, פרט למקרים: בהם יש חיפוי קירות, בגב ארון מטבח, ארונות למערכות ואזורים טכניים. חיפוי ושיפולים יהיו ללא קיטום פינות (גרונג).

הערות:

מעקה במרפסות - בנוי, מתכת ו/או 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 הפרש של עד כ-2 ס"מ. ביציאה למרפסות שמש/גג, יתכן סף מוגבה (מדרגה) עד גובה המותר בתקנות, לפי תכנון האדריכל.

אריחים לריצוף - עומדים בתקן ישראלי למניעת החלקה (בדרגה הנדרשת למיקום הריצוף).

אריחים לחיפוי - המוכר יהיה רשאי להציע, בהסכמת הקונה, אריחים במידות דומות למפרט וכן במידות נוספות: 20X50 סמ', 33X33 סמ', ללא כל שינוי במחיר הדירה.

מצללה (פרגולה), קורה/ות - תותקן לפי החלטת החברה ולא בהכרח תסומן במדויק ו/או בכלל, בתוכנית המכר, עץ ו/או בטון ו/או פלדה ו/או משולב, לפי תכנון האדריכל.

מישקים (פוגות) - לפי דרישות התקנים לריצוף באבן טבעית וקרמיקה, נדרש ביצוע מישק בין אריחים (פוגות) של 3 מ"מ לפחות. לריצוף טראצו נדרש מישק של 1 מ"מ לפחות.

צנרת גלויה עם סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות;

הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים יאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין / חדרים סמוכים;

3.3.1 **ארון מטבח תחתון**: יכלול מדפים מגירות ודלתות, תושבות לכיור תחתון, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור, הכנה לכיריים מובנות (פתח, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים, בחלוקה ותכולה לפי קביעת החברה והנחיות האדריכל. גוף הארון ומדפים יהיו מעץ מסוג סנדוויץ' וגב הארון יהיה מעץ דיקט.

מידות*: עומק הארון כולל חזית הדלתות יהיה כ 60 סמ', גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ 90 סמ' מעל פני הריצוף. בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה בגובה של כ 10 סמ' ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון. אורך הארון:

דירת 2-2.5 חדרים: 3.5 מ"א; מדוד לאורך הקיר.

דירת 3 חדרים ו-4 חדרים: 5 מ"א; מדוד לאורך הקיר.

דירת 4.5 חדרים ומעלה: 6 מ"א; מדוד לאורך הקיר.

פינה מחושבת פעמיים באורך הארון. חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות ייכללו באורך הארונות, ביחידות פינה של הארון אם יש, יותקנו פתרונות פינה. הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 סמ' לפחות, לכל גובהו ולכל עומקו.

ציפוי חיצוני: פורמייקה;

ציפוי פנימי: מלמין או פורמייקה בגוון לבן.

דלתות - חומר וציפוי: MDF או אחר, גמר פורמייקה; גוון לבחירה מתוך 5 גוונים, כאשר אחד הוא לבן ואחד הוא גוון בהיר ניטרלי; ידיות מתכת

מדפים: חומר וציפוי: MDF או סנדוויץ' עם ציפוי פורמייקה או מלמין בגוון לבן. **משטח עבודה**: חומר: אבן קיסר לפי ת"י 4440. המוכר יציג לבחירת הקונה 3 גוונים לכל הפחות כאשר אחד מהם יהיה בהיר ניטרלי; עובי: 2 ס"מ; **מידות**: לכל אורך ארון תחתון ובתבלטה של 2 סמ' ביחס לחזית הארונות בכל היקפם החופשי. 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

יובהר כי ככל שהרוכש יבקש לוותר על ארון המטבח, הוויתור יכלול וויתור גם על: משטח השיש, כיור, ברז מטבח, חיפוי הקיר מעל משטח השיש לרבות אספקה והתקנה של כל האמור לעיל.

3.3.2 **ארון מטבח עליון**: אין. **מידות***: אין.

ציפוי חיצוני: _____; **ציפוי פנימי**: _____.

דלתות: חומר וציפוי: _____; **מדפים**: חומר וציפוי: _____.

מחיר לציפוי בעד ארון.....**שקלים חדשים**

3.3.3 **ארונות חדרי רחצה**: ארון תחתון בלבד, תלוי או מונח בחדר אמבטיה כללי; **תאור**. חומר סנדוויץ'

או טרספה; **מידות***: רוחב 80 סמ', גובה כ 70 סמ' עומק כ 43 סמ', **ציפוי חיצוני**: פורמייקה או

מלמין; **ציפוי פנימי**: מלמין

דלתות: חומר וציפוי: MDF עם פורמייקה או מלמין;

מדפים: חומר וציפוי: כחומר גוף הארון,

משטח עבודה : אינטגרלי מחרס לבן כולל כיור רחצה

ארון למחלק צנרת: מיקום וגודל לפי תכנון היועץ.

3.4 מתקנים לתליית כביסה:

מיתקן לתליית כביסה: מתקן חיצוני בעל זרועות מתכת מגולוונת וגלגלים ל - 5 חבלי כביסה מפלסטיק.
מידות: 160 סמ' מינימום. ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ 160 סמ' ובתנאי שיותקן מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ 120 סמ' והאורך של חבלי הכביסה לא יפחת מ 800 סמ'.
מסתור כביסה: תיאור וחומר: רפפות מפרופילי אלומיניום ללא בידוד אקוסטי / חומר עמיד העומד בתקן ישראל מסי 5100. **מידות:** לכל גובה הקומה /או לפי התכנית.

משרד התכנון והבניה
10

3.5 טבלה מס' 3 – רשימת דלתות, חלונות, ותריסים בזירה

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

תריסים				חלונות				דלתות			
סוג פתיחה	חומר שלבים	חומר	כמות ומידת הפתח הבנוי (גובה/רוחב)	סוג פתיחה (ציד / כנף על כנף (כע"כ) / נגד / כיס / אחר)	חומר (עץ / אלומיניום / מתכת / אחר)	כמות ומידת הפתח הבנוי (גובה/רוחב)	סוג פתיחה (ציד / כנף על כנף (כע"כ) / נגד / כיס / אחר)	חומר (עץ / אלומיניום / מתכת / אחר)	כמות ומידת הפתח הבנוי (גובה/רוחב)	סוג פתיחה (ציד / כנף על כנף (כע"כ) / נגד / כיס / אחר)	חומר (עץ / אלומיניום / מתכת / אחר)
---	---	---	---	---	---	1	ציר	פלדה (בטחון) 1	1	90/205 כ	חדר
גלילה חשמלי	פח אלומיניום עם מילוי פוליאורטן	אלומי / אחר	1	כנף על כנף (כע"כ) / נגד / כיס / אחר	אלומי / אחר	1	כ.ע.ב.	אלומי מוזנג 4	1	220/215	חדר דיוור
בתיספת מנגנון ידני	פח אלומיניום עם מילוי פוליאורטן	אלומי / אחר	1	כנף על כנף (כע"כ) / נגד / כיס / אחר	אורזר מכני	---	---	---	---	---	מטבח
נגרר לכיס	פח אלומיניום עם מילוי פוליאורטן	אלומי / אחר	1	פנימי: דרייפק (ציד לפי החלטת הוועדה. חיצוני: נגד	פנימי: אלומי מוזנג. חיצוני: פלדה. הכל לפי תקנות הני"א	1	ציד פתיחה חוץ	מתכת דלת חזף דירתי לפי תקנות הני"א	1	80/205 כ	ממ"ד
גלילה ידני	פח אלומיניום עם מילוי פוליאורטן	אלומי / אחר	2	כ.ע.ב.	אלומי מוזנג 4	2	ציר	עץ לבד 2	1	80/205 כ	חדר שינה הורים
גלילה ידני	פח אלומיניום עם מילוי פוליאורטן	אלומי / אחר	1	כנף על כנף (כע"כ) / נגד / כיס / אחר	אלומי מוזנג 4	1	ציר	עץ לבד 2	1	80/205 כ	חדר שינה 2

תריסים		חלונות			דלתות			חדר רחצה חודים
---	---	קטיפה + קבוע	אלומי מזווגי ⁴	1	ציר	עץ לבנדר ²	1 70/205 כ	
---	---	קטיפה	אלומי מזווגי ⁴	1 60/60	ציר	עץ לבנדר ²	1 80/205 כ	
---	---	כעב	אלומי מזווגי ⁴	1 140/105	ציר	עץ לבנדר ²	1 80/205 כ	

הערות

- 1 דלת פלדה (ביטחון) רב בריחית תואמת לתקן ישראלי מסי 5044 כמפורט להלן : סגור בטחון פנימי נוסף, עניית הצצה פנורמית /טלסקופית, מערכת צירים, מגן צילינדר, דידת נעה ורוזטות, מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר דירה. משקוף דירה מפלדה מגולונית בעובי של 1.25 מ"מ לפחות. כף הדלת והמשקוף יהיו בחיפוי ונייל או צבעיה בתנור.דלת הכניסה תהיה בגוון בהתאם לבחירת המוכר.
- 2 דלתות הכניסה לחדרים תהיינה דלתות לבחורות. בהתאם לתקן ישראלי מסי 23, ובפתיחת ציר הגילדה; כל דלתות הפנים תהיינה עמידות למים לרבות התקנת מסגרת עמידה למים לפחות ב 5 ס"מ הנתחונתם של כף הדלת. כף הדלת תהיה עשויה משני לוחות מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד, צירי פינף כפולים מתכווננים ; היקף הדלת (קנט) מצופה ב 3 צדדים לפחות. גמר הדלתות יהיה בצבע או פורמייקה או בציפוי היצוני מתועש, עם מנעול וידיות מתכת משני הצדדים ; משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מסי 23 ; בעל הלבשות פולמרי או עץ, כולל פס אטימה, בגמר ובגוון תואם לדלת ; המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים. בחזיר האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס-פנוי" וצוהר/ צו-אור בכני הדלת.
- 3 דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף ;
- 4 חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (double glazing) המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ משני הצדדים עם מרווח אוויר של 6 מ"מ או אחר לפי התקן) ; החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן יאבזידים מקוריים, ובכללם : סרגלי זיגוג, אטמי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה; החלונות יותקנו ע"י מתקין מורשה מטעם היצרן ; חלון הממ"ד יהי חלון מסוג אלומיניום מזווג עם כף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף ;
חלון חדר הדוור יהיה בעל ויטרנה, מסוג אלומיניום מזווג וכגור כף על כף ;
פנחי הדוירה, למעט חדרי האמבטיה, חדר שירותים חדר רחצה ומטבח, יהיו בעלי תריסים ;
בינדיסי גלילה או הוזה יהיו שלבי התריסים עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת ; עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן.
בחדר הדוור ובפתחים ברוחב מעל 2.5 מ, יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה דו-ני.
במפתח שירות תהיה סגירה בחלון או בתריס.
במסילות לכל החלונות, יותקן גומי נוסף במסילה כחכמה לכני רשת אחת ;

הנחיות למילוי הטבלה ואחרות:

- א. דלת עץ = הכוונה למכלול משני לבידים על מסגרת עץ עם מילוי, אלומי = אלומיניום, קיג פרופיל: לפי החלטת האדריכל, ציר = סוג פתיחה (רגילה), קיפ = פתיחה משתפלת (נטוי), סב נטוי (דרייקיפ) = רגילה + משתפלת ניגור, כ.ע.ב = כנף גררת 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 לפי החלטת החברה); צלון = שלבים להצללה הממוקמים בין שכבות הזיגוג או בחלקם הפנימי 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 אל ובלבד שהכמות הכללית בדירה תתאים לסה"כ הדלתות / חלונות המצוינות בטבלה. יתכן ושולי דלתות הפנים יוגבהו מעל רצפה עד כ- 3 ס"מ כהכנה לתפקוד מערכת מיזוג האוויר.
- ג. זיגוג בחלונות, דלתות מאלומי וזכוכית, במעטפת דירות המגורים (למעט בחדרי רחצה ושרות), רגיל/בטיחותי, לפי דרישות התקן. רשתות: אין.
- ד. בהעדר חלון ו/או דלת מזוגגת (בחדרים שבהם לפי תקנות התכנון והבניה נדרש אוורור) יותקן אוורור מכני.
- ה. מסגרות החלונות והתריסים עשויים אלומיניום סוג פרופיל, גוון עפ"י תכנון האדריכל ויועץ האלומיניום. יתכן פתחים המשולבים בזיגוג קבוע המשמש כמעקה/מחסום, ו/או קירות מסך.
- ו. בחדרי שירות (באם יש חלונות), תותקן זכוכית שקופה או עמומה ("חלבי") עפ"י החלטת האדריכל. נעילת דלתות: מנעול סיבובי דומי "תפוס/פנוי".
- ז. אוורור המחסן במרתף יעשה באמצעות חלון ו/או אוורור מכני ו/או סבכה בדלת, או רפפות קבועות, לפי החלטת המתכנן ודרישות כיבוי אש.
- ח. יתכנו שינויים, בצורת פתיחה של דלתות, חלונות ותריסים, תוספת או ביטול של חלקי זיגוג, קבוע, חלוקה, ומס' כנפיים, הכול על פי תכנון האדריכל.
- ט. דלת כניסה מתכת מסוג דלת פלדלת או דומה, לפי תכנון האדריכל, פרזול, ידיות בהתאמה לדלת כוללת עינית הצצה, וסגר בטחון נוסף.
- י. דלת כניסה ודלת ממ"ד ציפוי וגוון לפי תכנון האדריכל.
- יא. מכלול דלתות פנים ומשקופים מתועשים. גמר (דמוי עץ/צבע) גוון לפי תכנון האדריכל.
- יב. בממ"ד ובפתח המוכרז כפתח חילוץ: אין לקבוע סורג קבוע.
- יג. לפי דרישות תקנות הג"א: דלת כניסה למרחב מוגן הינה דלת פלדה אטומה, הנפתחת כלפי חוץ, או נגררת במסדרון החיצוני, סף הדלת וריצוף הממ"ד גבוהים כ- 2 ס"מ מעל מפלס הדירה. חלון פלדה כנף אחת או שתיים, הנגררות לכיס ו/או 2 כנפיים לפתיחה. חלון אלומיניום + זיגוג וכן פתחי אוורור מעוגלים בקוטרים שונים, חסומים בדיסקאות פלדה (פלגני) וניתנים לפרוק. מערכת סינון אויר דירתית המותקנת לפי הנחיות פקוד העורף, ע"ג הקיר בסמוך לפתח האוורור יוצרת הפרעה מקומית. מידות המערכת לפי מידות היצרן. (תקנות הג"א מאי 2010).
- יד. מידות: המידות המפורטות בטבלה 3, הינן מידות משוערות בס"מ, והן מציינות מידות פתח בנייה בו מורכב הפריט או 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'.

מיקום	מטבח	שרותי אורחים	חדר רחצה (מקלחת)	חדר רחצה כללי (אמבטיה)	מרפסת שירות	אחר	מתקן	
							מידות	מיקום
קערת מטבח	מידות	-	-	-	-	-	-	-
	סוג	-	-	-	-	-	-	-
קערת מטבח כפולה	מידות	כ 75/40	-	-	-	-	-	-
	סוג	חרס לבן או סילי קורץ או קורץ גרניט או נירוסטה	-	-	-	-	-	-
קערת רחצה	מידות	-	כ- 50/40	50/40	-	-	-	-
	סוג	-	חרס לבן	חרס לבן	-	-	-	-
כיוור לנטילת ידים	מידות	-	-	אין	-	-	-	-
	סוג	40/25	-	-	-	-	-	-
		חרס לבן	-	-	-	-	-	-
אסלה	מידות	-	לפי היצרן	לפי היצרן	-	-	-	-
	סוג	-	מונובלוק עם מושב כבד	מונובלוק עם מושב כבד	-	-	-	-
אמבט \ מקלחת	מידות	-	אין	אין	-	-	-	-
	סוג	-	לפי דרישות הל"ת	לפי דרישות הל"ת	160/70	-	-	-
		-	ריצוף עם שיפועים	ריצוף עם שיפועים	אקרילי	-	-	-
סוללה למים קרים וחמים לקערה מהקיר או מהמשטח	תוצרת ודגם	ברז מים קרים, כרום ניקל, חמת או ש"ע	"מערבלי", כרום ניקל, חמת או ש"ע	"מערבלי", כרום ניקל, חמת או ש"ע	-	-	-	-
	סוג	-	-	-	סוללה בחיפוי כרום ניקל, חמת או ש"ע עם מזלף וצינור גמיש	-	-	-
מקלחת ראש קבועה	סוג	-	-	-	-	-	-	-
	סוג	-	אינטרפוך 3 דרך, מיקסר עם מוט, מזלף נייד וצינור גמיש, כרום ניקל, חמת או ש"ע	-	-	-	-	-
הכנה לחיבור למכונת כביסה	הכנה לחיבור למכונת כביסה	-	-	-	יש	-	-	-
	הכנה לחיבור מיבש כביסה	-	-	-	יש	-	-	-
נקודות גז לבישול	הכנה לחיבור מדיח כלים	יש	-	-	-	-	-	-
	נקודות גז לבישול	יש	-	-	-	-	-	-
נקודות גז לחימום	נקודות גז לחימום	-	-	-	אין	-	-	-

הנחיות למילוי הטבלה:

- (א) בכל משבצת שיש בה כלי תברואתי יש למלא: מידות וכמות.
(ב) לכל מתקן ואביזר יש לציין: מידות וסוג
(ג) חכנת חיבור למכונת כביסה כוללת: מים קרים, וחיבור לקו דלוחין או שפכים.
(ד) חכנה למייבש כביסה; מעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כוללת ריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל.
(ה) בכל משבצת שיש בה כלי תברואתי ו/או מתקן ו/או אביזר ומצוינות מידות של הכלי בס"מ, הרי אלו מידות משוערות, המידות הסופיות יהיו בהתאם למידות הספק ו/או היצרן, שנבחרו/ייבחרו ע"י החברה.
- הערה:** גוון הכלים הסניטריים יהיה לבן. ידוע לקונה כי יתכנו הבדלי גוונים בין הכלים הסניטריים והבדלי גוונים בין האביזרים. דגם הסוללות והכלים הסניטריים יקבע ע"י החברה.
- אמבטיה** תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק הכפי, שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר. מילוי עץ בפנינות ומיטת תמיכה מפרופילי ברזל מגלון או לחלופין מפח בעובי 2.5 מ"מ לפחות מצופה אמיל.
- חיבורי מים קרים וחמים** לכך הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצת ידיים ולמעט כיור לנטילת ידיים ואסלות;
- כל הסוללות למים חמים וקרים** יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבל מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים; על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות כאשר אחת מהן תוצרת הארץ, ככול שישנה, ועומדת בדרישות הת"י 1385.
- בכיווי הרחצה ובכיווי המטבח** יותקנו ברזים מדגמים מיקס-פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור; מידות ברז מטבח תהיינה: עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ. מידות ברז כיור רחצה תהיינה: גובה 15 ס"מ ועומק 15 ס"מ.
- במטבח תותקן** על פי בחירת הקונה קערת מטבח בודדת במידות 60/40 ס"מ / קערת מטבח כפולה במידות 80/46 ס"מ מחרס/חומר סילי קוורץ/ קוורץ גרניט/נירוסטה.
- הכנה למדיח כלים** צבוצה, הכוללת ברז והכנה לחיבור ביוב, ולסיפון קערת המטבח;
- אסלת שרותים** תהיה מחרס מונובלוק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה ומיכל הדחה חרס דו-כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו 3 ליטר עפ"י ת"י 1385.
- כיווי הרחצה** בחדר אמבטיה וחדר מקלחתיהי מחרס במידות של כ 50/40 ס"מ.
- משטח המקלחת** לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין, בגמר העומד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח;
- בחדר המקלחת** ובחדר האמבטיה 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 לחלופין לפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ.
- ביציאה לחצר** יותקן ברז "דלי" ברז אחד לדירה.

3.6.1 **אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה:** אין;

3.6.2 **מים חמים: מערכת סולרית:** יש מערכת סולרית מרכזית על הגג ע"פ ת"י 579; **דוד בקיבול: 150**

ליטרים כולל אלמנט חשמלי. לכל דירה יותקן מכל אגירה (דוד) המחובר למערכת הסולרית וכולל

חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה;

מיקום הדוד: לפי תכנית אדריכל; **דוד חשמלי:** אין.

3.6.3 **חיבור מים חמים לכלים:** קערות מטבח, כיורי רחצה, אמבטיה, מקלחת, מכונת כביסה (הל"ת), הוראות

למתקני תברואה - תיקון אוג' 2007);

3.6.4 **ברז גן:** אין. (רק בדירות גן עם חצר – יותקן ברז "דלי")

3.6.5 **הכנה למונה מים לדירה:** יש.

3.6.6 **חומר הצינורות: מים קרים וחמים:** פלסטיק ו/או מתכת, לפי החלטת החברה; **דלוחין/שפכים:**

פלסטיק ו/או גברית, לפי החלטת החברה;

3.6.7 **צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודות הגז במטבח:** יש. הרוכש ככל שירצה בכך יתחבר לרשת הגז.

3.6.8 **צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודות הגז למכשיר החימום (יונקרס):** אין

3.6.9 **הכנה למונה גז לדירה:** יש.

מיקום	נקודת מאור קיר/תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל מוגן מים	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה תקשורת וטלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר
כניסה לדירה או מבואה	1				-פעמון + לחצן -אינטרקום -מפסק תאורה לחדר מדרגות -לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) -ארון תקשורת כולל שקע -ארו טלפוניה /טלויזיה
חדר דיור ופינת אוכל	2	3	1 (מזגן)	1	כולל תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני
פרוזדורים	1	1			בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות + מחליף
מטבח	1	6 אחד מהם כפול מהם מוגן מים בדרגת IP44 ואחד מהם מוגן בדרגה רגילה	1 (תנור)		
חדר שינה עיקרי (חורים)	1 כולל מפסק מחלף למנורה	4 (שניים ליד המיטה)	1	1	
ממ"ד	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3			לפי תקנות פקע"ר
חדר שינה משני (ילדים)	1	3	1	1	
חדר רחצה/חדר אמבטיה	1 (מוגן מים)		1 1 (בית תקע לתנור)		בית תקע לתנור חימום + התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד השמש במיקום עפ"י התכנון
שירותים (במידה ויש)	1				הכנה לנקודת אוורור מכני + מפסק היכן שנידרש
מרפסת שירות	1 מוגן מים		2 (מוגן מים)		

		למכונת כביסה ומייבש				
מורפסת שמש	1 מוגן	1 IP44 מוגן			כולל תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני	
מחסן						
מסתור כביסה		1 (פקט) הכנה למזגן				

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).
- (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) **בית תקע מעגל נפרד**: "שקע/ים" הנמצא/ים על גבי מעגל חשמלי נפרד (כל נקי במעגל נפרד), ושאינם בהכרח נקודה/ות "כוח".
- (ה) **בית תקע מוגן מעגל נפרד**: כמו סעיף ד', אך אביזר הקצה מוגן מים (דרגת הגנה רגילה).
- (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.
- נקודות טלוויזיה תקשורת וטלפון**: 3 נקודות, קומפלט לחזור פוללת נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת בין מחשבים נקודת טלוויזיה חיבור לקליטת שידורי חובה, ללא חיבור הדירה לספק שידורים או ערוצים, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים ללא חיבור הדירה לספק שידורים או ערוצים. הכול כנדרש על פי כל דין.
- (ז) **נקודת טלוויזיה/ טלוויזיה בכבלים (הכנה)**: הכוונה נקודת חיבור מלאה ללא חיבור הדירה לספק שידורים או ערוצים.
- (ח) **נקודת טלפון חוץ/תקשורת**: הכוונה נקודת שקע טלפון כפול (הכולל 2 שקעי טלפון באביזר אחד), ללא חיבור הדירה לרשת הטלפונים הארצית.
- (ט) **נקודת טלפון פנים (אינטרקום)**: נקודה/ות מלאות כולל אביזרי קצה לתקשורת פנים (לדלת כניסה למבנה או לעמדת שומר לפי העניין).
- (י) **"אחר"**: התקנה נוספת ככל שמפורט בטבלה בטור זה.
- (יא) **"הכנה"**: באם לא צוין אחרת הכוונה לצנרת ("שרוליי") וחוט משיכה בלבד. באם ההכנה לתנור חימום נמצאת מעל דלת חדר הרחצה יש להתקין "מפזר חום" ולא "תנור להטי" (ספירל).
- (יב) **מתחלף**: נקודה/ות מאור הניתנות להדלקה / כיבוי, משני אביזרים נפרדים שונים הנמצאים בריחוק ביניהם, אך מדליקים / מכבים את אותה/ם נקודה/ות מאור.
- (יג) **"נקודת מאור מוגן"**: בית נורה המאפשר התקנת אהיל מתברג (ארמטורה), בית הנורה יסופק ללא האהיל.
- (יד) **מיקום נקודות חשמל / תקשורת**: מיקום בפועל של הנקודות באם לא צוין אחרת, יהיה לפי הנחיות מהנדס החשמל של החברה.
- (ט"ו) שעון שבת לתאורת חדרי מדרגות, לובי כניסה ומעברים משותפים.
- (ט"ז) מנעול עם לשונית שבת בדלת הכניסה הראשית לבית המגורים.
- (ט"ח) שעון שבת דירתי.

בדירת מגורים הכוללת חיבור דירתי תלת פאזי תותקן נקודה תלת פאזית בארון המטבח, מתחת למקום המתוכנן לכיריים; הנקודה תחובר ישירות למפסק תלת פאזי בלוח החשמל ותחווט בכבל 5 * 2.5 : הנקודה תכלול את כל החיווט לרבות בית שקע ומפסק בלוח החשמל הדירתי.

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

- 3.7.2 **טלפון חוץ**: הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה בהיתר). נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.
- 3.7.3 **פעמון**: סוג רגיל, (מתח נמוך V 24) צליל גונג.
- 3.7.4 **מפסק זרם**: סוג שקט, תוצרת לפי החלטת החברה.
- 3.7.5 **לוח חשמל דירתי בתוך הדירה**: יש בהתאם לתכנון היועץ. לוח חשמל ו תקשורת הכולל שקע ומקום פנוי בגודל 6 מודולים לצורך הרחבה בעתיד, ארון טלפוניה/טלוויזיה
- 3.7.6 **נקודת חשמל לדוד שמש/ חשמלי**: כן.
- 3.7.7 **גודל חיבור דירתי**: תלת פאזי 25X3 אמפר.
- 3.7.8 **מערכת אינטרקום**: יש; **מיקום**: ליד דלת הכניסה לדירה ובכניסה לבניין ללא מצלמה / מסך. מערכת האינטרקום כוללת פעמון, ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין; נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה
- 3.7.9 **מערכת טלוויזיה במעגל סגור**: לא; **מיקום**: אין.
- 3.7.10 **מיתקנים אחרים**: (פרט) אורורר חלל ללא חלון המחויב לאורורר לפי התקנות יבוצע ע"י מפוח חשמלי חיצוני (משותף) ו/או ע"י מאורורר דירתי "וונטה" או ש"ע, שעון שבת
- מערכת לניתור ובקרה של צריכת חשמל**; בכל דירה תותקן מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי. המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ורשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים.
- המערכת תכלול: יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מתבססת על רכיב המודד זרם חשמלי (שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי); יחידת תקשורת לשידור אלחוטי; צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה; הצג יותקן בפנים הדירה, בסמוך לדלת הכניסה / במבואות הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ, מהרצפה; הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוטי"ש) ואת עלותם הכספית.

4 **מתקני קירור / חימום בדירה:**

- 4.1 **מיזוג אוויר מרכזי**: אין.
- 4.2 **מזגן מפוצל**: אין.
- 4.3 **בממ"ד הכנה למזגן עילי** באישור פיקוד העורף אשר תכלול - * נקודת חשמל נפרדת הזנה ישירה מלוח החשמל, * צנרת ניקוז מים: מנקודה בקיר מחוץ לממ"ד ועד אל מחסום רצפה פעיל. * מיקום המעבה יהיה במקום מוצנע ומוסתר עפ"י התכנון.
- 4.4 **הכנה בלבד** למערכת מיני מרכזית אחת סטנדרטית תלת-פאזית, אשר תכלול: מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה; **ביצוע התשתיות הנדרשות** לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הריצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 3 * 2.5, ניקוז המאייד למחסום ריצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.
- התקנת שרוול** ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון. מיקום התכנות יהיו בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר. מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה.

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

4.5 תנור חימום הפועל בגז/דלק נוזלי: אין (יונקרט).

4.6 תנור חימום הפועל בחשמל: יש נקודות לתנור חימום חשמלי כוללת שקע מוגן בחדרי אמבטיה ו רחצה

4.7 רדיאטורים: אין.

4.8 קונבקטורים חשמליים: אין.

4.9 חימום תת רצפתי: אין.

4.10 מתקנים אחרים לפרט, אין.

5 סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה:

5.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית: ככל שיידרש על ידי כיבוי אש.

5.2 מערכת גלאי עשן: על פי הנחיות כיבוי אש

6 עבודות פיתוח ושונות:

6.1 חניה

6.1.1 סך הכל מקומות חניה (במגרש): _____; חניות מחוץ למגרש: אין; חניות במקום אחר: אין.

6.1.2 חניה לנכים: יש לפי התקן.. מיקום וכמות: בהתאם להיתר בניה.

6.1.3 גמר פני החניה: --.

6.1.4 גישה לחניה מהכביש: יש

6.2 מס' חניות לדירה: לפי תקן. מיקום: בתחום המגרש לפי תכנית מצורפת

6.3 פיתוח המגרש:

6.3.1 שבילים: חומר גמר: בתחום המגרש, רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין

מרוצפת באבנים משתלבות, ברוחב מבואת הכניסה. הרחבה מוארת ובעלת גינון מלווה לצידה

בשטח של 20 מ"ר לפחות – לפי תכניות הפיתוח. הריצוף יהיה ככל הניתן בעל גוון בהיר.

6.3.2 משטחים מרוצפים: יש; חומר גמר: אבנים משתלבות,

6.3.3 גינה משותפת: יש (על פי סימון בתכנית מצורפת).

6.3.4 רשת השקיה: יש. במגרש תתוקן מערכת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב. גינון חסכוני במים

בהתאם להנחיות משרד החקלאות

6.3.5 גינה צמודה לדירה: יש או אין ע"פ תכנית (בדירות קומת קרקע)

6.3.6 פרוט מערכות בגינה הצמודה: אין.

6.3.7 משטח מרוצף בגינה הדירתית: ע"פ תכנית. ככל שיש חצר צמודה, בחצר הצמודה לדירה תבוצע

יציאה לגינה מתדר אל משטח מרוצף בשטח מינימלי של 5 מ"ר;

- 6.3.8 גדר בחזיתות אחרות של המגרש : חומר ומידות : מתכת ו/או בנוי בגובה ממוצע כ 1.05 מ', לפי קביעת החברה, דרישת הרשויות ועל פי תוכנית הפיזוח המאושרת.
- 6.3.9 ריצוף קומת עמודים מפולשת : אין ; חומר :-.

7 מערכות משותפות :

7.1 מערכות גז :

- 7.1.1 גז מרכזי : צובר מרכזי
- 7.1.2 צנרת גז עד לדירה : יש..
- 7.1.3 צנרת אספקת גז בתוך הדירה : יש.

7.2 סידורים לכיבוי אש :

- 7.2.1 מערכת הפעלה לחץ בחדרי מדרגות : אין.
- 7.2.2 מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות : אין.
- 7.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית – אין. מקום :
- 7.2.4 גלאי עשן : אין. מיקום : _____.

7.3 אורזור מאולץ במרתפי חניה : אין

7.4 מערכת מיזוג אויר מרכזית : אין.

תיבות דואר : יש, לכל דירה במתקן משותף ; מיקום : ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין , ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובניה ות"י 816.

מיתקנים אחרים : פילרים ו/או ארונות לתשתיות שונות, מתקנים טכניים ומתקנים אחרים לפי דרישות הרשויות.

טלפון פנים (אינטרקום) : יש, משולב בדלתות הכניסה – הכניסה בקומת הקרקע

8 חיבור המבנה למערכות תשתית :

8.1 חיבור לקו מים מרכזי : יש ; מונה מים ציבורי לבית : יש ; מונה מים לגינה : אין.

8.2 חיבור לביוב מרכזי : יש ;

8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת חשמל ; כולל חיבור הדירה לרשת ; לא כולל התקנת מונה. תשלום בגין הספקה והתקנת המונה והפיקדון ע"י ועל חשבון הרוכש..

8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים. בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר) ; לא כולל קו טלפון.

8.5 הכנה לחיבור הבניין לרשת התקשורת (טלוויזיה בכבלים) : יש. תתכן התקנת אנטנת צלחת מרכזית

לבניין או למספר בניינים לקליטת שידורי ערוץ 1,2,33, ורדיו FM (ללא ממיר דירתי אשר יירכש על ידי הקונה מספק שרות זה) ו/או הכנה לחיבור לכבלים לקליטת טלוויזיה רב ערוצית (ללא ממיר וחיבור בפועל אשר ישולם ע"י הקונה ישירות לחברת הטלוויזיה הרב ערוצית אשר תספק שרות זה).

8.6 פיתוח כללי הגובל למגרש : כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכיה גישה לנכים כלולים.

8.7 פינוי אשפה : מתקן אשפה מוטמן.

הערה:

החברה רשאית לבצע ולהעביר צינורות משותפים של תשתיות לרבות מים, ביוב, ניקוז גשמים, בשטחים הפרטיים והגינות הפרטיות כולל תאים בגינות ומערכות השקיה ככל שיהיו.

9 רכוש משותף:

9.1 תיאור הרכוש המשותף:

- 9.1.1 סך הכול מקומות חניה משותפים: אין;
- 9.1.2 קומה מפולשת: אין;
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: אין; מיקום המחסנים: אין
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש.
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש.
- 9.1.6 חדרי מדרגות: 1;
- 9.1.7 פיר מעלית: יש; מעלית: יש; מספר מעליות: 1;
- 9.1.8 גג – החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג;
- 9.1.9 ממ"ק / מקלט: אין;
- 9.1.10 חדר דוודים משותף: אין.
- 9.1.11 חדר אשפה: אין
- 9.1.12 חדר בלוני גז: אין
- 9.1.13 חדר עגלות: אין
- 9.1.14 חדר מונים: יש
- 9.1.15 אולם לשימוש הדיירים בקומת קרקע: אין
- 9.1.16 מיתקנים על הגג: מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) כגון אנטנה / צלחת לוויין, חדר מכונות למעלית, משאבות סחרור וכל מיתקן אחר, לפי דרישת הרשויות ו/או המתכננים ו/או קביעת החברה.
- 9.1.17 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש: אין; בתחום הבניין: יש
- 9.1.18 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף (לפרט): חדרי טכניים, חדרי לשימוש או לשרות הדיירים, כמפורט בפרקים אחרים במפרט זה, או שהינם מסומנים כרכוש משותף בתוכניות המכר.

9.2 חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף:

- 9.2.1 חדרי מדרגות.
- 9.2.2 קומה טכנית.
- 9.2.3 לובי בקומות כניסה.
- 9.2.4 לובי קומתי.
- 9.2.5 גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים על הגג.
- 9.2.6 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדרים טכניים.

9.2.7 חלק הגג - התפוס על ידי מיתקנים על הגג (כגון קולטים, דודי שמש, חדר מכונות למעלית וכד').

9.2.8 מעליות.

9.2.9 חלק אחר פרט: שטחים אחרים לפי בחירת החברה ושומנו בתכניות המכר כרכוש משותף.

9.3 בית משותף:

א. בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973 (להלן - חוק המכר דירות), המוכר זירה 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 לכולל 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 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 המכר דירות;

ב. מוכר שלא מסר פרטים של עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף. פירוט ביטול או שינוי המצוי בעניינים המנויים לעיל:

9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:

יהיה קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הדירה לשטח של כל יחידות הדיור בבניין, וזאת בכפוף לכל תיקון ביחס זהאו בכל פרט אחר הקשור ברישום הבית המשותף, כפי שיידרש לפי שיקול דעת המוכר ו/או כפי שיידרש ע"י כל רשות מוסמכת. בחישוב החלק היחסי תהיה החברה רשאית לקחת בחשבון את השטחים הצמודים לדירה (כהגדרתם במפרט זה פרק א' סעיף 6).

9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:

בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 ובכפוף לזכות החברה לשנות הוראות אלו בתקנון המוסכם של הבית המשותף לפי שיקול דעתה ובהתאם להוראות הסכם המכר.

9.6 שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו

יהיה על פי שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה ובכפוף לזכות החברה לשנות הוראות אלו בתקנון המוסכם של הבית המשותף לפי שיקול דעתה ובהתאם להוראות הסכם המכר.

עד לתום תקופה של שנים עשר חודשים המתחילים במועד מסירת הדירה האחרונה בפרויקט, הדירות שבעלות המוכר ואשר לא נמכרו (להלן: "דירות המוכר"), לא ישלמו את חלקן בהוצאות השוטפות עבור צריכה בפועל אותן יוכיח המוכר שלא צרך ולאחר התקופה הנ"ל יישא המוכר בחלקו בהוצאות השוטפות בגין דירות המוכר שטרם נמכרו על ידו. [הסעיף מותאם לסעיף 12.8 בהסכם המכר] 9.7 החלקים המוצאים מהרכוש המשותף:

בלי לגרוע מהאמור בעניין זה בהסכם המכר, מוצאים מהרכוש המשותף השטחים הבאים אשר מסומנים בתוכניות המצ"ב ו/או מצויינים במפרט המכר ו/או בהסכם המכר:

- א. חניות, מחסנים, גג עליון (למעט החלק כאמור בסעיף 9.2.9 לעיל), מרפסות גג, קרקע ושטחי גינה, חללים (סגורים או פתוחים), מבואות, מעברים, שטחי הוץ מקורים ובלתי מקורים, זכויות בנייה בלתי מנוצלות קיימות ו/או כפי שתהיינה בעתיד.
- ב. חדרי שירות (ככל שיש) כגון: חדר שנאים, חדר בזק וכיו"ב.
- ג. כל שטח ו/או זכות הניתנים עפ"י דין להצמדה לאיזו מדירות הבית המשותף ו/או לנותני שרות עבור הבית המשותף או בתים סמוכים לפי שיקול דעתה של החברה.

9.8 רכוש משותף:

9.8.1 לא תותר פתיחת פתחים בקירות החיצוניים עבור מזגנים או תליית יחידות עיבוי על גבי הקירות החיצוניים.

9.8.2 כל תוספת בנייה שיעשה הקונה לאחר שנמסרה הדירה לחזקתו, תהיה על חשבונו, על אחריותו הבלעדית ולאחר שקיבל היתר בנייה כדין. כל נזק שייגרם לחברה כתוצאה מפעולה כזו יהיה על אחריותו המלאה של הקונה המתחייב לפצות את החברה בגין כל נזק כזה.

מאשר מחיקת הסעיף

.....
חתימת המוכר

.....
תאריך

.....
חתימת הקונה

מצ"ב כחלק בלתי נפרד ממפרט זה:

נספח א' - מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף.

נספח ב' - הערות כלליות ואזהרות.

10.1 תכניות 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 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 המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבנין בתנאי שלא ישנו את חזית הבית או שטחים ברכוש המשותף.
- 10.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1:100.
- 10.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בנייה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון גינה משותפת וגינות צמודות.
- 10.2 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה 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 נציגות הקונים בבנין תהיה רשאית להודיע למוכר, עד 7 ימים טרם מסירת הדירה הראשונה בפרויקט בדבר זהות מקבל הרכוש המשותף, ובהיעדר הודעה כאמור המוכר זכאי לקבוע כי מסירת הרכוש המשותף של הבניין או כל חלק ממנו תעשה לקונה או לכל קונה אחר (אחד או יותר) של דירה בבניין או לנציגות של קוני דירות בבניין (להלן: "מקבל הרכוש המשותף"). [מותאם לסעיף 12.15 בהסכם המכר] המוכר ימסור למקבל הרכוש המשותף 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 בבנין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות 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.

1. בטופס המפרט הבסיסי בוצעו שינויים, התאמות ותוספות הנכונים למבנה ולדירה, שאינן באות לשנות את מהות התוכן של המפרט, אלא לתת למתכנן אפשרויות בחירה נוספות לפתרונות הנדסיים ואחרי של הפרויקט, וכן למנוע פרשנויות שונות לסעיפים מסוימים של המפרט.
2. פריט שתואר על דרך חליפין "ו/או", הקביעה היא בידי החברה. בכל מקרה בו צוין "לפי קביעת האדריכל" ו/או "המהנדס" ו/או "המתכנן" ו/או "היועץ", הכוונה לפי קביעת האדריכל/המהנדס/המתכנן/היועץ, מטעם החברה.
3. המפרט הכללי הבין משרדי ("המפרט הכחול") אינו רלוונטי למפרט טכני זה.
4. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות ובלבד שלא יפגעו מהותית זכויות הרוכש.
5. במקום בו צוין שימוש ביותר מסוג חומר אחד ו/או בכלים צבעוניים, הבחירה בסוג החומר ו/או הכלים שיקבעו לבחירה באותו פריט היא לפי החלטת אדריכל החברה, או החברה, למעט אם צוין במפורש "לבחירת הקונה/הדייר".
6. סוג אי - לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ, שווה ערך לפי החלטת החברה.
7. אין החברה אחראית לגוונים של הפריטים ולהתאמתם ההדדית. הדבר אמור לגבי פריטים המסופקים ע"י החברה והן לגבי פריטים המסופקים ע"י הקונה.
8. אין החברה אחראית להתאמה מוחלטת לגוונים של מוצרים המושמים בדירה, מעבר להנחיות התקן, הוראות היצרן והמקובל בנסיבות העניין. הדבר אמור לגבי פריטים המסופקים ע"י החברה והן לגבי פריטים המסופקים ע"י הקונה.
9. אין החברה אחראית לאספקת פריטים, מוצרים, או חומרים אשר נבחרים ע"י הקונה ואשר אזלו ממלאי הספק והחברה. במקרה זה יסופקו פריטים, מוצרים או חומרים שווה ערך.
10. אם יבחר הקונה לרכוש פריטים, מוצרים או חומרים מספקים שאינם ספקי החברה, אזי יעשה הדבר בתנאים שתציב החברה.
11. בכל מקרה בו ניתנת אפשרות בחירת פריטים שונים לקונה, יוגבל מועד הבחירה בהתאם להתקדמות הבניה. הודעה על כך תימסר לקונה במועד.
12. מגבר אנטנה ל-T.V אם יותקן, יחובר למערכת החשמל המשותפת של הבית, וזו שתשרת את דירות הפרויקט או חלק מהן. עלות השימוש בחשמל של המגבר תחולק שווה בשווה בין כל הדיירים.
13. החברה תהא פטורה מחובת התקנת מתקן לאנטנה בבניין ו/או אנטנה מרכזית אם התקינה בבניין מתקן הכנה לטלוויזיה בכבלים ו/או צלחת לוויין, בכפוף להוראות כל דין ובכל מקרה חל איסור להתקנת אנטנה סלולארית.
14. אם יבחר הקונה לרכוש מטבח מספקים שאינם ספקי החברה ו/או לשדרג את המטבח שאמור לקבל כמפורט במפרט, יהיה הקונה אחראי לדאוג לבטוחות מתאימות בגין הזמנה זו והחברה לא תהיה אחראית לכל בעיה שתתעורר בקשר עם מועד אספקת המטבח ו/או אי אספקתו (ולחשפעה שעלולה להיות לכך לגבי מועד מסירת החזקה בדירה) ו/או איכותו ו/או טיבו.
15. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.

16. 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.
17. יתכנו שוחות ביוב ו/או צנרת ו/או מערכות אחרות המשרתות את כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מתסנים ומרפסות פרטיות. מספרן ומיקומן יקבעו עפ"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט. החברה תהא רשאית לרשום זיקות הנאה ו/או הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר מתן היתר גישה למערכות אלו לצורך טיפול ותחזוקה. הוראות כאמור תהא החברה רשאית לכלול גם במסגרת תקנון הבית המשותף.
18. באדניות בנויות (באם יהיו), אין לשתול צמחיה ישירות באדנית אלא במיכלי שתילה. טרם העמסת מכלי שתילה מעל תקרה/רצפה, יש לקבל אישור מהנדס (לבדיקת יכולת התקרה/רצפה לשאת משקל זה).
19. במידה והקונה ירצה לבצע שינויים, יהיו אלה כפופים לטופס שינויים של הקבלן המבצע מטעם החברה, ובכפוף לאמור בהסכם המכר. בכל מקרה לא יותר לקונה לבצע שינויים שמשמעותם בנייה שלא בהתאם לתקן ו/או לחוק התכנון והבניה ו/או היתר בניה. לא יותר לקונה לבצע שינויים בדירה שלא באמצעות הקבלן המבצע בטרם תימסר החזקה בה לידי.
20. אין החברה אחראית ללוח זמנים העלול להשתבש בגין שינויי דיירים. לא יבצעו עבודות בדירה ע"י הקונה או מי מטעמו בטרם נמסרה הדירה לקונה.
21. החלפת כלים סניטריים ע"י הקונה עלולה לפגוע במידות הנדרשות ובמרווחי הגישה לכלים אלו כאמור בהל"ת (הוראות למתקני תברואה) ובת"י 1205 חלק 3.
22. ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן, כל שינוי (הריסה, פתיחה, קדיחה וכו'), מחייב בדיקה מקצועית מוקדמת.
23. במחסנים שיוצמדו לדירות יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ותעלות אוורור, המשרתים את כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים שאינם בסמיכות ממש לדירה, תעשה מהרכוש המשותף.
24. מיקום צוברי גז לאספקת גז מרכזי יהיה על פי תכנון ואישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הועדה המקומית לתכנון ובניה ומשרד העבודה.
25. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים" וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה, ואין לראות בכך ליקוי.
26. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים (3-1 מ"מ). בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
27. מיקום של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה.
28. באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על $L_{pa}=60db$ (A) במרחק של 1.5 מ' ממפוח פליטת אויר חם במצב בו היחידה ממוקמת וכן בולמי רעידות תחת רגלי המתקן/נים.
29. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימים (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו').
30. הגישה לתחזוקה וניקוי, של פתחי בניה החסומים בזיגוג קבוע, קירות מסך, תלונות בחלל גבוה (פנים וחוף), ו/או למערכות אלקטרומכניות, ביוב ומים ו/או גגות עליונים, יעשה רק ע"י בעלי מקצוע ובאם נדרש רק מורשים לעבודות גובה ובציוד מתאים והעומד בת"י 1139, (פיגום מתרומם/תלוי, סנפלינג וכו').

31. יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט ו/או גרנוליט מושפעות באופן טבעי מתזוזות ססמיות ו/או תרמויות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. למניעת ספק יודגש כי אין כל מפגע בטיחותי ו/או תפקודי בתופעה טבעית זו, האופיינית לרצפות אלו, ואין לראות בכך ליקוי.
32. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
33. הודע לקונה כי לאזורים טכניים ולגגות עליונים של המבנה, תותר גישה רק למי שהוסמך לכך וזאת לצורך טיפול, אחזקה, חידוש ובדק של המתקנים והמערכות ו/או לצורכי שירותי תחזוקה וניקיון לבנין.
34. הקונה יבצע פעולות התחזוקה והתיקונים של מערכות ומתקני הבניין (ברכוש הפרטי ו/או המשותף) רק באמצעות בעלי מקצוע מתאימים ומוסמכים בנושא עיסוקם.
35. במבנה ובחלקיו השונים הותקנו מערכות אלקטרו מכניות ואחרות המחייבות תחזוקה מקצועית ושוטפת (מונעת, ותחזוקת "שברי"). על נציגות הבית חלה החובה לזמן נציגי החברות ספקיות הציוד לצורך קבלת הדרכה לאופן השימוש והתחזוקה.
36. התשלום בגין תחזוקה ואחריות של מערכות טכניות ואלקטרו מכניות כגון: חשמל, גנראטור, מעליות, משאבות, מפוחים, מזגנים וכ"י יעשה ע"י נציגות הבית ו/או הקונה, ישירות לחברה שתספק שירותים אלו.
37. בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב), באריחים רזרביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.
38. בתקופת הבדק והאחריות אין הקונה רשאי לבצע פעולות ושינויים העלולים להשפיע על תקינות ותפקוד המרכיבים השונים בדירה/בנין שלא בהסכמת המוכר. ביצוע בניגוד לאמור לעיל ישחרר את החברה, מכל אחריות לליקויים/חוסרים/פגמים, בקשר עם מרכיבים אלו.
39. הודע לקונה כי חל עליו איסור לבצע שינויים ביעוד תדרים, ו/או במהלכי צנרת, ו/או הריסה, ו/או שינויים בשכבות הריצוף, ו/או בנייה, ו/או התקנת מערכות, לרבות רמקולים, מסכי פלזמה וכדומה, שקועים בתוך קירות הפרדה בין דירות ו/או פעולות כגון אלה, שיש בהם כדי לגרום לכך שייגרמו מטרדי רעש לדירות שכנות או שייגרמו לדייר מטרדי רעש מדירות שכנות, באופן שתהיה תריגה מעל לרמות הרעש המותרות בתקנים ובתקנות, והמוכר לא יהיה אחראי אחריות כלשהי לנזקים ולתלונות שיהיה בגין שינויים אלו.
40. הודע לקונה כי אם הדירה נרכשה כשהיא בשלבי בנייה מתקדמים, ו/או לאחר שבוצעו בה עבודות והותקנו והורכבו פריטים בדירה ו/או בבניין, הרי במקרה של סתירה בין הכתוב במפרט לבין הביצוע בפועל ו/או לחלופה המצוינת במפרט ו/או לא מצוינת במפרט, תהיה עדיפות מכרעת למצב הקיים בעת הרכישה (AS IS) וללא זכות בחירה/החלפת, גם לגבי פריטים שלגביהם ניתנה במפרט אפשרות בחירה לקונה באופן שהמוכר ו/או הקבלן לא יהיה זכאי לתוספת תשלום בעבור תוספות ו/או שינוי והקונה לא יהיה זכאי לכל זיכוי בגין השינוי שנעשה.
41. במהלך תקופת הבדק והאחריות, מחויב הקונה באמצעות הנציגות ו/או חברת האחזקה, במסגרת ביטוח המעליות בבניין, לבטח גם את חלקי המעלית השונים.
42. ת"י 1525 "תחזוקת בניינים: בנייני מגורים וסביבתם הקרובה" יחייבו הקונה (חוברת "הנחיות לתחזוקה" תימסר לקונה בעת קבלת החזקה בדירה).
43. המוכר לא יהיה אחראי אחריות כלשהי לאובדן, מחסור או נזק כלשהו שייגרמו לחומרי הבניין, פריטים או אביזרים כלשהם שיובאו ע"י הקונה לדירה או לבניין, וזאת בין לפני התקנתם בדירה ובין לאחר מכן. כל

- האחריות בגין אלה כולל לטיב החומרים ו/או ביצוע העבודה (שלא נעשתה ע"י המוכר כחלק מהזמנת שינויים/תוספות), בגין הפריטים והאביזרים והתוספות הנ"ל תחול על הקונה בלבד.
44. במקרה של סתירה בין האמור/המצוין בהסכם המכר, מפרט המכר, תוכניות המכר, תוכניות המכירה, יקבע הסדר הבא: הסכם המכר, מפרט המכר, ותוכניות המכר, בלבד.
45. באם תוצג "דירה לדוגמה", הדמיות, סרטים ותמונות להמחשה, למניעת ספק, יודגש כי מדובר במצג להתרשמות בלבד ואת החברה יחייב רק האמור במפרט המכר ותוכניות המכר. למען הסר ספק יודגש כי באם לצורך קידום מכירות ושיווק הדירה, ככל שסופקו לקונה הדירה מערכות כגון: מזגן, טוחן אשפה, כלים חשמליים, ריהוט וכו', הרי אלו אינם כלולים באחריות ובדק, כמשמעותם בחוק המכר (דירות) תיקון התש"ן.
46. למניעת ספק יודגש כי באם תידרש החברה להעמיד שטח/ים בתחומי המבנה ו/או המגרש, לחברת החשמל, בזק, כבלים, לצורך מערכות המשמשות הבניין ו/או בניינים אחרים סמוכים, הקונה מתחייב לאפשר גישה חופשית ובזכות השימוש והטיפול בשטח/ים לרבות רצועות הקרקע למעבר כבלים. כמו כן יהיו גופים אלו והחברה, פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטח זה.
47. סטיות בשיעור 2% בין המידות המצוינות בתוכניות ו/או במפרט המכר ובין המידות למעשה לא ייחשבו כסטייה ו/או אי התאמה מתיאור זה ובתנאי שלא יעלו על 2% משטח הדירה (המפורט בסעיפים 5,6 פרק א') ובין השטח למעשה.
48. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי הרשמי, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
49. חשוב להדגיש כי יש לאוורר המרחב המוגן, באופן תכוף לפחות בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להמצא באגרטים (חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
50. הודע לקונה יחידת הדיור, שבאם תפעל החברה לשינוי ו/או תיקון תכנית המתאר, באופן שיוגדל מסי הקומות בבניין ו/או מסי הדירות ו/או שטח הדירות ו/או מסי קומות המרתף ו/או השטחים המשותפים ו/או הייעודים, עפ"י התוכנית הקיימת ו/או כל תיקון ו/או שינוי, שאין בהם כדי לפגוע בשטח יחידת הדיור הנמכרת ו/או לגרום לשינוי מהותי בתכנון יחידת הדיור הנמכרת, במקרה בו נפלה טעות ו/או טעות סופר ו/או הושמטה במפרט זה על פי קביעת אדריכל הפרויקט, יהיה רשאי המוכר להודיע על כך לקונה בצירוף פרטי התיקון המתבקש במפרט ותיקון זה יחול בהתאמה להודעת המוכר.
51. מובהר בזה כי ההערות הנ"ל הן בנוסף ומבלי לגרוע מההערות האמורות בתוכניות, וכי הוראות המפרט כולן הן בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בהסכם.

מטבח				
פריט	י"ח/מ'	סה"כ זיכוי בש"ח	הערות	
ארון מטבח	קומפלט	3528	6 מטר*	
ארון מטבח	קומפלט	2940	5 מטר*	
ארון מטבח	קומפלט	2058	3.5 מטר*	
שיש מטבח	קומפלט	1656	6 מטר*	
שיש מטבח	קומפלט	1380	5 מטר*	
שיש מטבח	קומפלט	966	3.5 מטר*	
כיור מטבח	יח'	126	40/60	
סוללה לכיור	יח'	102	קבועה פיה קצרה	
חיפוי	מ"ר	111	לדוגמא, 277.5 ש' עבור 2.50 מ"ר	
אמבטיה				
ארון אמבטיה	יח'	468	65 ס"מ	
ארון אמבטיה	יח'	600	80 ס"מ	
סוללת כיור	יח'	96		
אינטרפון 3 דרך	יח'	102		
אינטרפון 4 דרך	יח'	198		
סוללה לאמבטיה	יח'	126		
נקודת מאור, בית תקע ונקודת טלפון				
נקי מאור	יח'	72		
נקי בית תקע	יח'	78		
נקי טלפון	יח'	48		

*המידה בהתאם לסעיף 3.3.1.

כלל מחירי הזיכוי כוללים: אספקה והתקנה.

יובהר כי ככל שהרוכש יבקש לוותר על ארון המטבח, הוויתור יכלול וויתור גם על: משטח השיש, כיור, ברז מטבח, חיפוי הקיר מעל משטח השיש לרבות אספקה והתקנה של כל האמור לעיל.