

מותנה בהיתר בניה

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/אגף, 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/אגף, המבנה, הדירה, ציודה ואביזרים

- סעיף 1: תיאור הבניין/אגף, הקומות ויעודה של כל קומה (1.1-1.6).
סעיף 2: חומרי הבניין/אגף והגמר (2.1-2.19).
סעיף 3: תיאור הדירה, חומרי הגמר ואביזרים.
סעיף 3.1: גובה הדירה.
סעיף 3.2: (טבלה 2) רשימת חדרים וגימורים בדירה ושטחים הצמודים לה.
סעיף 3.3: ארונות מטבח ורחצה (3.3.1-3.3.3).
סעיף 3.4: מתקן לתליית כביסה.
סעיף 3.5: (טבלה 3), רשימת דלתות, חלונות ותריסים.
סעיף 3.6: (טבלה 4), מתקני תברואה (כלים, ברזים), ואביזרי אינסטלציה נוספים (3.6.1-3.6.8).
סעיף 3.7: (טבלה 5), מתקני חשמל ותקשורת (3.7.1-3.7.11).
סעיף 4: מתקני קירור/חימום בדירה (4.1-4.9).
סעיף 5: סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במחסן (5.1-5.3).
סעיף 6: עבודות פיתוח ושונות.
סעיף 6.1: חניה (6.1.1-6.1.6).
סעיף 6.2: פיתוח המגרש (6.2.1-6.2.7).
סעיף 7: מערכות משותפות.
סעיף 7.1: מערכות גז (7.1.1-7.1.3).
סעיף 7.2: סידורים לכיבוי אש (7.2.1-7.2.5).
סעיף 7.3: אוורור מאולץ במרתפי חניה.
סעיף 7.4: מערכת מזוג אויר מרכזית.
סעיף 7.5: מערכת מיזוג אויר בחדרים לשימוש הדיירים.
סעיף 7.6: תיבות דואר.
סעיף 7.7: מתקנים ומערכות משותפות נוספות.
סעיף 8: חיבור המבנה למערכות תשתית (8.1-8.7).
סעיף 9: רכוש משותף.
סעיף 9.1: תיאור הרכוש המשותף (9.1.1-9.1.13).
סעיף 9.2: חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף (9.2.1-9.2.12).
סעיף 9.3: בית משותף (רישום ופרטים).
סעיף 9.4: שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה.
סעיף 9.5: סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית.
סעיף 9.6: שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף, ובשרותים המחייבים בקשר אליו.
סעיף 9.7: החלקים המוצאים מהרכוש המשותף.

נספחים

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

מותנה בהיתר בניה

שם האתר: מעלות תרשיחא מגרש 307.
דירה מדגם/מס' חדרים: דירת גן 6 חדרים
דירה מס': 9
קומה: 1
מחסן מס': אין
חניה מס': __

"מפרט מכר"

לפי חוק המכר (דירות), התשל"ד – 1974

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

בעניין חיובים וזיכויים שונים

(כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה)

נספח לחוזה בין: צפיר וזוהר שרבט חברה לבנין בע"מ (להלן "המוכרת" או "החברה")
לבין: _____ ת.ז. _____
(להלן "הרוכש/ים" או "הקונה/ים") _____ ת.ז. _____
מתאריך: _____

א. פרטי זיהוי

1. ישוב: מעלות - תרשיחא, רחוב ומס' בית: יקבע ע"י הרשות המקומית בהמשך.
 - 1.1 גוש מס': 18406, חלקה מס': 11, 17, 38, מגרש: 230;
 - 1.2 תכנית מפורטת מס': ג/6953/ג/13342;
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 שנים תחילת תקופת החכירה: 19/11/2017
3. 1. דירה מס' וקומה: בנין מס' A דירה מס' 9 קומה: 1 מחסן מס': אין חניה מס': בהתאם לתכנית המכר
4. בדירה: מבואה, חדר דיור, מטבח, פינת אוכל, חדר שינה הורים, 3 חדרים שינה כ, מרחב מוגן דירתי (להלן - ממ"ד), המשמש גם כחדר שינה), פרוזדור, חדר רחצה ילדים (אמבטיה), חדר רחצה הורים (מקלחת), מקלחת כללית, מרפסת שירות, מרפסת/ות שמש ו/או גינה וכו'...

חתימת המוכר

חתימת הקונה

מותנה בהיתר בניה

5. שטח הדירה

שטח הדירה הוא: המחושב לפי כללים אלה:

- (א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה. לעניין זה –
- (1) "קיר חוץ" – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת השמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תוכנית אחרת. כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;
- (2) "פניו החיצוניים של קיר חוץ" – פני הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.
- (ב) בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל המפלסים בדירה.
- (ג) שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.
- (ד) בחישוב השטח יכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל – 1970 (להלן – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).
- (ה) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה: ראה סעיף 9.4 בחלק ב', ושאינו כלול בשטח הדירה.

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

- 6.1 מרפסת/ות שמש בשטח⁽¹⁾: מתוכה מרפסת/ות השמש מקורה/ות [קירי הכוונה למשטח מלא דמוי תקרה (לא פרגולה) הנמצא קומה אחת מעל בלבד], בשטח:
- 6.2 חניה מוצמדת מס': מ"ר (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מקום החניה המוצמדת);
- 6.3 מחסן דירתי בשטח⁽²⁾: אין.
- 6.4 מרתף דירתי בשטח⁽³⁾: אין.
- 6.5 גג מוצמד לדירה בשטח: אין.
- 6.6 חצר מוצמדת לדירה בשטח⁽⁴⁾: אין.
- 6.7 אם יש שטחים/חלקים/אזורים, נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח): מסתור כביסה: ככל שמסומן בתוכנית המכר. (יתכן ומפלט רצפת המסתור יהיה נמוך ממפלט רצפת הדירה). גינה מוצמדת לדירה: אין.

הערות לחישובי השטחים:

1. "מרפסת שמש" – מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת. מובהר כי "מרפסת שמש" הכוונה, חשופה ו/או מקורה בשלמות או בחלקה, אשר מידת חשיפתה לשמש ו/או לאור הרקיע כפוף למיקומה בבניין יחסית לשושנת הרוחות ובכפוף לבנייה פיזית כלשהי הן בתחום הקרקע והן מחוצה לה שיש בה כדי להשפיע על חשיפת המרפסת לשמש.
2. שטחו של מחסן, הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת יכלול רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף יכלול שטח הקיר במלואו.
3. שטחו של מרתף, הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת יכלול רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף יכלול שטח הקיר במלואו.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

מותנה בהיתר בניה

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

7. סטיות קבילות:

הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה:
(א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לענין שטחה של חצר תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.

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

8. שם עורך הבקשה להיתר: וליד נאסר

טלפון: 054-4469100 משרד: 04-9979655 פקס: 04-9570790 כתובת: כסרא סמיע ת.ד. 6162 מיקוד 20138000
דואר אלקטרוני: nashwn@gmail.com

9. שם האחראי לתכנון השלד (להלן המהנדס) וליד נאסר

טלפון: 054-4469100 משרד: 04-9979655 פקס: 04-9570790 כתובת: כסרא סמיע ת.ד. 6162 מיקוד 20138000
דואר אלקטרוני: nashwn@gmail.com

ב. תיאור הבניין/אגף, המבנה, הדירה, ציודה ואביזרים

- * המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות וחלקים אחרים בבניין/אגף, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין/אגף או שטחים ברכוש המשותף.
- * כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה

1. תיאור הבניין/אגף:

- 1.1 בנין מגורים רב משפחתי הכולל 5-6 קומות מגורים. הבניין נמצא במתחם הכולל 4 מבנים דומים הידוע בכינוי "בניין A,B,C,D,,,". הבניינים יבנו במקביל או בשלבים לפי החלטת החברה.
 - 1.2 בבניין, 12/10 דירות למגורים; דירות (*), הכוונה למגורים בלבד. אין בבניין דירות שלא למגורים.
- (*) 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/אגף וייעודה של כל קומה

| הערות | סוג השימוש | מספר דירות בקומה | כינוי או תיאור קומה/קומות מתחת/מעל למפלס כניסה קובעת |
|----------------|---|------------------|--|
| דירות מספר 1,2 | מגורים, פרוזדור ומבואה קומתית לרבות חדר מדרגות, פיר מעלית וגומחות לתשתיות | 2 | 3- מתחת למפלס הכניסה קומת מגורים |
| דירות מספר 3,4 | מגורים, פרוזדור ומבואה קומתית לרבות חדר מדרגות, פיר מעלית וגומחות לתשתיות | 2 | 2- מתחת למפלס הכניסה קומת מגורים |

חתימת המוכר

חתימת הקונה

מותנה בהיתר בניה

| הערות | סוג השימוש | מספר דירות בקומה | כינוי או תיאור קומה/קומות מתחת/מעל למפלס כניסה קובעת |
|------------------|--|------------------|--|
| דירות מספר 5,6 | מגורים, פרוזדור ומבואה קומתית לרבות חדר מדרגות, פיר מעלית וגומחות לתשתיות | 2 | -1 מתחת למפלס הכניסה קומת מגורים |
| דירות מספר 7,8 | כניסה לבניין מגורים, פרוזדור ומבואה קומתית לרבות חדר מדרגות, פיר מעלית וגומחות לתשתיות | 2 | 0 קומת הכניסה לבניין |
| דירות מספר 9,10 | מגורים, פרוזדור ומבואה קומתית לרבות חדר מדרגות, פיר מעלית וגומחות לתשתיות | 2 | 1+ קומת מגורים |
| דירות מספר 11,12 | מגורים, פרוזדור ומבואה קומתית לרבות חדר מדרגות, פיר מעלית וגומחות לתשתיות | 2 | 2+ קומת מגורים עליונה |
| | גג משותף אמצעי הכולל חדר מדרגות, קולטי שמש, דודים, פיר מעלית ומתקנים טכניים וכן גגות פרטיים המוצמדים לדירות בקומה 2+ | 0 | 3+ גג עליון (ראשי) |
| | | 6 | סך הלקומות למגורים |
| | במניין הקומות לא נכלל הגג העליון | 6 | סך הכל קומות בניין |

הערות והבהרות:

- (א) ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתרי הבניה.
 (ב) במקרה שיש יותר מכניסה אחת לבניין/אגף, יש לציין איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין/אגף [כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)].

- 1.4 **חדר מדרגות משותף (ראשי):** מספר חדר/י המדרגות: 1; אפיון חדר המדרגות: מקורה ומגיע לגג.
 1.5 **חדרי מדרגות נוספים:** אין.
 1.6 **עמדת שומר באגפי המגורים:** אין.

2. חומרי הבניין באגפים A,B,C ועבודות גמר (באגף D לפי היתר הבניה):

- 2.1 **שלד הבניין/אגף:** לפי תכניות מהנדס השלד; **שיטת הבניה:** מתועשת ובשילוב רגילה.
 2.2 **רצפה ותקרת קומת קרקע: חומר:** בטון מזוין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים/טרומיים. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד; **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראל מס' 1045. **בידוד אקוסטי:** לפי תקן ישראל מס' 1004 חלק 1. **ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה.**
 2.3 **רצפה ותקרת קומתית: חומר:** בטון מזוין. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד; **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראל מס' 1045. **בידוד אקוסטי:** לפי תקן ישראל מס' 1004 חלק 1.
 2.4 **גגות הבניין/אגף: חומר:** בטון מזוין, או אלמנטים מתועשים מבטון. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד. **שיפועי ניקוז ואיטום:** לפי הנחיות היועץ. **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראל מס' 1045.
 2.5 **קירות חוץ:** מתועשת בשילוב רגילה לפי התכנון והנחיות מהנדס השלד. באם מכלול מתועש, בדופן פנימית של קיר החוץ ובצד הפונה לדירות, בלוקי בטון, או בלוק תאי (כגון איטונג). **עובי:** לפי תכנון המהנדס. **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראל מס' 1045.
צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" של מכון התקנים הישראלי.
 2.6 **גימור קירות חוץ:**
 2.6.1 **חיפוי/ציפוי, עיקרי:** אבן טבעית ו/או אבן מלאכותית, ו/או חיפוי קשיח דוגמת קרמיקה. הכל לפי התנאים בהיתר הבניה.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

מותנה בהיתר בניה

- 2.6.2 טיח חוץ: טיח (2 שכבות) משולב עם חיפויים אחרים.
; (בעיקר במרפסות, מסתורי כביסה, בגגות, קורות, שטחים מקורים, עמודים וכו').
- 2.6.3 חיפוי אחר: האדריכל יהיה רשאי לשנות סוג, גוון וחלוקת הציפויים בתאום עם הרשות המקומית.
- 2.7 קירות הפרדה בין הדירות: חומר: בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי תאי (כגון איטונג) ו/או משולב, לפי הנחיות מהנדס השלד והיועץ ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי ת"י 1004 חלק 1.
- 2.8 קיר הפרדה בין מרפסות (ככל שיש): חומר וגובה: בטון ו/או בלוק ו/או משולב לפי תכנון המהנדס, גובה לפי תכנון האדריכל.
חדר מדרגות: 2.8
- 2.8.1 קירות מעטפת: חומר: בטון מזוין או בנוי או משולב. עובי: לפי חישובי המהנדס; הבידוד האקוסטי לחדרי המדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין.
- 2.8.2 גימור קירות פנים: חומר: חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף + טיח וצבע אקרילי עד לתקרה, בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים. עד לגובה: תקרה. גימור תקרה: חומר: טיח 2 שכבות וסיד סינטטי בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים.
- 2.8.3 מדרגות ופודסטים: מדרגות בניין/אגף המגורים יהיו מאבן נסורה או גרניט פורצלן או טראצו (צמנט לבן). בהתאם לדרישות התקנים הרלוונטים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות ומשטחי הביניים (פודסטים) ופסים מחוספסים כנגד החלקה. הכל בהתאם לת"י 2279. הבידוד האקוסטי לחדרי המדרגות והמעליות יבוצע ע"פ הוראות כל דין.
- 2.8.4 מעקה/ מאחז יד: מתכת ו/או שקוף ו/או משולב (לרבות מאחז יד), עפ"י החלטת האדריכל, בהתאם לת"י 1142.
- 2.8.5 עליה לגג (בכל אגף): באמצעות חדר המדרגות.
- 2.9 מבואה (לובי) קומתית:
גימור קירות פנים מבואה קומתית: חומר: בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי ("בעל תו תקן ירוק") עד לתקרה.
גימור תקרה: חומר: טיח + סיד סינטטי "בעל תו תקן ירוק" (במקרה של תקרה מונמכת לא יבוצע טיח מעל תקרה זו).
ריצוף: אבן נסורה או גרניט פורצלן.
פרוזדורים לדירות: כמו מבואה קומתית. ארונות למערכות: פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד).
ארונות למערכות: פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד).
פרוזדורים למחסנים, לחדרים טכניים ואחרים: קירות ותקרה: טיח פנים או בטון צבוע בסיד סינטטי, בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים. גימור תקרה: חומר: בטון צבוע במלבין סינטטי, בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים.
ריצוף: אבן נסורה או גרניט פורצלן או קרמיקה, לפי בחירת החברה.
- 2.10 מבואה (לובי) כניסה ראשית:
גימור קירות פנים: חומר: אבן נסורה או קרמיקה (רגיל או גרניט פורצלן), לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי ("בעל תו תקן ירוק").
גימור תקרה: חומר: טיח + סיד סינטטי דוגמת פוליסיד ("בעל תו תקן ירוק"), ו/או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.
ריצוף: חומר: אבן נסורה (שיש) או אריחים מסוג גרניט פורצלן. שטח האריח הבודד לא יפחת מ-0.64 מ"ר, והעומדים בתקן הישראלי למניעת החלקה.
תיבות דואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין/אגף והיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות התכנון ובניה ות"י 816, בחזית הבניין/אגף יותקן מספר בניין/אגף חיצוני ומואר, עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.
- 2.11 מרתף חניה: אין.

הערות:

1. צביעת קירות/תקרה יהיו, בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים.
2. ריצוף בבניין/אגף (בדירות ובשטחים המשותפים) יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי 2279 למניעת החלקה.

- 2.13 דלת כניסה לבנין: יש, דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.
2.14 דלתות חדר מדרגות: דלתות אש, כולל מחזיר שמן.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג', ד'

מותנה בהיתר בניה

- 2.15 דלתות לובי קומתי: אין.
- 2.16 תאורה, בכניסה לבניין/אגף, לובי, חדר מדרגות, מבואות קומתיים, חניות, חדרים/טכניים, חדרים וחלקים משותפים: יש. בבניין/אגף המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומת מגורים, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות.
- 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: הזנות החשמל של כל המחסנים יחוברו למונה משותף נפרד, או לחילופין התקנת מונה נפרד לכל מחסן, או למונה הדירתי אליו משיך המחסן עפ"י החלטת המוכר.
- 2.19 חיבור חשמל לתאורה ולמערכות אלקטרומכניות משותפות: יש. הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף של הבניין/אגף/ים לפי תכנון מהנדס החשמל (יתכנו מערכות משותפות אשר ישרתו הבניין/אגף, אך ימוקמו באגף הסמוך ו/או ימוקמו באגף הסמוך וישרתו גם את הבניין/אגף, בכפוף לאישור הרשויות השונות).

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

3.1 גובה הדירה:

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

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

*גובה מחסן דירתי (באם נרכש): 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 | בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾ | ראה (2) | ראה (3) | אין | ראה פרוט בהערות בהמשך. |
| חדר דיור | בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾ | ראה (2) | ראה (3) | אין | ראה פרוט בהערות בהמשך. |
| מטבח | בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾ | ראה (2) | ראה (3) | אין | לכל אורך משטח העבודה חיפוי בגובה 60 ס"מ לפחות. למעט אזור חלון (באם קיים). |
| | | חיפוי מעל משטח ארון תחתון | ראה (4) | --- | ראה פרוט בהערות בהמשך. |
| פינת אוכל | בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾ | ראה (2) | ראה (3) | אין | ראה פרוט בהערות בהמשך. |
| פרוזדורים | בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾ | ראה (2) | ראה (3) | אין | ראה פרוט בהערות בהמשך. |
| חדר שינה הורים | בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾ | ראה (2) | ראה (3) | אין | ראה פרוט בהערות בהמשך. |
| חדר רחצה הורים (מקלחת) | ראה (1) | ראה (2) | ראה (3) | אין | חיפוי קירות לגובה משקוף הדלת לפחות. ומעל טיח + צבע אקרילי בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים. ראה פרוט בהערות בהמשך. |
| | | חיפוי קרמיקה | ראה (4) | --- | ראה פרוט בהערות בהמשך. |
| 3 חדרי שינה | בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾ | ראה (2) | ראה (3) | אין | ראה פרוט בהערות בהמשך. |
| ממ"ד (ח.שינה) | בטון מזוין לפי הוראות הג"א | לפי מפרט הג"א | ראה (3) | אין | ראה פרוט בהערות בהמשך. |

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג', ד'

מותנה בהיתר בניה

| 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 |
|----------------------------|---------------------------------|--|---|---|--|
| חדר רחצה אורחים (מקלחת) | בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾ | ראה (2) חיפוי קרמיקה | ראה (3) ראה (4) | אין --- | חיפוי קירות לגובה משקוף הדלת לפחות. ומעל טיח + צבע אקרילי בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים. ראה פרוט בהערות בהמשך. |
| | | | | | |
| חדר רחצה ילדים (אמבטיה) | בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾ | ראה (2) חיפוי קרמיקה | ראה (3) ראה (4) | אין --- | חיפוי קירות לגובה משקוף הדלת לפחות. ומעל טיח + צבע אקרילי בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים. ראה פרוט בהערות בהמשך. |
| | | | | | |
| מרפסת שרות | ראה (1) | ראה (2) | ראה (3) | אין | ראה פרוט בהערות בהמשך. |
| מרפסת/ות שמש | בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾ | ראה סעיף 2.6 | ראה (3) | אין | חיפוי/ציפוי קיר חיפוי ראה סעיף 2.6. ראה גם פרוט בהערות בהמשך. |
| מסתור כביסה | בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾ | ראה (2) | אין | אין | ראה סעיף 3.4 |
| מחסן דירתי (ככל שהוצמד) | בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾ | טיח. גימור קירות צבע אקרילי. גימור תקרה סיד סינטטי. | גרניט פורצלן ⁽⁵⁾ | אין | עובי קירות מחסן לפי החלטת האדריכל/המהנדס. |
| | | | | | |

הערות והבהרות לטבלה:

- (1) **חומר קירות:** קירות חוץ: בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי (בדופן פנים של קירות מתועשים/מתועשים למחצה - ככל שיהיו כאלה, ניתן שמעטפת הפנים של קירות אלו תהיה עשויה מלוחות גבס, או בלוק תאי. הכל בכפוף לעמידה בתקינה הרלוונטית לרבות בת"י 1045: בידוד תרמי של בנייני מגורים). קירות הפנים (חלוקה פנימית): יהיו מ: בטון/בלוקי בטון/בלוקי בטון תאי/בלוקי גבס. בחדרי רחצה בכל מקרה יבנו הקירות בבלוקים המוגדרים ע"י היצרן "כעמידים למים" או מבלוקי בטון.
- (2) **גמר קירות:** טיח + צבע אקרילי. בממ"ד לפי הנחיות פקוד העורף + צבע אקרילי גוון: לבן.
- גמר תקרות:** טיח. צביעה בסיד סינטטי. גוון: לבן.
- גמר קירות בחדרי רחצה ושירותים** (בתחום ללא חיפוי): צבע אקרילי.
- כל צבעי התקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.**
- (3) **ריצוף:** סוג א'. העומד בדרישות ת"י 2279 ודרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות ובדרגת התנגדות להחלקה R-9, אריחים מסוג גרניט פורצלן. לכל מידת אריח המוכר יציג לקונה, לכל הפחות 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות שאחד מהם בגוון בהיר - ניטרלי.
- המוכר יציג לבחירת הקונה וללא שינוי מהמחיר אריחים במידות שונות ולפחות במידות כמפורט להלן:
לכל מערכות החדרים בדירה: אריחים במידות 60/60 ס"מ או 45/45 ס"מ או 33/33 ס"מ. דרגת מניעת ההחלקה לא תהיה פחותה מהנדרש לחדרים אלו.
- **ריצוף בחדרי רחצה:** סוג א' במידות 33X33. העומד בדרישות ת"י 2279 ודרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות ובדרגת התנגדות להחלקה R-10 וברצפת תא מקלחת R-11, אריחים מסוג גרניט פורצלן. דרגת מניעת ההחלקה לא תהיה פחותה מהנדרש לחדרים אלו. בחירת הרוכש תעשה מאחת מדוגמא/גוון/מידה, שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה.
- **ריצוף במרפסת/ות שמש:** סוג א' במידות 60/60 ס"מ המתאימים בגודלם ליצירת שיפועי ניקוז, ובדרגת ההחלקה שאינה פחותה לריצוף חשוף לגשם. בחירת הרוכש תעשה ממבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה. (במקומות שבהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח, אין צורך בשיפועים).
- (4) **חיפוי בחדרי רחצה ושירותים:** סוג א'. קרמיקה - במידות 25/33 ס"מ, 30/60 ס"מ. (חיפוי קירות בקרמיקה במידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר. בחדרי רחצה, עד גובה קו משקוף הדלת. חיפוי בחדר שירותים עד גובה 1.50 מ'. מעל החיפוי ועד לתקרה טיח+ צבע אקרילי).

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג', ד'

מותנה בהיתר בניה

בהסכמת הקונה המוכר יהיה רשאי להציע אריחים המידות דומות למפרט וכן במידות נוספות 20/50 ס"מ, 33/33 ס"מ ללא כל שינוי במחיר הדירה. לצנרת גלויה תבוצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות. הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים יאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלוונטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין/חדרים סמוכים.

חיפוי במטבח: חיפוי קירות קרמיקה - סוג א'.

במידות 25/33 ס"מ 30/60 ס"מ. בחירת הרוכש תעשה מאחת מדוגמא/גוון/מידה, שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה. בגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (מעל ארון תחתון). כאשר התנור אינו ביחידת BI חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף). מעל החיפוי ובקירות: טיח + צבע אקרילי.

(5) **ריצוף במחסן** (ככל שנרכש): מסוג גרניט פורצלן לבחירת הקבלן/זם. שטח אריח בודד עד כ- 0.20 מ"ר.

לכל מידת אריח המוכר יציג לקונה, לכל הפחות 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות שאחד מהם בגוון בהיר - ניטרלי.

הערות:

מעקה – עיצוב מעקות המרפסות (באם לא נקבע אחרת בהיתר הבניה) מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית מחוסמת או בנוי כדוגמת החזית ולפי הנחיות ת"י 1142 "מעקים ומסעדים".

איטום – הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים יאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלוונטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין / חדרים סמוכים.

הפרשי מפלסים – בכניסה לדירה, חדרי רחצה, ממ"ד ומרפסת שרות, לבין חללים סמוכים עד כ- 2 ס"מ.

ביציאה למרפסות משמש/גג, יתכן סף מוגבה/מונמך (מדרגה) בגובה לפי כל דין.

חיפוי / ציפוי קירות – גובה חיפוי הקירות יעשה לגובה המצוין בטבלה. ובכל מקרה לא יפחת מהנחיות המפרט המחייב. לצנרת גלויה יבוצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות.

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 שיוקנו בשטח המשותף/פרטי) – יש לשים לב להוראות הבאות מתוך ת"י 5566 חלק 2, לפיהן **היות שהאבן היא חומר טבעי, עלולים להיות בו נימים, גידים והבדלי גוון ומרקם.** כמו כן, **גוון הלוחות או האריחים המשמשים במערכת הרצפה עלול להשתנות בחלוף הזמן, ולפיכך עשוי להיות שוני בגוון בין הלוחות או האריחים שברצפה לבין הלוחות או האריחים הנשמרים למטרות תחזוקה.** הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.

ליטוש/הברקה – למניעת ספק יודגש כי לא יבוצע ליטוש ו/או הברקה ע"י החברה, ע"ג הריצוף בדירה.

פרגולה, קורה/ות – (ככל ותבחר החברה להתקין, ומבלי שהדבר יחייב בסימון בתוכנית המכר) עץ ו/או בטון ו/או פלדה ו/או משולב, לפי תכנון האדריכל.

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

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

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

3.3. ארונות:

3.3.1 **ארון מטבח תחתון:** הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבת לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של הכיור /

הכנה לכיריים מובנות (כולל: פתח, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים.

גוף הארון והמדפים יהיו מעץ מעובד (סנדוויץ'), וגב הארון יהיה מעץ דיקט. שאר חלקי הארון עץ (סנדוויץ') או MDF.

עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ- 60 ס"מ לפחות. גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ- 90 ס"מ לפחות מעל

פני הרצפה. בתחתית הארון הגבהה (סוקל) בגובה של כ- 10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

מותנה בהיתר בניה

הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובה ולכל עומק. ביחידות הפינה של הארון יותקנו "פתרונות פינה".
ידידות: מתכת. ציפוי חיצוני: פורמייקה. לבחירת הרוכש מתוך 5 גוונים שונים (מהם אחד בצבע לבן ואחד בגוון בהיר ניטרלי)
שיצגו ע"י החברה ו/או הספקים שיבחרו/ו על ידי החברה. ציפוי פנימי וגמר מדפים: פורמייקה ו/או מלמין בגוון לבן.
(1) ידידות: ראה הערה בהמשך;

מחיר לזיכוי בעד ארון המטבח התחתון: ראה נספח ג'

משטח עבודה מעל ארון מטבח תחתון לכל אורכו: תיאור: לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ מאבן טבעית או פולימירית (כדוגמת אבן קיסר או שווה ערך). העונה לדרישות ת"י 4440 (חלקים 1,2 לפי העניין), עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם. המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיור. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה שאופן עיבודו יקבע ע"י המוכר (הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח ככל הנדרש כולל אף מים בכל היקף המשטח.
מידות: לפי ארון המטבח חלק תחתון.
גוון: לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיצגו ע"י המוכר ו/או הספקים שיבחרו/ו על ידו. בחברה/המוכר תציג בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות (אחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי). לוחות השיש/אבן קיסר יהיו בהדבקה ולא לוח בודד אחד).

3.3.2 ארון מטבח עליון: יש.

מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לארון המטבח התחתון.
גובהו של הארון העליון 75 ס"מ לפחות ועומקו 30 ס"מ לפחות. הארון יכלול לפחות מדף אחד אחד לכל אורכו.

3.3.3 ארונות אחרים (צינן): בחדר אמבטיה ילדים). ארון תחתון עץ סנדוויץ' או טרספה, תלוי או מונח, במידות: 80 ס"מ לפחות. הכלול דלתות, מדפים, צירי נירוסטה. משטח העבודה אינטגרלי מחרס/ שיש/ ניא קוורץ משולב בכיור.

מחיר לזיכוי בעד ארון הרחצה: ראה נספח ג'

הערות:

- מידת אורך ארון מטבח תחתון בדירת 6 חדרים: 6 מטר אורך. המדידה לאורך הקיר (פינה ככל שקיימת מחושבת פעמיים באורך הארון). חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב (למעט מקרר) המשולבים בתוך הארונות יכללו באורך הארונות. סטיות עד כ- 5% במידות אורך ארונות המטבח, לא יחשבו כסטייה מתיאור זה.
- במקרה של זיכוי עבור ארונות המטבח וביצוע עצמי, על הקונה לקחת בחשבון כי יתכן ובקיר שבגב ארונות המטבח קיימים פתחי גישה לקולטן/ים משותפים. יש לאפשר גישה לפתח/ים אלו לצורך תחזוקה.
- תכנון הארון לצורך התקנה של מדיח, תנור וכו' מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה.
- החליט הקונה שלא להתקינם, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות של מים וניקוז והזנת חשמל למדיח תחת הכיור. באחריות הקונה לדווח על בחירתו על פי הלוח זמנים שהחברה תקבע ובמועד שהחברה תנחה את הרוכש.

3.4 מיתקנים לתליית כביסה:

פתח בקיר חוץ אשר ממנו תהיה גישה ישירה למתקן תליית הכביסה.
מיתקן 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' 7100; לדירות גן / גג: אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר / מרפסת;

מותנה בהיתר בניה

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

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

| תריסים | | | | חלונות | | | דלתות | | | --- |
|---|------------|---------------------------------|------------------------------|--|--|------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|----------------------------|
| סוג פתיחה(ציר/ כ.ע.כ/נגרר/ כיס/חשמלי/אחר) | חומר שלבים | חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר) | כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב) | סוג פתיחה (ציר/כע"כ/ נגרר/כיס/אחר) | חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר) | כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב) | סוג פתיחה (ציר/ כע"כ/ נגרר/כיס/ אחר) | חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר) | כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב) | חדר |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | ציר רגילה | פלדה בטחון | 1 כ-210/100 | כניסה |
| גלילה חשמלי כולל גיבוי ידני | אלומ' | אלומ' | 2 כ-210/240 | נגרר כ.ע.כ. | אלומ' מזוגג - | 1 כ-110/140 | נגרר כ.ע.כ. | אלומ' מזוגג | 1 כ-210/240 | חדר דיור ופינת אוכל |
| גלילה חשמלי כולל גיבוי ידני | | | 1 כ-110/140 | | | | | | | |
| גלילה ידני | אלומ' | אלומ' | 1 כ-110/120 | נגרר כ.ע.כ. | אלומ' מזוגג | 1 כ-110/120 | --- | --- | --- | מטבח |
| גלילה ידני | אלומ' | אלומ' | 1 כ-210/200 | --- | --- | --- | ציר רגילה נגרר כ.ע.כ. | עץ לבודה אלומ' מזוגג | 2 כ-210/100 כ-210/200 | חדר שינה 1 הורים |
| | | | 1 כ-110/140 | | | | | | | |
| גלילה ידני | אלומ' | אלומ' | 1 כ-110/140 | נגרר כ.ע.כ. | אלומ' מזוגג | 1 כ-110/140 | ציר רגילה | עץ לבודה | 1 כ-210/90 | חדר שינה 2 |
| גלילה ידני | אלומ' | אלומ' | 1 כ-100/100 | נגרר כ.ע.כ. | אלומ' מזוגג | 1 כ-100/100 | ציר רגילה | עץ לבודה | 1 כ-210/90 | חדר שינה 3 |
| גלילה ידני | אלומ' | אלומ' | 1 כ-110/140 | נגרר כ.ע.כ. | אלומ' מזוגג | 1 כ-110/140 | ציר רגילה | עץ לבודה | 1 כ-210/90 | חדר שינה 4 אורחים |
| תריס נגרר כ.ע.כ. | אלומ' | אלומ' | 1 כ-100/100 | הפלדה דו כנפי לפי הנחיות הג"א האלומ' חד כנפי | פלדה - חלון הדף דירתי לפי אישור הג"א + אלומ' מזוגג | 1 כ-100/100 | כ | פלדה לפי הג"א | 1 כ-200/100 | ממ"ד (משמש כחדר שינה 5) |
| | | | --- | | | --- | | | --- | |
| --- | --- | --- | --- | --- | אורור מכני | --- | ציר רגילה | עץ לבודה + צוהר/צו-אור | 1 כ-210/90 | אמבטיה ילדים |
| --- | --- | --- | --- | --- | אורור מכני | --- | ציר רגילה | עץ לבודה + צוהר/צו-אור | 1 כ-210/90 | ח. רחצה הורים |
| --- | --- | --- | --- | נטוי (קיפ) | אלומ' מזוגג | 1 כ-180/60 | ציר רגילה | עץ לבודה צוהר/צו-אור | 1 כ-210/90 | ח. רחצה אורחים |
| --- | --- | --- | --- | נגרר כ.ע.כ. | אלומ' מזוגג | 1 | ציר רגילה | עץ לבודה | 1 | מרפסת שרות |

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג', ד'

מותנה בהיתר בניה

| תריסים | | | חלונות | | | דלתות | | | --- | |
|--|------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|-----|
| סוג פתיחה (ציר/ כ.ע.כ/נגרר/ כיס/חשמלי/אחר) | חומר שלבים | חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר) | כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב) | סוג פתיחה (ציר/כע"כ/ נגרר/כיס/אחר) | חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר) | כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב) | סוג פתיחה (ציר/ כע"כ/ נגרר/כיס/ אחר) | חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר) | כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב) | חדר |
| | | | --- | | | כ-160/110 | | | כ-80/210 | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | | | |
| | | | --- | | | --- | | | | |

הערות לטבלה ואחרות:

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

- א. **דלת עץ** = דלת עץ לבודה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 ובפתיחת ציר רגילה. הדלתות תהיינה עמידות למים ויכללו התקנת קנט פולימרי בתחתית הדלת בגובה 7 ס"מ לפחות (ראה פרוט יתר בסעיף י"א' בהמשך). **אלומ** = אלומיניום, **סוג פרופיל**: לפי הנחיות יועץ האלומיניום, **ציר רגילה** = סוג פתיחה, **קיפ** = פתיחה משתפלת (נטוי), **סב נטוי** (דרייקיפ) = רגילה + משתפלת, **ניגרר כ.ע.כ** = כנף נגרת על כנף ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר, **גילויטינה** = כנף בתנועה אנכית, **תריסים**: בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת. עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן. בחדר דיור ובפתחים ברוחב מעל 2.5 מ' יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידני. **גלילה** = תריס נגלל כלפי מעלה, באמצעות רצועה ו/או חשמלי.
- ב. **דלתות/חלונות**, משותפים לשני חדרים יכולות להופיע בתיאור של אחד מחדרים בטבלה ובלבד שהכמות הכללית בדירה תתאים לסה"כ הדלתות/ חלונות המצוינות בטבלה. יתכן ושולי דלתות פנים יוגבהו מעל רצפה עד 3 ס"מ כהכנה לתפקוד מערכת מיזוג האוויר.
- ג. **חלונות/ ווטרינות** (למעט ממ"ד), מאלומיניום עם זיגוג שקוף כפול (Double Glazing) רגיל/בטיחותי לפי דרישות התקן, המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ משני הצדדים עם מרווח אוויר בעובי של 6 מ"מ או אחר לפי תכנון). החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה. החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן. בממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף/ים פלדה, לפי הנחיות פקוד העורף. **רשתות**: אין. במסילות לכל החלונות, יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.
- ד. **אורור לאוויר החוץ**- בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אורור ישיר לאוויר החוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון, יבוצע צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר החוץ לרבות רפפת כיסוי.
- ה. **מסגרות החלונות והתריסים** עשויים אלומיניום. סוג פרופיל, גוון, עפ"י תכנון האדריכל ו/או יועץ האלומיניום. יתכן פתחים המשולבים בזיגוג קבוע המשמש כמעקה/מחסום, ו/או קירות מסך.
- החלונות ורכיביהם** יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה. החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן;
- ו. **בחדר/י רחצה ושירותים (באם יש חלונות)**, תותקן זכוכית בטיחותית שקופה או עמומה ("חלב") עפ"י בחירת האדריכל.
- ז. **אורור המחסן** (ככל שנרכש מחסן) יעשה באמצעות חלון ו/או אורור מכני ו/או סבכה בדלת ו/או רפפות קבועות, לפי תכנון האדריכל ודרישות כיבוי אש.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג', ד'

מותנה בהיתר בניה

ח. **דלת כניסה.** דלת פלדה (ביטחון) רב בריחית, תואמת לתקן ישראל 5044 סגר בטחון פנימי נוסף, עינית הצצה (פנורמית/טלסקופית), מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר דירה. משקוף בניה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות. כנף הדלת והמשקוף יהיו בחיפוי ויניל או צביעה בתנור. גמר וגוון לפי בחירת המוכר.

ט. **דלת ממ"ד** ציפוי וניל, גוון לפי בחירת החברה. לפי הנחיות רשות הכבאות, בכניסה לדירות בקומת קרקע יתכן ויותקנו דלתות בטחון/אש.

י. **מכלולי דלתות פנים:** כנף הדלת תהיה עשויה משתי לוחות מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד או שווה ערך בכל היבט תפקודי – חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר. צירים יותקנו בהתאם לסוג משקוף הדלת. גמר צבע או פורמייקה או ציפוי חיצוני מתועש המתאים לעמידות במים, עם מנעול וידיות מתכת משני הצדדים. בהיקף כנף הדלת (קנט) מצופה ב-3 צדדים לפחות. משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר תואם לדלת כולל פסי אטימה. המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים. בחדרי אמבטיה / מקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס פנוי" וצוהר/ צו-אור, מזוגג בכנף הדלת. **גוון:** לבחירת הרוכש מתוך 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות (אחד מהם יהיה בגוון לבן), שיוצגו על ידי החברה ו/או הספקים שיבחרו על ידה.

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

יב. **לפי דרישות פיקוד העורף:** דלת כניסה למרחב מוגן הינה דלת פלדה אטומה, הנפתחת/נגררת, חיצונית. 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 (פלנצ'), וניתנים לפרוק. התקנת מערכת סינון אויר (לפי הנחיות פיקוד העורף), ע"ג הקיר וליד פתח האוורור תיצור הפרעה מקומית. מידות המערכת לפי מידות היצרן. (תקנות הג"א מאי 2010). יודגש שבאם סופק ע"י החברה מתקן הסינון, הרי שתקינתו והתקנתו נבדקו ואושרו ע"י פיקוד העורף, לכן פירוקו ע"י הרוכש, יחייב בדיקת תקינות ואטימות נוספת ע"י הגורמים שהוסמכו לכך ע"י פיקוד העורף. למניעת ספק יודגש כי בכל מקרה של סתירה בין המצוין בתוכניות המכר ו/או במפרט המכר לבין הביצוע בפועל יגבר הביצוע בפועל התואם הנחיות מעודכנות של פיקוד העורף.

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

3.6 טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטרים בדירה

(ראה גם הערות לאחר טבלה זו)

| מיתקן | מיקום | מטבח | חדר רחצה הורים | חדר רחצה אורחים | חדר אמבטיה ילדים | מרפסת שרות | אחר |
|-------------------------|--------------|--|----------------|-----------------|--------------------------|------------|-----|
| | | | | | | | |
| כיור מטבח (בודדת/כפולה) | מידות (בס"מ) | בודדת במידות 40/60 ס"מ או כפולה 80/46 ס"מ ראה הערה (א) | --- | --- | --- | --- | --- |
| | סוג | א' | --- | --- | --- | --- | --- |
| | זיכוי ש | אין | --- | --- | --- | --- | --- |
| כיור רחצה | מידות (בס"מ) | --- | ראה הערה (א) | ראה הערה (א) | משולב בארון ראה הערה (א) | --- | --- |

חתימת המוכר

חתימת הקונה

מותנה בהיתר בניה

| מיתקן | מיקום | מטבח | חדר רחצה הורים | חדר רחצה אורחים | חדר אמבטיה ילדים | מרפסת שרות | אחר |
|--|-------|------|----------------|-----------------|------------------|------------|-----|
| | | | | | | | |
| כיור לנטילת ידיים | סוג | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| | זיכוי | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| | מ"מ | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| אסלה וארגז שטיפה ^(ב) | סוג | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| | זיכוי | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| | מ"מ | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| אמבט/מקלחת ^(ב) | סוג | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| | זיכוי | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| | מ"מ | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| סוללה למים קרים/חמים לכיור, מהמשטח או מהכיור ^(ג,ד) | סוג | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| | זיכוי | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| | מ"מ | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים ^(ה) | סוג | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| | זיכוי | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| | מ"מ | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| סוללה למקלחת למים קרים וחמים ^(ה) | סוג | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| | זיכוי | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| | מ"מ | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| חיבור מים מכונת כביסה ולניקוז ^(ה) | | | | | | | |
| פתח 4" בדופן חיצונית לשרוויל פליטת אדים ממייבש כביסה, כולל תריס הגנה ומשקולת סגירה | | | | | | | |
| הכנה חיבור למים וניקוז, לחיבור מדיח כלים ^(ט) (ההכנה משולבת בניקוז כיור המטבח) | | | | | | | |
| נק' מים למקרר (ברז ניל) | | | | | | | |
| נקודת גז לבישול ^(א) (הכנה) | | | | | | | |
| נקודת גז לחימום מים ^(א) (הכנה) | | | | | | | |

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג', ד'

מותנה בהיתר בניה

הערות לטבלה ואחרות:

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

- (א) **כיוור מטבח לבחירת הקונה** (בודדת במידות 40/60 ס"מ או כפולה 80/46 ס"מ): לבחירת הקונה, חומר סילי קוורץ/נירוסטה/חרס/קוורץ גרניט בהתקנה שטוחה. **כיוור רחצה משולב בארון חדר אמבטיה (אינטגרלי):** (במידות 40/50 ס"מ) לפי היצרן/ספק, שיבחר ע"י החברה. **כיוור רחצה:** חרס מידות 40/50 ס"מ..
- (ב) **אסלה:** מונחת. **ארגז שטיפה:** מונבלוק/חרס, דו כמותי (בעל קיבולת הדחה קצרה של 3 ליטר וארוכה של 6 ליטר) עפ"י ת"י 1385. תוצרת לפי החלטת החברה. **כיסוי אסלה:** (מושב) פלסטי כבד בעל צירי נירוסטה.
- אמבטיה:** תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי, שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר. מילוי עץ בפניות ומיטת תמיכה מפרופילי ברזל מגלוון. לחילופין מפח בעובי 2.5 מ"מ לפחות מצופה אמאיל.
- מקלחת:** משטח המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין, בגמר העומד בדרישות ת"י 2272 עם שיפועים לניקוז המשטח;
- (ג) **סוללה למים קרים/חמים (כולל חסכום).** לקערת מטבח ימוקמו על מישור המשטח העבודה או הכיור: דגם: פרח-מערבל, בציפוי כרום ניקל, פיה בגובה 25 ס"מ ולעומק 20 ס"מ. לבחירה מתוך 3 סדרות כשאחת לפחות תוצרת הארץ ועומדת בדרישות ת"י 1385.
- (ד) **סוללה למים קרים/חמים, לכיור/ רחצה (כולל חסכום) ימוקמו על מישור המשטח העבודה או הכיור:** דגם: פרח-מערבל בציפוי כרום ניקל, פיה באורך 15 ס"מ ולעומק 15 ס"מ, לבחירה מתוך 3 סדרות כשאחת לפחות תוצרת הארץ.
- (ה) **סוללה למים קרים/חמים (כולל חסכום):** באמבטיה: דגם: סוללה למים חמים וקרים מיקס מהקיר הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה בציפוי כרום ניקל כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף. **למקלחת:** דגם: מהקיר - רב דרך (סוללה - אינטרפון 3 דרך), מיקס מהקיר. בציפוי כרום ניקל כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף. לחילופין ולפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 מ"מ. סוללות האמבטיה, מקלחת וכיור, לבחירה מתוך 3 סדרות כשאחת לפחות תוצרת הארץ ועומדת בדרישות ת"י 1385 שיוצגו ע"י החברה/קבלן.
- (ו) **התקנת כיורים וארגזי שטיפת אסלה כוללת:** חיבור לביוב, וברזי ניל.
- (ז) **גוון הקבועות:** לבן.
- (ח) **הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת:** מים קרים, מים חמים (הל"ת- תיקון אוג' 2007) וחיבור לקו דלוחין או שפכים והזנת חשמל.
- (ט) **הכנה למדיח כלים כוללת:** ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.
- (יא) **הכנה לנק' גז:** באם לא נאמר אחרת, צנרת נחושת בלבד ללא אביזרי קצה.
- (יב) **מים קרים:** מים בטמפרטורה המסופקת מהרשת העירונית.
- (יג) **קבועות רחצה (אגנית/אמבטיה)-** במקרה של שינוי לאחר קבלת החזקה בדירה, יש לרכוש קבועות שעומדים בתקן ישראלי למניעת החלקה ולא פחות מ-R-11.
- (יד) **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 (אינטרפון) =** חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, לראש מקלחת ו/או לפיית ברז ו/או שניהם.
- (טו) יש לקחת בחשבון כי מערכת הספקת המים והניקוז מתוכננים למערכות הקצה הסטנדרטיות (ברזים/מקלחות/פתיחי ניקוז וכו'). שינוי מהאמור לעיל (לאחר קבלת החזקה בדירה) כגון ראש מקלחת דמוי "גשם", ללא התאמת קוטר צנרת הדלוחין, שטח תא המקלחת, ומחסום היקפי מפני גלישת המים, עלול לגרום הצפה בחדר הרחצה עקב אי התאמה בין כמות המים הנפלטים ממפל המים לקיבולת הניקוז ברצפה.
- (טז) הואיל והשימוש באמבטיה הינו גם למקלחת וככל שרצפת האמבטיה אינה כוללת חספוס מונע החלקה, יש לנקוט באמצעים מתאימים כגון הדבקות מדבקות המיועדות למניעת החלקה.
- (יז) ככל שמיקום הכיורים לבישול נמצאים בסמיכות לחלון ובכלל, יש להשתמש בכיירים הכוללים מנגנון לניתוק זרימת הגז במקרה של כיבוי לא רצוני של להבה/ות הבישול.
- (מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק באם צוין כך בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).

מותנה בהיתר בניה

3.6.1 **אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה, לכל צורך אחר:** צנרת ופתחי ביקורת לקולטני ביוב (בחלקם יתכן ומשותפים לכלל הבניין), ברצפה, ביקורות 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.

הערה:

הצורך במעבר צנרת מים/ביוב/מתזי כיבוי, (ככל שידרשו), יחייבו התקנת כיסוי מבודד ואסטטי ויצרו בליטות דמוי "עמודים או קורות" או "ספסלים", בסמוך לקירות ותקרה ו/או בסמוך לקירות ורצפה, בנוסף, יש לקחת בחשבון כי לפי הת"י, והנחיות מהנדס האינסטלציה בקולטנים העוברים לגובה הבניין יתכן וידרשו פתחי ביקורת, ולכן בדירות בהם ידרש ביצוע פתחי ביקורת אלו, אין לחסום אותם ויש לאפשר גישה לצרכי תחזוקה.

3.6.2 **חימום מים:** הספקת מים חמים באמצעות מערכת סולארית משותפת מאולצת תהיה לפי הוראות כל דין. התקנת המערכת הסולארית תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579 לרבות גיבוי חשמלי לדוד המים החמים והתקן קוצב זמן לחימום המים (טיימר). לכל דירה יותקן מכל אגירה (דוד) המחובר למערכת הסולארית וכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן (טיימר) הכולל מפסק במאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה.

מכל אגירה (דוד) למים חמים בקיבולת: 150 ליטרים;

מיקום הדוד: במקום מוסתר אך נגיש כגון במרפסת שירות או בסמוך לה או גג עליון.

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

3.6.4 **ברז "דלי":** יש. (ביציאה למרפסת שמש ו/או ביציאה לחצר – ברז אחד לדירה).

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

3.6.6 **חומר הצינורות: מים חמים וקרים:** פלדה מגולוונת, פקסגול, PPR, S.P, דלוחין: פלסטי. שפכים: פלסטי.

3.6.7 **צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח:** יש.

3.6.8 **הכנה למונה גז לדירה:** יש.

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

מחיר זיכוי לנקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון, ראה נספח ג'

| מיקום | נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק | בית תקע רגיל | בית תקע רגיל מוגן מים | בית תקע כוח במעגל נפרד | נק' טלוויזיה; נק' תקשורת; נק' טלפון. סה"כ 3 נקודות | אחר/ הערות |
|-------|--------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|--|------------|
|-------|--------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|--|------------|

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג', ד'

מותנה בהיתר בניה

| מיקום | נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק | בית תקע רגיל | בית תקע רגיל מוגן מים | בית תקע כוח במעגל נפרד | נק' טלויזיה; נק' תקשורת; נק' טלפון. סה"כ 3 נקודות | אחר/ הערות |
|-------------------------|--------------------------------|---|-----------------------|---------------------------------------|---|--|
| כניסה לדירה או מבואה | 1 | 1 | - | - | - | - פעמון+ לחצן - אינטרקום - מפסק תאורה ללובי קומתי/חדר מדרגות. - לוח חשמל דירתי כולל סגירה. - ארון תקשורת כולל שקע. - ארון טלפון/טלויזיה |
| חדר דיור ופינת אוכל | 2 | 3 | - | 1 (למזגן) | 1 | תריס חשמלי - תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס (ראה מרפסת שמש/גינה בחדר דיור). |
| פרוזדורים | 2 (כולל מפסק מחליף) | 1 | - | 1 (למזגן) | - | בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר", 2 נקודות מאור לפחות + מחליף. |
| מטבח | 1 | 4 (אחד מהם כפול, אחד מהם מוגן מים בדרגת IP44 ואחד מהם מוגן בדרגה רגילה) | - | 3 (מי, תנור, מדיח, מקרר) | - | מיקום השקעים, בתי התקע יהיה מעל משטח העבודה ככול האפשר ובהתאם לתכנון המטבח יותקנו שקעי כח נפרדים למדיח, לתנור, למקרר |
| חדר שינה הורים | 1 (כולל מפסק מחליף למנורה) | 4 (שניים ליד המיטה) | - | 1 | 1 | - אינטרקום (נק' שמע/דיבור בלבד) |
| חדר רחצה הורים | 1 (מוגן מים) | - | 1 | 1 (בית תקע לתנור) | - | בהעדר חלון, הכנה לנק' אורזור מכני + מפסק היכן שנידרש |
| חדרי שינה | 1 | 3 | - | 1 | 1 | - |
| ממ"ד/ ח. שינה | מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף | 3 | - | 1 | 1 | לפי תקנות פיקוד העורף |
| חדר רחצה (אמבטיה) ילדים | 1 (מוגן מים) | - | 1 | 1 (בית תקע לתנור) | - | + התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד השמש במיקום עפ"י התכנון. בהעדר חלון, הכנה לנק' אורזור מכני + מפסק היכן שנידרש |
| חדר מקלחת אורחים | 1 (מוגן מים) | - | 1 | 1 (בית תקע לתנור) | - | בהעדר חלון, הכנה לנק' אורזור מכני + מפסק היכן שנידרש |
| מרפסת שרות | 1 (מוגן מים) | - | - | 2 מוגן מים (מכונת כביסה, מייבש כביסה) | - | - |
| מרפסת/ות שמש | 1 (מוגן) | - | 1 (מוגן) IP44 | - | - | כולל תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני (בחדר דיור). |

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג', ד'

מותנה בהיתר בניה

| מיקום | נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק | בית תקע רגיל | בית תקע רגיל מוגן מים | בית תקע כוח במעגל נפרד | נק' טלויזיה; נק' תקשורת; נק' טלפון. סה"כ 3 נקודות | אחר/ הערות |
|-------------------|--------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|---|---|
| מחסן (ככל שהוצמד) | 1 | - | 1 | - | - | צריכת החשמל של המחסן תחובר לשעון החשמל הדירתי אליו משויך המחסן. או לחילופין שהזנות החשמל של כל המחסנים יחוברו למונה משותף ונפרד למחסנים בלבד, או מונה נפרד לכל מחסן, להחלטת המוכר ועפ"י בחירתו. |
| מסתור מזגנים | - | - | - | 1 (פקט הכנה למזגן) | - | - |

הגדרות:

- (א) "בית תקע כוח במעגל נפרד" שקע הנמצא מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם – כבלים 2.5 מ"מ;
- (ב) בית תקע 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 מ"מ לפחות.
- (ג) בית תקע רגיל מוגן מים: שקע בודד מוגן מים עם כיסוי, לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים; החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"מ לפחות;
- (ד) "נקודת מאור" = נקודה לתאורה על תקרה או קיר כולל מפסק הפעלה (ללא כיסוי).
- (ה) "נקודת טלויזיה תקשורת וטלפון" 3 נקודות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת בין מחשבים, נקודת טלויזיה חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול כנדרש על פי כל דין מתקני החשמל יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:
- (א) שקעים, מפסקים ותאורה בחדר המטבח, בחדר האמבטיה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה, יהיו מוגני מים לפי תקנות החשמל והתקנים הישראליים;
- (ב) נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי;
- (ג) בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד;
- (ד) גודל החיבור הדירתי יהיה תלת פאזי – 3 X 25 אמפר; בדירה הכוללת עד שני חדרים יהיה גודל החיבור הדרתי חד פאזי – 1 X 40 אמפר;
- (ה) 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 השקע והמפסק בלוח החשמל הדרתי;
- (ו) מערכת אינטרקום הכוללת פעמון, ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין; יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע / דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה;
- (ז) בכל דירה תותקן מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי; המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים; המערכת תכלול: יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מתבססת 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 / במבואה הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה; הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוט"ש) ואת עלותם הכספית;
- (מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק באם צוין כך בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג', ד'

מותנה בהיתר בניה

- 3.7.1 **חדר מדרגות/ מבואה קומתית: בכל קומה: נקודות מאור:** יש. ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר מדרגות.
גופי מאור: יש. **לחצני הדלקת אור:** יש. **לחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה קומתית:** יש.
- 3.7.2 **טלפון חוץ:** נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.
- 3.7.3 **פעמון: סוג:** לחצן. **ציליל:** זמזם, 3.7.4 **אביזרי הדלקה/שקע:** סוג: סטנדרט, לפי דרישות הת"י.
- 3.7.5 **לוח חשמל דירתי** (כולל השארת מקום פנוי ל-6 מודולים) **ולוח תקשורת דירתי** (כולל שקע רגיל), **בתוך הדירה:** יש **מיקום:** לפי תכנון מהנדס החשמל. **מפסקי פחת:** יש. **שעון שבת:** אין.
- 3.7.6 **נקודת חשמל לדוד מים, שמש/חשמלי:** יש. כולל קוצב זמן.
- 3.7.7 **גודל חיבור דירתי:** תלת פאזי: 25 x 3 אמפר.
- 3.7.8 **מערכת אינטרקום:** יש, **מיקום:** כמפורט בטבלה 5. (אינטרקום שמע דיבור, כולל לחצן לפתיחת דלת הכניסה הראשית בקומת הכניסה, ופומית לשמע ודיבור בחדר שינה הורים).
- 3.7.9 **מערכת טלוויזיה נוספת במעגל סגור (נפרדת):** אין.
- 3.7.10 **אנטנה לרדיו ולטלוויזיה:** אין.
- 3.7.11 **מיתקנים אחרים:**
- אוורור חלל המחויב באוורור מכני לפי תקנות, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון, יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי;
 - תריס חשמלי כולל נקודת חשמל להפעלת התריס. ראה גם תריסים בטבלת פתחים סעיף 3.5.
 - ארון תקשורת כולל שקע.
 - ארון טלפוניה/ טלוויזיה משולב בארון תקשורת.
 - במרפסת השרות – הכנה למייבש כביסה ומעבר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל.

4. מתקני קירור / חימום, בדירה:

- 4.1 **מיזוג אוויר דירתי מיני מרכזי אין.**
1. הכנה בלבד למערכת מיני מרכזית אחת סטנדרטית תלת פאזי, אשר תכלול:
מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה;
 2. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות" צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 2.5*3 ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.
 3. התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון.
 4. מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר.
 5. מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה / המעבים.
 6. באישור פיקוד העורף, תבוצע הכנה למזגן עילי בממ"ד. במקרה זה ההכנה תכלול:
- נקודת חשמל נפרדת הזנה ישירה מלוח החשמל.
- צנרת ניקוז מים, מנקודה בקיר מחוץ לממ"ד ועד אל מחסום רצפה פעיל בדירה. קצה הצינור ייסגר במכסה.
- מיקום המעבה יהיה במקום מוצנע ומוסתר ע"פ התכנון.
- כל ההכנות הנ"ל בהתאם לתכנון מהנדס מיזוג האוויר.
- 4.2 **מזגן מפוצל:** אין. מעבר לאמור בסעיף 4.1 (6) לעיל. 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.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג', ד'

מותנה בהיתר בניה

- 4.3 מיזוג אויר דירתי הניזון ממערכת מרכזית בבניין/אגף: אין.
- 4.4 תנור חימום הפועל בגז: אין.
- 4.5 תנור חימום הפועל בחשמל: אין. תבוצע נקודה לתנור חימום הכוללת שקע מוגן. (בחדרי רחצה).
- 4.6 רדיאטורים: אין.
- 4.7 קונבטורים חשמליים: אין.
- 4.8 חימום תת רצפתי: אין.
- 4.9 מיתקנים אחרים: אין.
5. *סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במחסן:
- 5.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים): בדירה: ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות. במחסן (באם נרכש): ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות.
- 5.2 גלאי עשן: ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות.
- 5.3 מערכת סינון במרחב המוגן (ממ"ד): יש.
6. עבודות פיתוח ושונות:
- 6.1 חניה
- 6.1.1 סך הכל מקומות חניה לכל הבניין/אגפים: לפי היתר הבניה. כולם: בתחום המגרש; כל החניות בקומת כניסה. חניות במקום אחר (לפרט): אין;
- 6.1.2 חניה לנכים (פרטית/משותפת): יש, מספר חניות: לפי היתר הבניה, מיקום: כמצוין בתוכנית המכר. חנייה לנכים כמסומן בתכנית המגרש/סביבה/פיתוח ובנספח החניה להיתר, תימכר לרוכש דירה נכה (עם הצגת תג נכה רשמי מטעם משרד התחבורה), ובהעדר רוכש נכה, בין כלל דירי הבית וגם לדייר שאינו נכה.
- 6.1.3 גמר רצפת חניה לא מקורה: בטון מוחלק/ אבנים משתלבות. מערכת תאורה: יש.
- 6.1.4 גישה לחניה מהכביש: יש.
- 6.1.5 מספר חניות לדירה: אחת לפחות. מיקום: לפי סימון בתכנית המכר.
- 6.1.6 מחסום בכניסה לחניה: אין.
- 6.2 פיתוח המגרש
- 6.2.1 בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין/אגף. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף [לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין/אגף], ומואר בעל גיבון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות.
- 6.2.2 שבילים: חומר גמר: בטון/ גרנוליט/ אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית. הריצוף יהיה ככל הניתן בעל גוון בהיר.
- 6.2.3 משטחים מרוצפים: יש. חומר גמר: אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית
- 6.2.4 חצר משותפת: יש. (על פי סימון בתכנית מצורפת). צמחיה: יש. (על פי תוכנית אדריכל הפיתוח) גיבון חסכוני במים בהתאם להנחיות משרד החקלאות.
- 6.2.5 רשת השקיה משותפת: יש. כולל ראש מערכת ממוחשב.
- 6.2.6 גדר בחזית/ות של המגרש: חומר: לפי היתר הבניה ודרישת הרשויות. בגובה ממוצע לפי תוכנית הפיתוח המאושרת ולפי קביעת החברה.
- 6.2.7 קומת עמודים מפולשת (קומה פתוחה בחלקה): אין.
7. מערכות משותפות
- 7.1 מערכת גז:

חתימת המוכר

חתימת הקונה

מותנה בהיתר בניה

7.1.1 **הכנה לאספקת גז:** סידור מרכזי באמצעות צוברי גז, בתאום עם חברת הגז, ובמיקום המתואר בתוכנית המגרש או הבניין או עפ"י דרישות הרשות המקומית. במידת הצורך תינתנה זיקות הנאה להנחת צנרת הגז ותחזוקתה. מובהר בזאת כי צוברי הגז כאמור, 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:** ככל שיידרש ע"י רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

7.2.2 **מערכת ליניקת עשן במבואות/פרוזדורים:** ככל שיידרש ע"י דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

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

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

7.2.5 **גלאי עשן:** ככל שיידרש ע"י רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

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

7.3 **אזור מואץ בחניונים:** אין (חניון פתוח).

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

7.5 **מערכת מיזוג אוויר בחדרים לשימוש הדיירים:** אין.

7.6 **תיבות דואר:** לכל דירה, 1 לזוג הבית, 1 לדואר שגוי. **מיקום:** תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה של האגף, או במקבץ אחד לכל הבניין/אגפים והיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816.

7.7 מיתקנים אחרים:

מערכות תאורה (בחלקים משותפים), חדרים לשימוש כלל הדיירים בבניין (ככל שיהיו) וכו'.

מיקום וכמות: לפי תוכנית המתכננים והיועצים.

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

8.1 **חיבור לקו מים מרכזי:** יש; **מונה מים ראשי לבית:** יש;

8.2 **חיבור לביוב מרכזי:** יש.

8.3 **חיבור הבניין/אגף לרשת החשמל, בהתאם להוראות חברת החשמל:** יש.

8.4 **הכנה לחיבור הבניין/אגף לרשת הטלפונים:** בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר):

8.5 **חיבור הבניין/אגף 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 **מתקנים לאצירת אשפה (למגורים):** יש לפי היתר הבניה.

פינוי אשפה: ע"י הרשות המקומית.

9. רכוש משותף

9.1 **תיאור הרכוש המשותף:**

9.1.1 **מקומות חניה משותפים:** אין (אלה אם באם סומנו כמשותפים בתוכנית המכר).

מותנה בהיתר בניה

- 9.1.2 קומה מפולשת חלקית (קומת כניסה ועמודים, פתוחה חלקית): אין.
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: אין.
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש.
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש.
- 9.1.6 חדרי מדרגות יש 1.
- 9.1.7 פיר מעלית: יש; מעליות: יש; מספר מעליות למגורים: 1.
- 9.1.8 גג משותף: לפחות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג: יש..
- 9.1.9 ממ"ק/מקלט: אין. יש מרחבים מוגנים דירתיים- ממ"דים.
- 9.1.10 חדר דודים משותף: אין.
- 9.1.11 מיתקנים על הגגות: יש מערכות טכניות (פרטיות ו/או משותפות) כגון: מערכות סולאריות, וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.
- 9.1.12 חצר ושטח פתוח בתחומי המגרש: יש. שטח ללא גיבון: יש.
- 9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף: חדרי מערכות לרבות תקשורת וחדרים טכניים, מרכז מחזור אשפה ומתקני אשפה וכמפורט בפרקים אחרים במפרט זה, המסומנים כרכוש משותף בתוכניות המכר.
- 9.2 חלקים (באם קיימים) שאין להוציאם מהרכוש המשותף:
- 9.2.1 חדרי/מדרגות, (מילוט).
- 9.2.2 גישה לחניה משותפת.
- 9.2.3 לובי בקומת כניסה.
- 9.2.4 לובי קומתי.
- 9.2.5 גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים (המשותפים) על הגג.
- 9.2.6 חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים משותפים על הגג.
- 9.2.7 מעליות.
- 9.2.8 ממ"ק/מקלט. (אין- יש מרחבים מוגנים בדירות).
- 9.2.9 חלק אחר: החניון למעט חניות פרטיות, חדרים טכניים וחלקים ככל שיוגדרו ע"י החברה כרכוש משותף.
- 9.3 בית משותף
- (א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ד – 1974 (להלן – חוק המכר דירות), המוכר דירה בבית משותף או בבית המיועד להירשם כבית משותף והתקנון שחל על הבית או שבדעתו להחיל על הבית מבטל או משנה הוראה של התקנון המצוי המתייחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין; ואלה העניינים:
- הוצאת חלק מהרכוש המשותף;
 - שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;
 - שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;
 - סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;
 - כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3 (א) לחוק המכר דירות;
- (ב) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג', ד'

מותנה בהיתר בניה

9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:

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

9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:

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

9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו:

בהתאם להוראות הסכם המכר ו/או בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות ובהתאם לתקנון שירשם, עם רישום הבית המשותף.

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

מבלי לגרוע מהאמור בעניין זה בהסכם, יוצאו מהרכוש המשותף השטחים הבאים אשר מסומנים בתוכניות המצ"ב ו/או מצוינים במפרט המכר ו/או בהסכם המכר.

- עמדות החניה שבתחום המגרש מוצאים מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות בבית המשותף לפי קביעתה של החברה.
- מרפסות וגגות (למעט החלק כאמור בסעיף 9.2.9 לעיל).
- חדר השנאים (ככל שקיים) מוצא מהרכוש המשותף.

חתימת המוכר/החברה

תאריך

חתימת הקונה

נספח א' מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף

נספח ב' הערות כלליות

נספח ג' טבלאות זיכויים

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספח א' – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

- 10.1 תוכניות אלו יוצרו כחלק בלתי נפרד של המפרט:
- 10.1.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות (חישוביות) 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/אגף תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין/אגף שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין/אגף על גימורם.
- (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין/אגף 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/אגף, 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.

מותנה בהיתר בניה

נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות הערות כלליות למבנה ולדירה

1. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
 2. מיתקן לאנטנות תק' (מס' 3) תש"ע-2010 בבנין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799: מיתקני אנטנות לקליטה משותפת (אק"מ) ומיתקני אנטנות לקליטה אינדיבידואלית (אק"א).
 3. הוועדה המקומית רשאית לפטור את החברה מחובת התקנת מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה אם קיים הסדר אחר המבטיח שבכל דירה יהיה ניתן לקלוט שידורי חובה בלא תשלום.
 4. מערכות כאמור ויכוסו בתקרה קלה ו/או סגירה אחרת וישנו את צורת ו/או גובה החלל בהן הן עוברות.
 5. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי ובכפוף לתקנים, יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
 6. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
 7. למניעת ספק יודגש כי באם תידרש החברה להעמיד שטח/ים בתחומי המבנה ו/או המגרש, לחברת החשמל, בזק, כבלים, לצורך מערכות המשמשות הבניין/אגף ו/או אגפים אחרים סמוכים, הקונה מתחייב לאפשר גישה חופשית לרבות שימוש במתקני הבניין/אגף לצורך גישה, כן ובזכות השימוש והטיפול בשטח/ים לרבות רצועות הקרקע למעבר כבלים. כמו כן יהיו גופים אלו פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטחים אלו.
 8. חל איסור חמור לאחסן במחסנים דירתיים חומרים הפולטים ריחות חריפים או רעילים, באריזות פתוחות או סגורות.
 9. מיקומם של דוד המים החמים יוח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה אך לא פחות מן הקבוע במפרט.
 10. באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם עומדת בדרישות התקנות לרעשים ומפגעים.
 11. חשוב להדגיש כי יש לאוורר המרחב המוגן, באופן תכוף לפחות בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להימצא באגרגטים (חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
 12. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מיקומם העקרוני מסומן בתכניות המכר.
 13. ברצפה, קירות ובסמוך לתקרת הדירה, או המחסן או החניה, יתכן ועוברות צנרות (מים, ביוב, ניקוז וכד') וכן פתחי ביקורת, השייכים לכלל הבניין/אגף, ומהווים חלקים משותפים.
 14. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
 15. באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על (A) 60dB, במרחק של 1.5 מ' ממפוח פליטת אויר חם במקום בו היחידה ממוקמת, וכן בולמי רעידות תחת רגלי המתקן/ים.
 16. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 10 - 8.12.2016], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין.
- כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

מותנה בהיתר בניה

נספח ג' – טבלאות זיכויים

ריכוז טבלאות זיכויים

הערות מיוחדות

- ריכוז זיכויים אלו הינם אך ורק הנדרשים במפרט המחייב של משרד הבינוי והשיכון, מחיר למשתכן מהדורה 10 – 08.12.16.
- המחירים הנקובים לעיל כוללים מע"מ.

מקרא:

יח' - יחידה.

מ"ר - מטר מרובע.

מ"א - מטר אורך.

קומפלט - חומר לבן+ חומר שחור+ עבודה.

פריט - פריט אחד בודד.

נושא: ארונות מטבח, רחצה - מחיר בגין זיכוי בלבד

| סעיף במפרט המכר | תיאור | חומר/ עבודה | יח' | מחיר זיכוי ליח' בש"ח | כמות | סה"כ |
|-----------------|---|-------------|-----|----------------------|------|-------|
| 3.3.1 | זיכוי לכלל ארונות המטבח (כולל ארון תחתון/עליון, משטח עבודה, כיור מטבח, ברז מטבח, חיפוי מטבח), לפי התיאור שבמפרט המכר. | קומפלט | --- | --- | --- | 7,000 |
| 3.3.3 | ארון רחצה (בחדר רחצה כללי. כולל כיור אינטגרלי), לפי התיאור שבמפרט המכר. | קומפלט | --- | 900 | --- | |

נושא: קבועות שרברבות ואביזרים - מחיר בגין זיכוי בלבד

| סעיף במפרט המכר | תיאור | חומר/ עבודה | יח' | מחיר זיכוי ליח' בש"ח | כמות | סה"כ |
|-----------------|---|-------------|------|----------------------|------|------|
| 3.6 | סוללה למים בחדרי רחצה כיור, אמבטיה ומקלחת | קומפלט | פריט | 200 | | |

נושא: חשמל/ תקשורת - מחיר בגין זיכויים

| סעיף במפרט המכר | תיאור | חומר/ עבודה | יח' | מחיר זיכוי ליח' בש"ח | כמות | סה"כ |
|-----------------|------------------------------|-------------|------|----------------------|------|------|
| 3.7 | נקודת מאור קיר/ תקרה - זיכוי | קומפלט | פריט | 72 | | |
| 3.7 | בית תקע מאור - זיכוי | קומפלט | פריט | 125 | | |
| 3.7 | נקודת טלפון - זיכוי | קומפלט | פריט | 75 | | |

הערות לטבלאות החשמל/תקשורת:

- ראה הערות כלליות לאחר סעיף 3.7 (טבלה 5), במפרט המכר.
- מחיר המחירון חשמל/תקשורת מתייחסים לזיכויים לפני ביצוע.

חתימת המוכר

חתימת הקונה