

מפרט מכר

מחיר מטרה

שם האתר:	המושבה, טבריה
מס' חדרים:	5 חדרים + מחסן
דירות מס':	6,10,14,18,22
קומות מס':	1-5
בניינים מס':	1,2

בית שלמה – הגעת הביתה

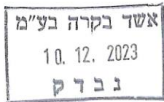
אשד בקרה בע"מ
נבדק
 חתימה: 6
 תאריך: 10/12/23
 בדיקה זו נעשתה כלפי ועבור משרד הבינוי והשיכון בלבד
 אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מהוראות כל דין ואז המכרז
 ובכל מקרה התנאים הקבועים במכרז הם המחייבים

אשד בקרה בע"מ
 10.12.2023
נבדק



מותנה בהיתר בניה

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



תאריך: 10/12/2023

מס' חדרים: 5 חדרים + מחסן

שם האתר: המושבה, טבריה.

דירה מס': _____
קומה מס': _____
חניה מס': _____
מחסן מס': _____
בניין מס': _____

"מפרט מכר"

לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973
כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה

נספח לחוזה

בין : אונד הנדסה בע"מ. (להלן "המוכר/ת" או "החברה")

לבין: _____ ת"ז _____

להלן הרוכש/ים או הקונה/ים)

_____ ת"ז _____

מתאריך: _____

א. פרטי זיהוי:

1. יישוב: טבריה שכונה: המושבה

1.1 גוש מס': 15350 חלקה/חלקות מס': 179,154,155,156,157 מגרש: 603,304,605,606,903;

1.2 התכנית החלה במקום: 207-0351742

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

הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה.

1. שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל (ר.מ.י)

2. תקופה החכירה: 98 שנים. תחילת תקופת החכירה: 01.06.2022. תקופת חכירה נוספת- 98 שנים החל מתום תקופת החכירה.

3. דירה מס' וקומה: (להלן "הדירה")

4. בדירה: כניסה, חדר מגורים, מטבח, פינת אוכל, חדר שינה הורים ופינת ארונות, 2 חדר שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרוזדור, חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר רחצה הורים (מקלחת), שירותי אורחים (בית שימוש נפרד), מרפסת שרות, מרפסת שמש (יציאה מחדר מגורים).

5. שטח הדירה

שטח הדירה הוא: _____ מ"ר. והמחושב 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 שמחוץ לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת שמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תכנית אחרת;

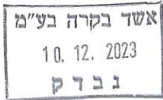
כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;

חתימת המוכר

חתימת הקונה

מותנה בהיתר בניה

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



- (2) "פניו החיצוניים של קיר חוץ" – פני הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.
- (ב) בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל המפלסים בדירה.
- (ג) שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.
- (ד) בחישוב השטח ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970 (להלן – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).

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

- 6.1 **מרפס/ות שמש בשטח(1):** _____ **מ"ר מתוכה/ן מרפס/ות שמש מקורה/ות** [קירוי הכוונה למשטח מלא דמוי תקרה (לא פרגולה) הנמצא קומה אחת מעל בלבד], בשטח: _____ **מ"ר** ;
- 6.2 **חניה מקורה/ מקורה חלקית/ לא מקורה מס':** _____ **מיקום:** _____ (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת);
- 6.3 **מחסן דירת²:** יש / אין **בשטח²:** _____ **מ"ר, מס':** _____; (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);
- 6.4 **מרתף דירת³ בשטח:** אין ;
- 6.5 **גג מוצמד לדירה בשטח:** אין ;
- 6.6 **בדירות גן: חצר⁴ מוצמדת לדירה בשטח:** אין ;
- 6.7 **אם יש שטחים/חלקים/אזורים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח).**

מסתור כביסה/מערכות (ככל ומתוכנן): כמסומן בתכנית המכר (יתכן ומפלס רצפת המסתור יהיה נמוך ממפלס רצפת הדירה).

הערה: ייתכן ובמסתור הכביסה תעבור צנרת ו/או יהיו מערכות אשר ישמשו את הדירה ו/או דירות אחרות בבניין.

הערות לחישובי השטחים:

1. **"מרפסת שמש"** – מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.
2. **שטחו של מחסן** הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן התוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
3. **שטחו של מרתף** הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח המשותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
4. **שטחה של חצר כולל** את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטיה בשיעור של עד 5% בין שטח החצר המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

7. סטיות קבילות:

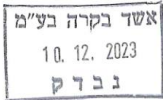
הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטיה ממפרט זה:

- (א) סטיה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לעניין שטחה של חצר תותר סטיה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
- (ב) סטיה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפרט ומידות האבזרים למעשה.

8. שם עורך הבקשה להיתר ("להלן "האדריכל"): פרימוביץ – בס אדריכלים

מותנה בהיתר בניה

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



טלפון: 02-9900731 פקס: כתובת: חושן 6 אזה"ת הר טוב.
דוא"ל: office@primovitz-bas.net

9. שם האחראי לתכנון השלד (להלן "המהנדס"): אור הנדסה
טלפון: 052-8972802 פקס: כתובת: יוסף הבורסקאי 1
דוא"ל: engor.cohen@gmail.com

ב. תאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה
* המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין, בתנאי שלא ישנו באופן מהותי את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף.
כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי, אם יש כזה,

1. תיאור הבניין *

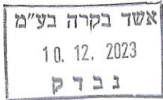
- 1.1. בנין מגורים רב-משפחתי "גבוה", אחד מתוך 8 בניינים שייבנו ע"י החברה, במתחם אחד, לפי הפרוט כדלהלן:
בניינים מס' 3,4,5,6,7,8 בניינים דומים הכוללים קומת קרקע (בעיקרה למגורים) ועוד 6 קומות למגורים.
בניינים מס' 1,2 הכוללים קומת קרקע (בעיקרה למגורים) ועוד 9 קומות למגורים.
הבניינים במגרשים השונים, יבנו במקביל או בשלבים לפי החלטת החברה. הבניינים במגרשים דלעיל.
- 1.2. בבניין 1: 30 דירות למגורים; בבניין 2: 29 דירות למגורים; בבניינים 3,4,5,6,7,8: בכל בניין: 19 דירות למגורים;

בבניין דירות (*), הכוונה למגורים בלבד;

(*) לפי חוק מכר (דירות) התשל"ג - 1973 סעיף 1 "הגדרות" נאמר, "דירה" - חדר או מערכת חדרים שנועדו למגורים, לעסק, או לכל צורך אחר.

מותנה בהיתר בניה

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



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

בבנין מס' 1:

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת-מפלס כניסה	כינוי או תיאור קומה
בפיתוח: (משותף עם בניין/ים נוספים, לפי תכנון פיתוח מאושר): חניות, מיסעות, מעברים, שבילים/רחבות/מדרגות, גינות, צובר/י גז, עמדה לאצירת אשפה (מכלים עילי ו/או מכלים טמונים), מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	מגורים (גן), מבואת כניסה (לובי), מעליות, חדר מדרגות, חדר חשמל, חדר עגלות, חדר משאבות ומאגר מים, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	3	קרקע	קומת הכניסה לבניין
---	מגורים, מבואת קומתית, מעליות, חדר מדרגות, מחסן, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	4 (בכל קומה)	1-5	קומת מגורים
---	מגורים, מבואת קומתית, מעליות, חדר מדרגות, מחסן, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2	6,7,8	קומת מגורים
---	מגורים, מבואת קומתית, מעליות, חדר מדרגות, מחסן, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	1	9	קומת מגורים עליונה
---	חדר מדרגות, מערכות סולאריות, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---	---	גג עליון (ראשי)
---	---	---	10	סך הכל קומות למגורים
במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי).			10	סך הכל קומות בבניין

בבנין מס' 2:

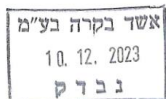
הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת-מפלס כניסה	כינוי או תיאור קומה
בפיתוח: (משותף עם בניין/ים נוספים, לפי תכנון פיתוח מאושר): חניות, מיסעות, מעברים,	מגורים (גן), מבואת כניסה (לובי), מעליות, חדר מדרגות, חדר חשמל, חדר עגלות, חדר משאבות ומאגר מים, פירים,	2	קרקע	קומת הכניסה לבניין

חתימת המוכר

חתימת הקונה

מותנה בהיתר בניה

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



שבילים/רחבות/מדרגות, גינות, צובר/י גז, עמדה לאצירת אשפה (מכלים עילי ו/או מכלים טמונים), מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.			
---	מגורים, מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, מחסן, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	4 (בכל קומה)	1-5	קומת מגורים
---	מגורים, מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, מחסן, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2	6,7,8	קומת מגורים
---	מגורים, מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, מחסן, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	1	9	קומת מגורים עליונה
---	חדר מדרגות, מערכות סולאריות, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---	---	גג עליון (ראשי)
---	---	---	10	סך הכל קומות למגורים
במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי).			10	סך הכל קומות בבניין

בבניינים מס' 3,4,5,6,7,8, בכל בניין:

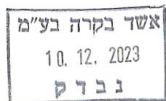
הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת-מעל למפלס כניסה	כינוי או תיאור קומה
בפיתוח: (משותף עם בניינים נוספים, לפי תכנון פיתוח מאושר): חניות, מיסעות, מעברים, שבילים/רחבות/מדרגות, גינות, צובר/י גז, עמדה לאצירת אשפה (מכלים עילי ו/או מכלים טמונים), מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	מגורים (גן), מבואה כניסה (לובי), מעלית, חדר מדרגות, חדר חשמל, חדר עגלות, חדר משאבות ומאגר מים, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	4	קרקע	קומת הכניסה לבניין
---	מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, מחסנים, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	4 (בכל קומה)	1,2	קומת מגורים
---	מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2	3,4,5	קומת מגורים
---	מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	1	6	קומת מגורים עליונה
---	חדר מדרגות, מערכות סולאריות, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/פרטיות).	---	---	גג עליון (ראשי)

חתימת המוכר

חתימת הקונה

מותנה בהיתר בניה

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



סך הכל קומות למגורים	7	---	---	פרטיות, לפי דרישת המתכננים והרשויות.
סך הכל קומות בבניין	7	במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי).		

הערות והבהרות:

- (א) ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתרי הבניה שיתקבלו בפועל.
- (ב) במקרה שיש יותר מכניסה אחת לבניין, יש לציין איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין [כחגדרתה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)].
- (ג) החברה זכאית לפי שיקול דעתה או הנחיות המתכננים להוסיף או לבטל מתקנים או ייעודם ואף לשנות מיקומם, או לאפשר מתן שרות באמצעותם גם למבנים סמוכים, לרבות הקצאת חדרים ו/או ארונות ו/או גומחות בהם מערכות אלו מותקנות, אך זכויות הרוכש לא תפגענה.
- (ד) מובהר כי שמות הקומות והמספר המתאר את מיקומן עשויים להשתנות.

1.4 חדרי מדרגות משותפים (ראשיים):

מספר חדרי המדרגות בבניין: 1 איפיון כל חדר מדרגות: בכל בניין: מקורה ממפלס קומת קרקע, עד למפלס הגג העליון (הראשי).

חדרי מדרגות נוספים: אין;

- 1.5 מעליות: יש; מספר המעליות: בכל בניין: בבניינים 1,2; 2; בבניינים 3-8; 1, מספר התחנות לכל מעלית: בבניינים 1,2; 10 תחנות. בבניינים 3-8; 7 תחנות. מספר נוסעים לכל מעלית: בבניינים 1,2; 1,13; 8 נוסעים, בבניינים 3-8; 8 נוסעים; המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות – 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכוונות. פיקוד המעליות יהיה מאסף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף לשני כיוונים) פתח האור הנקי של דלתות המעליות ל- 8 נוסעים ומעלה לא יקטן מ- 900 מ"מ. קירות התא יצופו פלב"ם בלוחות אנכיים. על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא ולכל רוחב התא. רצפת התא תצופה בגרניט או שיש בעובי של 27 מ"מ לפחות. תקרת התא תהיה צבועה בצבע סופי צבוע בתנור או תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה.
- (*) "מעלית שבת" – מובהר כי הכוונה למעלית בעלת מנגנון פיקוד שבת, שהפעלתו תקבע ע"י נציגות דיירי הבניין ו/או חברת הניהול בהתאם לסעיף 59 ז' לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969.
- 1.6 עמדת שומר: אין;

2. חומרי הבניין ועבודות גמר:

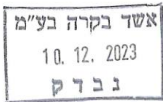
- 2.1 שלד הבניין: לפי תכניות מהנדס השלד; שיטת הבניה: קונבנציונאלית ו/או מתועשת ו/או ברנוביץ ו/או משולבת
- 2.2 רצפה ותקרה קומתית: חומר: בטון מזויין ו/או תקרת צלעות ו/או בטון מזויין מאלמנטים מתועשים/טרומיים ו בידוד אקוסטי (לפי תקן ישראלי מס' 1004): עובי: לפי קביעת המתכנן.
- 2.3 תקרת קומה עליונה: חומר: בטון מזויין ו/או תקרת צלעות ו/או בטון מזויין מאלמנטים מתועשים/טרומיים עובי: לפי חישובי המהנדס, בידוד תרמי: (לפי תקן ישראלי מס' 1045).. עובי: לפי חישובי המתכנן
- 2.4 גגות הבניין: חומר: בטון מזויין ו/או תקרת צלעות ו/או בטון מזויין מאלמנטים מתועשים/טרומיים עובי: לפי חישובי המהנדס; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): עובי: לפי חישובי המתכנן.
- 2.5 קירות חוץ: חומר: מכלול מתועש, ו/או בטון יצוק באתר מחופה מבחוץ באבן טבעית, ו/או קירות בנויים (יתכן שילוב מס' שיטות) לפי התכנון האדריכלי והנחיות מהנדס השלד. באם מכלול מתועש, בדופן פנימית של קיר החוץ ובצד הפונה לדירות, בלוקי בטון או לוחות גבס או בלוק תאי (איטונג או גבס או אחר), הכול לפי החלטת האדריכל והנחיות מהנדס השלד. בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): עובי: לפי חישובי

חתימת המוכר

חתימת הקונה

מותנה בהיתר בניה

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



המתכנן.

2.6 גימור קירות חוץ:

2.6.1 **חיפוי / ציפוי עיקרי:** אבן טבעית ו/או אבן מלאכותית ו/או חיפוי קשיח אחר. גוון וסוג לפי החלטת האדריכל. החיפוי משולב עם חומרים אחרים: פרופיל פלדה ו/או אלומיניום ו/או פח אלומיניום ו/או HPL / ו/או אריחי חיפויי לפי החלטת המתכנן והחברה ו/או בטון חשוף; ועל פי התנאים בהיתר הבנייה

2.6.2 **טיח חוץ (תיאור):** טיח חוץ משולב עם חיפויים אחרים; ועל פי התנאים בהיתר הבנייה

2.6.3 **חיפוי אחר (לפרט):** האדריכל יהיה רשאי לשנות סוג, גוון וחלוקת הציפויים בתיאום עם הרשות המקומית.

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

קיר הפרדה בין חצרות / מרפסות: חומר וגובה: מכל חומר לרבות זכוכית, לפי החלטת האדריכל.

2.8 חדרי מדרגות ראשיים:

2.8.1 **קירות מעטפת: חומר:** בטון מזוין ו/או בנוי ו/או משולב ו/או אחר ו/או משולב ע"פ החלטת החברה **עובי:** לפי חישובי המהנדס.

2.8.2 **גימור קירות פנים: חומר:** חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף + טיח בגמר צבע אקרילי עד לתקרה. גמר בתקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי.

2.8.3 **מדרגות:** אבן נסורה או גרניט פורצלן או טרצו צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלוונטים ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה.

ריצוף משטחים: טרצו ו/או גרניט ו/או לוחות אבן טבעית ו/או אבן מלאכותית ו/או בטון צבוע ו/או כדוגמת המדרגות ו/או אחר ע"פ החלטת החברה.

2.8.4 **מעקה / מאחז יד:** מתכת ו/או בנוי ו/או משולב לפי החלטת ולפי דרישות ת"י 1142

2.8.5 **עליה לגג:** יש; דרך חדר/ מדרגות (גג ראשי); הבידוד האקוסטי לחדרי מדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין.

2.9 מבואה (לובי) קומתית:

גימור קירות פנים: חומר: חיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן עד לגובה משקופי הדלתות. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה. **גימור תקרה:** יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית **ריצוף:** יהיה באבן נסורה (שיש) או גרניט פורצלן; **פרוזדורים למחסנים, לחדרים טכניים ואחרים: קירות ותקרה:** טיח + צבע אקרילי צבעי תקרות וקירות הפנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.

2.10 מבואה (לובי) כניסה ראשית:

2.10.1 **גימור קירות פנים:** חומר: חיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי. כל צבעי תקרות וקירות הפנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.

גימור תקרה: יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית **ריצוף:** יהיה באבן נסורה (שיש) או באריחים מסוג גרניט פורצלן. שטח אריח בודד לא יפחת מ- 0.64 מ"ר;

2.10.2 **דלת כניסה לבניין:** יש, דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן **מיקום:** בקומת הכניסה, כמפורט בתכנית המכר. **דלת כניסה / יציאה נוספת לבניין:** יש, כמסומן בתכנית המכר

2.11 **דלתות חדר מדרגות:** דלתות אש, כולל מחזיר שמן.

דלתות חדרים טכניים (ככל שיהיו): דלתות פח.

2.12 **דלתות לובי קומתי:** אין;

2.13 **תאורה, בכניסה לבניין, לובי, חדר מדרגות, מבואות קומתיים, חניות, חדרים טכניים, חדרים וחלקים משותפים:** יש, לפי עיצוב האדריכל והנחיות מהנדס החשמל;

2.14 **ארוניות למערכות:** חומר: פח מכופף צבוע בתנור (בחלקם החיצוני בלבד) בגוון לפי בחירת האדריכל.

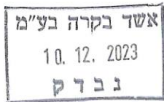
2.15 **תאורה במחסנים דירתיים (ככל שיהיו):** הזנות החשמל של המחסנים שבפרויקט יחוברו כולם למונה חשמל אחד ו/או יותקן מונה נפרד לכל מחסן והכל לפי החלטתו ובחירתו של המוכר. במקרים בהם לא לכל הדירות הוצמדו מחסנים האספקה תהייה מהמתקן הציבורי. באחריות יועץ החשמל להציג פתרון/ פתרונות לחיוב הדיירים על פי הצריכה היחסית או אחרת ובלבד שהפתרון המוצע יענה על דרישות משק החשמל, חוק החשמל ותקנות אחרות על פי דין המתייחסות לסוג זה של מתקנים.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

מותנה בהיתר בניה

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



2.16 חיבור חשמל לתאורה ולמערכות אלקטרו מכניות משותפות: יש. הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף של הבניין.

2.17

2.18 חדר אשפה: עבודות גמר של הרצפה ובקירות בחדר אשפה ייעשו בגרניט פורצלן ובהתאם לדרישות כל דין.

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 פרוזדור (וחדרי שירות): לא פחות מ- 2.05 מ' ;

גובה חדרים על הגג: אין ;

גובה עליית גג למגורים (למטרה עיקרית): אין ;

גובה מרתף המשמש למגורים: אין ;

גובה מרתף המשמש לא למגורים: אין ;

הערה: הגובה הנ"ל למעט תחת קורות, בליטות והנמכות מקומיות, מערכות, תקרות משנה, ובכל מקרה לא פחות מהגובה המינימאלי הנדרש בתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל 1970 וביחס לשטח המינימאלי הנדרש בתקנות לגובה החלל המקורה.

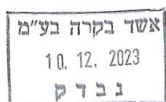
3.2. טבלה מס' 2 – רשימת חדרים וגימורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה

להלן רשימה כוללת של חדרים/חללים/אזורים אופציונליים. הקיים בפועל בדירה לפי תיאור הדירה בסעיף 4 פרק א' ולפי המוצג בתוכניות המכר.

תיאור	חומר קירות ⁽¹⁾	גמר קירות ⁽²⁾	ריצוף ⁽³⁾ וחיפוי ⁽⁴⁾ מידות אריחים (בס"מ)	הערות
כניסה (מתחם לא נפרד)	בטון/בלוק בטון/בלוק תאי/גבס ראה ⁽¹⁾	טיח+ צבע אקרילי ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר דיוור (מתחם לא נפרד)	בטון/בלוק בטון/בלוק תאי/גבס ראה ⁽¹⁾	טיח+ צבע אקרילי ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מטבח (מתחם לא נפרד)	בטון/בלוק בטון/בלוק תאי/גבס ראה ⁽¹⁾	טיח+ צבע אקרילי ⁽⁴⁾	ראה ⁽³⁾	גובה החיפוי 50/60 ס"מ מעל משטח ארון תחתון בלבד, למעט אזור חלון (באם קיים). ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי מעל משטח ארון תחתון	ראה ⁽⁴⁾	
פינת אוכל (מתחם לא נפרד)	בטון/בלוק בטון/בלוק תאי/גבס ראה ⁽¹⁾	טיח+ צבע אקרילי ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך.
בית שימוש נפרד (שירותי אורחים)	בטון/בלוק בטון/בלוק תאי/גבס ראה ⁽¹⁾	מעל חיפוי טיח+ צבע אקרילי ⁽⁴⁾	ראה ⁽³⁾	חיפוי קירות עד גובה 1.50 מ' לפחות או עד סיום אריח שלם. ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי קרמיקה	ראה ⁽⁴⁾	
פרוזדור	בטון/בלוק בטון/בלוק תאי/גבס ראה ⁽¹⁾	טיח+ צבע אקרילי ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך.

מותנה בהיתר בניה

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



תיאור	חומר קירות ⁽¹⁾	גמר קירות ⁽²⁾	ריצוף ⁽³⁾ וחיפוי ⁽⁴⁾ מידות אריחים (בס"מ)	הערות
חדר שינה הורים	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי/גבס ראה ⁽¹⁾	טיח + צבע אקרילי ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה הורים (מקלחת)	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי/גבס ראה ⁽¹⁾	⁽⁴⁾	ראה ⁽³⁾	חיפוי קירות עד לגובה תקרה (באם הנמכת תקרה - עד גובה הנמכת תקרה) ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי קרמיקה	ראה ⁽⁴⁾	
חדרי שינה	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי/גבס ראה ⁽¹⁾	טיח + צבע אקרילי ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מחסן בדירה	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי/גבס ראה ⁽¹⁾	טיח + צבע אקרילי ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך.
ממ"ד	בטון מזוין לפי הוראות הג"א	לפי מפרט הג"א	ראה ⁽³⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה כללי (אמבטיה)	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה ⁽¹⁾	⁽⁴⁾	ראה ⁽³⁾	חיפוי קירות עד לגובה תקרה (באם הנמכת תקרה - עד גובה הנמכת תקרה) ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי קרמיקה	ראה ⁽⁴⁾	
מרפסת שירות	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה ⁽¹⁾	טיח + צבע אקרילי ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מרפסת שמש	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה ⁽¹⁾	ראה סעיף 2.6	ראה ⁽³⁾	חיפוי/ציפוי קיר חיצוני ראה סעיף 2.6 ו- 2.7. ראה פרוט הערות בהמשך. מעקה: ראה ⁽⁶⁾ .
מסתור כביסה /	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה ⁽¹⁾	טיח ⁽²⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך ובסעיף 3.4

הערות והבהרות לטבלה:

⁽¹⁾ **חומר קירות:** קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים מ: מבטון/ בלוקי בטון/ בלוק תאי (איטונג)/ בלוק גבס או לוחות גבס או משולב בתנאים להלן: עובי הפרופילים 0.6 מ"מ לפחות, רוחב הפרופילים 70 מ"מ לפחות, בידוד 2" בצפיפות של לפחות 12 ק"ג למ"ק (צמר סלעים/זכוכית/מינרלי). מכל צד של מחיצות הגבס יהיו אחד מאלה: 2 לוחות בעובי 12.5 מ"מ לפחות (מחיצה דו קרומית), או לחלופין: לוח בעובי 15.9 מ"מ לפחות, מחוזק ומשופר לנגיפה בעל צפיפות גבוהה (1000 ק"ג/מ"ק לפחות); פרטי הביצוע יהיו בהתאם להוראות ומפרטי היצרן/ ספק הלוחות. יצרן/ספק הלוחות יבצע פיקוח צמוד אחר התקנת הלוחות ויאשר בכתב את התאמתם למפרטיו. בבנייה רוויה, כאשר קירות החוץ מבוצעים בשיטה מתועשת/ מתועשת למחצה, ניתן שמעטפת הפנים של קירות אלו תהיה עשויה מלוחות גבס, בלוקי גבס, בלוק בטון או בלוק בטון תאי. הכל בכפוף לעמידה בתקינה הרלוונטית לרבות בתקן ישראלי מס' 1045: בידוד תרמי של בניינים. בכל מקרה, בחדרי הרחצה הקירות ייבנו מבלוקים המוגדרים כ"עמידים למים" ע"י היצרן או מבלוק בטון.

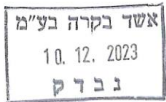
⁽²⁾ **גמר קירות:** טיח בגמר צבע אקרילי. כאשר קירות החוץ מבוצעים בשיטה מתועשת/מתועשת למחצה גמר הקירות יהיה בהתאם לחומר הבנייה של הקירות.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

מותנה בהיתר בניה

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



גמר תקרות: טיח+ סיד סינתטי. במרחב מוגן הגמר יהיה בהתאם להוראות פיקוד העורף + צבע אקרילי. גוון: לבן.
כל צבעי תקרות וקירות הפנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
ריצוף: ⁽³⁾

סוג הריצוף: בכל חלקי הדירה ובמרפסות יותקנו אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן) עפ"י הגדרתם בת"י 314 : אריחים מיוצרים בכבישה שספיגותם הממוצעת אינה גדולה מ- 0.5% (כינוי Bla) האריחים יהיו מסוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות. בכל מידת אריח יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה. סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 – התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן: חדרי מגורים R9- חדרי רחצה R10 רצפת תא מקלחת R11.

ריצוף כל הדירה: מידות: 80/80 ס"מ; בחירת הרוכש תעשה מאחת מ-12 דוגמאות/ גוונים שתציג החברה או הספק שייבחר על ידה. הדוגמאות שתוצענה תהיינה בהתאם לדוגמאות/ גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים; אחת מבין הדוגמאות תהיה בגימור "מבריק חלקית" (LAPPATO); אחת מבין הדוגמאות תהיה בגוון בהיר ניטרלי.

ריצוף בחדרי רחצה, מרפסת שמש, מרפסת שירות: מידות: 30/30 ס"מ, 33/33 ס"מ, 15/60 ס"מ או מידה אחרת להחלטת הקבלן; בחירת הרוכש תעשה מאחת מ-12 דוגמאות שתציג החברה או הספק שייבחר על ידה (לפחות 4 אפשרויות לכל מידת אריח); על הדוגמאות להיות שונות זו מזו. אין להציג את אותן דוגמאות לכל מידות האריחים; אחת מבין הדוגמאות תהיה "דמוי פרקט"; למרפסות שמש- אחת מבין הדוגמאות תהיה בגוון / דוגמא תואמת לגוון / דוגמא שנבחר ע"י הקונה לשימוש בדירה; במרפסות שמש ששטחן 15 מ"ר ומעלה מידת צלע אחת של לפחות אריח אחד תהיה 60 ס"מ לפחות; במרפסת שירות המצורפת למטבח הריצוף יהיה בהתאם לריצוף שנבחר למטבח; יש לאפשר בחירה של דוגמאות שונות לכל אחד מחדרי הרחצה ולכל אחת מהמרפסות בדירה.

חיפוי קירות: סוג החיפוי: חיפוי קירות יהיה מאריחי קרמיקה או פורצלן (גרניט פורצלן) סוג א' העומד בדרישות החקיקה והתקינה הרלוונטיות. בחירת סוג האריח לחיפוי קירות הינה להחלטת המוכר. יש לאפשר בחירה של דוגמאות שונות לכל אחד מחדרי הרחצה ולכל אחת מהמרפסות בדירה. **מידות:** 30/60 ס"מ, 30/30 ס"מ, 25/50 ס"מ או מידה אחרת להחלטת הקבלן. מידות האריחים הינם לבחירת המוכר; **גובה החיפוי:** במטבח: גובה 60 או 50 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה. הגובה לבחירת הקונה; 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. **בחדר אמבטיה ובחדר מקלחת:** חיפוי קירות עד תקרה; **בחדר שירותים:** חיפוי קירות במידות כמפורט בחדרי הרחצה עד גובה 1.50 מ' לפחות. מעל החיפוי: טיח + צבע אקרילי; לצנרת גלויה, אנכית או אופקית בכל חללי הדירה, יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי (אם נדרש) וגמר וחיפוי זהה לגמר הקירות.

לכל מידת אריח המיועד לחיפוי, המוכר יציג לקונה לכל הפחות 4 דוגמאות התואמות לדוגמאות / גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. אין להציע את אותן דוגמאות למידות שונות של אריחים. סה"כ יוצגו 12 דוגמאות. רובה: המוכר יציג לקונה בחירת בין שני גוונים של רובה למילוי מישקים (פוגות) בין האריחים, אחת בגוון אפור והאחרת בגוון קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה.

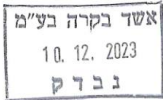
ריצוף במחסן (ככל שנרכש): ⁽⁵⁾

(דירתי או ככל שהוצמד): יש. אריחים מסוג גרניט פורצלן במידות לפי בחירת המוכר.

מעקה ⁽⁶⁾ – עיצוב מעקות המרפסות (באם לא נדרש אחרת עפ"י תנאי היתר הבניה) יהיה מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית התואמת לדרישות התקנים הרלוונטיים או מעקה בנוי כדוגמת החזית; **בגובה:** לא פחות מדרישות ת"י 1142.

מותנה בהיתר בניה

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



(7) **הפרשי מפלסים** – בכניסה לדירה, חדרי רחצה, ממ"ד ומרפסת שרות,

ביציאה למרפסות שמש/גג, ביציאה למרפסת/ות שמש, ייתכן סף מוגבה/ מונמך (מדרגה) עד לגובה המותר לפי דין.

(8) **שיפולים (פנלים)** – הריצוף יכול לכולל שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף ומאותה סדרת ייצור בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח. במקומות בהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.

3.3 ארונות:

3.3.1 **ארון מטבח תחתון:** בכל דירה יותקן ארון מטבח תחתון הצמוד בכל אורכו לקירות המטבח. הארון יבוצע בהתאם להנחיות המפורטות להלן:

מבנה הארון:

- א. הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור, הכנה לכיריים מובנות (תושבות וחיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים ;
- ב. עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ- 60 ס"מ.
- ג. גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ- 90 ס"מ מעל פני הריצוף.
- ד. בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של 6-10 ס"מ ובחיפוי עמידת למים למניעת רטיבות של תחתית הארון.
- ה. גוף הארון והמדפים יהיו מעץ מעובד (סנדוויץ') בעובי 17-18 מ"מ לפחות.
- ו. גב הארון יהיה מעץ לבד בעובי 5-6 מ"מ לפחות.
- ז. דלתות הארון תהיינה עשויות עץ לבד (סנדוויץ') / MDF / לוחות פוסטפורמינג.
- ח. כל יחידות הארון התחתון, למעט יחידות פינתיות ומתחת לכיור, תהיינה עם מגירות. המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת עם מנגנון טריקה שקטה.
- ט. ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש, ולא יותר. אורך צלע ארון לא תפחת מ- 60 ס"מ לפחות בחזית הארון. ביחידת הפינה של הארון, יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מגייק קורנר או ש"ע.
- י. תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכו' מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה. החליט הדייר שלא להתקין, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות.
- ציפוי חיצוני:** פורמייקה/ פוסטפורמינג, ידיות מתכת; לבחירת הרוכש מתוך חמישה גוונים שונים לבחירה (אחד מהם לבן ואחד מהם גוון בהיר ניטרלי) שיוצגו ע"י החברה ו/או הספק שיבחר על ידי החברה. **ציפוי פנימי וגמר מדפים:** פורמייקה ו/או מלמין בגוון לבן.
- מידות אורך מזערי של ארון מטבח תחתון:** דירות 3,4 חדרים: 5 מ"א, דירות 5 חדרים: 6 מ"א; מידת אורך הארון התחתון תימדד לאורך קיר המטבח; פינה מחושבת פעמיים באורך הארון. חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות ייכללו באורך הארונות. המטבח יתוכנן כך שמידת רוחב הנישה; המקום המיועד למקרר תהיה לפחות 95 ס"מ.
- משטח עבודה:** לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ- 2 ס"מ מאבן טבעית או פולימריט (כדוגמת אבן קיסר או ש"ע) העונה לדרישות התקנים הרלוונטיים ת"י 4440 (חלק 1,2 לפי העניין), עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם, המשטח יותאם

מותנה בהיתר בניה

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



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 (לא יינתן זיכוי בגין אי ביצוע זה). **מידות:** לפי ארון המטבח חלק תחתון. **גוון:** משטח עבודה במטבח יהיה לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר; המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי.

- 3.3.2 **ארון מטבח עליון, ארון אי/חצי אי, ארון BUILT IN:** רק בדירות 4.5 חדרים ומעלה הקבלן רשאי לתכנן חלופות לאורך המינימאלי הנדרש לארון מטבח תחתון להלן:
- חלופה א':** 5 מ"א ארון תחתון + 2 מ"א ארון עליון (גובה מזערי של ארון עליון 75 ס"מ לפחות) הערות:
- א. גובה ארון מטבח ממשטח העבודה יהיה 60 ס"מ אלא אם כן, הרוכש בחר להפחית את הגובה ל- 50 ס"מ.
- ב. הארון יהיה רציף והמשכי ללא פינות.
- ג. גובהו של ארון עליון יהיה 75 ס"מ לפחות ועומקו 30 ס"מ לפחות. ניתן שגובה ארון עליון יהיה 60 ס"מ ובתנאי שפתיחת הארונות העליונים תהיה כלפי מעלה (מנגנון קלפה)
- ד. ארון מטבח עליון יכלול לפחות מדף אחד לכל אורכו.
- ה. מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות המפרט לגביי ארון מטבח תחתון.

חלופה ב': 5 מ"א ארון תחתון + 2 מ"א ארון אי/חצי אי, גובה הארון בהתאם לארון תחתון. **"אי"** במצב זה רוב ארון המטבח התחתון מסודר לאורך הקירות כאשר אחת הצלעות איננה צמודה לקיר אלא ניצבת באופן עצמאי, עם משטח מעליה וארון מתחתיה, שניהם תואמים לסטנדרט של ארון המטבח. במצב של "חצי אי" ארון המטבח והמשטח העליון המשכיים אך הארון אינו צמוד לקיר. חלופה זו איננה אפשרית במצב שבו ארון המטבח כבר כולל פינה.

"אי/חצי אי" יתוכננו בהתאם להוראות שנקבעו במפרט זה לגבי ארון תחתון לרבות משטח העבודה.

חלופה ג': 5.40 מ"א ארון תחתון + ארון BUILT IN באורך 0.60 מטר נטו ובגובה מזערי של 200 ס"מ לפחות.

"ארון BUILT IN" – יחידת ארון גבוהה הכוללת מקום לתנור מובנה במידות סטנדרטיות (רוחב, גובה ועומק), ללא משטח שיש, עם מגירות מתחת למיקום המתוכנן לתנור וארונות לפתיחה מעליו. מבנה, עומק וגמר ארון BUILT IN יהיה בהתאם להוראות שנקבעו במפרט זה לגבי ארון תחתון. מידת הנטו תתאים למידה סטנדרטית של תנור מובנה.

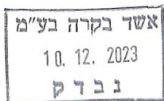
מחיר לזיכוי כולל בעד מטבח: ראה נספח ג'.

- 3.3.3 **ארונות אחריים:** בכל חדרי הרחצה בדירה (למעט בחדר השירותים), יותקן ארון תחתון עשוי מעץ לבד (סנדוויץ') או MDF או סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן EN310; הארון יהיה תלוי או מונח לבחירת הקונה. הארון יהיה באורך מינימלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה (אינטגרלי) משולב בכיור רחצה. כל חלקי הארון ואביזריו יתאימו לעמידות בתנאי לחות מוגברים.

- 3.4 **מיתקנים לתליית כביסה:**
- מיתקן לתליית כביסה:** יש; **תיאור:** ממרפסת השירות יותקן מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ ובעומק מינימאלי של 60 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק איכותיים, עמידים לקרינת UV; 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.
- לדירות גן: אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר שמשמעו מתקן ממתכת מגולוונת על קיר המבנה, במקום מוצנע

מותנה בהיתר בניה

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



שאינו נצפה בחזיתות המבנה. המתקן יהיה יציב ומקובע לקיר. המתקן יכול לפחות 5 חבלי כביסה באורך מינימאלי של 160 ס"מ. הגישה לתליית הכביסה בחצר תהיה ממרפסת השירות.

מסתור כביסה (ככל שמתוכנן): **תיאור:** לפי תכנית אדריכל חומר:
מסתור הכביסה יהיה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100.
מידות: לפי תכנית אדריכלית.

3.5 טבלה מס' 3 – רשימת דלתות, חלונות ותרסיסים בדירה :

תריסים				חלונות			דלתות			תיאור
סוג פתיחה(ציר/ כ.ע.כ./נגרר/ כיס/חשמלי)	חומר שלבים	חומר (עץ/ אלומיניום/ ניס/ מתכת)	כמות ומידה (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ / נגרר/כיס/)	חומר (עץ/ אלומיניום/ ניס/ מתכת)	כמות ומידה (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/ כע"כ/ נגרר)	חומר (עץ/ אלומיניום/ ניס/ מתכת)	כמות ומידה (גובה/ רוחב)	חדר
---	---	---	---	---	---	---	ציר רגילה	פלדה בטחון	1	כניסה
			---			---			105/210	
גלילה חשמלי + גיבוי ידני	אלומ'	אלומ'	1	---	----	---	נגרר כ.ע.כ.	אלומ' מזוגג	1	ח. דיור ופינת אוכל
			כגודל הפתח בתוספת ארגז תריס גלילה			---			250/220	
---	---	---	---	כ.ע.כ.	אלומ' מזוגג	1	---	---	---	מטבח
			---			100/100			---	
תריס שלבים נגרר לכיס	אלומ'	אלומ'	1	כ.ע.כ.	אלומ' מזוגג	1	ציר רגילה (פתיחה חוץ)	פלדה לפי הג"א	1	ממ"ד
			100/100			100/100			70/200	
כנף פלדה נגד הדף ורסיסים הנגררת לכיס				---	---	---	---	---	---	
						---			---	
גלילה ידני	אלומ'	אלומ'	1	כ.ע.כ.	אלומ' מזוגג	1	ציר רגילה	עץ	1	ח. שינה 1
			כגודל הפתח בתוספת ארגז			120/160			85/210	

חתימת המוכר

חתימת הקונה

מותנה בהיתר בניה

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

אשרד בקרה בע"מ
10.12.2023
ג ב ד ק

			גלילה							
			1			1			1	
גלילה ידני	אלומ'	אלומ'	כגודל הפתח בתוספת ארגז תריס גלילה	כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	120/110	ציר רגילה	עץ	85/210	ח. שינה 2
---				---	---	----	ציר רגילה	עץ	1 85/210	מחסן בדירה
			1			1			1	
גלילה ידני	אלומ'	אלומ'	כגודל הפתח בתוספת ארגז תריס גלילה	כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	120/110	ציר רגילה	עץ	85/210	ח. שינה הורים
---	---	---	----	---	אורור מכני	----	ציר רגילה	עץ+ צו-אור	1 75/210	ח. רחצה (הורים)
---	---	---	----	---	אורור מכני	----	ציר רגילה	עץ+ צו-אור	1 85/210	ח. רחצה (כללי)
---	---	---	----	---	אורור מכני	----	ציר רגילה	עץ+ צו-אור	1 75/210	שירותי אורחים
---	---	---	---	כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1 130/110	ציר רגילה	עץ	1 85/210	מרפסת שרות

הערות לטבלה:

א. דלת עץ: דלתות תהיינה לבודות לפי ת"י 23.

אלומ' = אלומיניום סוג פרופיל: מפרופילים שונים בגוון עפ"י קביעת האדריכל משולב בזכוכית לפי ייעודה וגודלה ובעובי לפי דרישות התקן (938, 1099 על חלקיו)

ציר = סוג פתיחה (רגילה)

קיפ = פתיחה משתפלת (נטוי)

דריי קיפ = רגילה + משתפלת

ניגרר /או כנף על כנף /או כ/ע= כנף נגררת על כנף ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר

גליוטינה = כנף בתנועה אופקית

גלילה = תריס נגלל כלפי מעלה באמצעות רצועה ידנית ו/או חשמלי.

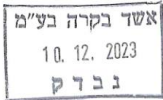
ב. דלתות משותפות לשני חדרים יכולות להופיע ברשימה של כל אחד מחדרים אלה ובלבד שהכמות הכללית של הדלתות בדירה תתאים לסך כל הדלתות המצוינות בטבלה.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

מותנה בהיתר בניה

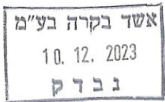
מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון



- ג. **מידות:** המידות המפורטות בטבלה מס' 3, הינן מידות משוערות בס"מ, ואינן מבטאות מידות פתחים "נטו", עקב הצורך בהתקנת אביזרים משלימים כגון: מלבנים סמויים ו/או מסגרות סמויות וכן משקופים ופרופילים היקפיים למיניהם, של מלבני דלתות/ חלונות/ויטרינות/קירות מסך (לפי העניין). בכל מקרה גודל הפתחים המתקבלים לא יפחת ממידות/שטח, לפתחים אלו כנדרש בתקנות התכנון והבניה.
- ד. **פתח חילוף:** בממ"ד ובפתח בדירה המוכרז כפתח חילוף קומתי (בחרום אמור לשמש את כלל הדיירים בקומה), אין לקבוע סורג קבוע ותינתן אפשרות פתיחה ידנית לתריס עם מנגנון חשמלי (כלל שקיים). בנוסף, בפתח שיוכרז ע"י הרשויות המוסמכות כפתח חילוף יתכנו שינויים במידות הפתח, סוג החלון/תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיון הפתיחה.
- ה. **בהעדר חלון ו/או דלת מזוגגת** (בחדרים שבהם לפי תקנות התכנון והבניה נדרש אוורור) יותקן אוורור מכני.
- ו. **מסגרות החלונות והתריסים** עשויים אלומיניום. יתכן פתחים המשולבים בזיגוג קבוע המשמש כמעקה/מחסום, ו/או קירות מסך. 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;
- ז. **בחדרי רחצה ושירותים** (באם יש חלונות), תותקן זכוכית בטיחותית שקופה או עמומה ("חלב") עפ"י החלטת החברה והאדריכל.
- ח. **דלת כניסה לדירה: חומר:** דלת מגן מפלדה (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים ומופעלים על ידי מנגנון גלילי התואמת להוראות כל דין ולתקן ישראלי 5044, לרבות רכיבים כמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עניית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר דירה. משקוף בניה מפלדה מגולוונת בעובי 1.25 מ"מ לפחות; כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור. דלת הכניסה תהיה בגמר ובגוון בהתאם לבחירת המוכר.
- ט. **דלת יציאה לגינה תהיה בעלת אמצעי נעילה כנגד פריצה, בעלת דרגת עמידות בתנאי סביבה 2 הכל כמפורט בת"י 5044**
- י. **אמצעי נעילה נגד פריצה "בדלת יציאה לגינה יהיה אחד מאלה, לבחירת המוכר:**
- *סורג לפתיחה שמתקיימות בו דרישות תקן ישראל, ת"י 1635 סורגים לפתחים בבניינים.**
- *מנעול תחתון חבוי לדלת סובבת ומנעול עליון עם בריח המוזהב באמצעות מנגנון גלילי העונים לכל הדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה.
- *מנעול ביטחון בעל בריחים המופעלים על ידי מנגנון גלילי העונים לכל הדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה.
- תריס גלילה חשמלי.
- יא. **דלת יציאה למרפסת שאיננה סגורה בתריס או בחלון הפרשי הגבהים במשטחי רצפה הסמוכים לסף הדלת לא יעלה על 60 מ"מ. בכפוף לקבוע בתקנות התכנון והבניה, ניתן שהפרש הגבהים האמור לא יעלה על 80 מ"מ.**
- יב. **דלתות הפנים:** דלתות הכניסה לחדרים, למרפסת השירות ולחדרי הרחצה תהיינה בפתיחת ציר רגילה, מסוג דלת פנים לבודה לפי תקן ישראלי מס' 23 על חלקיו או דלת פנים לפי תקן ישראלי 6575; כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים יהיו עמידים למים ויעמדו בכל דרישות התקינה הישראלית, ככל שישנה. בדלת פנים לבודה- כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיצוניים עמידים למים ולא סופגים כדוגמת CPL/HPL (פורמייקה), מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי- חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר;
- החלק התחתון של מסגרת הכנף יהיה מחומר פולימרי עמיד למים בגובה 7 ס"מ לפחות; צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף; היקף כנף הדלת- (קנט) יהיה מצופה ב 3 צדדים לפחות.
- משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 או בהתאם לתקן ישראלי 6575 בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה; המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים.
- הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וידיות מתכת משני הצדדים.
- בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי "תפוס – פנוי" וזוהר/ צו/אור בכנף הדלת.
- בחירת גוון דלתות הפנים:** על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחד מהם הוא לבן. בחירת הרוכש תהיה ממבחר שתציג החברה או הספק שיבחר על ידה.
- יג. **דלת כניסה לממ"ד:** דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף, בפתיחת ציר רגילה או בהזזה. במהלך פתיחת דלת, לא יבלוט אגף הדלת ביותר ממחצית רוחב הפרוזדור או המעבר וכן לא ייפתח על פתח או דלת כניסה אחרת. במצב פתיחה מרבי של אגף הדלת לפרוזדור או למעבר, תותר הבלטת האגף

מותנה בהיתר בניה

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



עד 18 ס"מ. סטייה מהוראה זו תתאפשר רק אם הוכח שבפתיחת הדלת אין הפרעה תפקודית בדירה או הותקנה בנוסף, דלת עץ פנימית לשימוש יומיומי.

יד. **חלונות: זיגוג:** חלונות דירת המגורים יהיו 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 לפחות 6 מ"מ); החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה; החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן;

רשתות: בכל חלונות ההזזה, יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.

חלון ממד: יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה בהתאם להוראות פיקוד העורף העדכניות.

טו. **תריסים-** כל פתחי הדירה, למעט חדרי רחצה, מטבח ומרפסת שירות יהיו בעלי תריסים. בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף; עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן; בכל הפתחים בחדר הדיור (לרבות בחלונות שאינם ויטרינה ככל שתוכננו) ובכל הפתחים ברוחב 2.50 מ' ומעלה יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כמפורט בסעיף 1 לעיל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית.

3.6 טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטרים

זיכויים/חיובים ראה נספח ג'

להלן רשימה כוללת של חדרי/חללים/אזורים אופציונליים. הקיים בפועל בדירה לפי תיאור הדירה בסעיף 4 פרק א' ולפי המוצג בתוכניות המכר

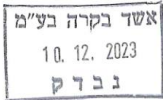
מיקום מתקן		מטבח		חדר רחצה כללי	חדר רחצה הורים	בית שימוש נפרד	מרפסת שרות	מרפסת שמש/ חצר
כיוור מסבך (לבחירת הקונה יחיד או כפול) ראה (5ז)	מידות (בס"מ)	יחיד	ראה (5ז)	---	---	---	---	---
	כפול	ראה (5ז)	---	---	---	---	---	---
כיוור רחצה	סוג	כמפורט בסעיף 5ז		---	---	---	---	---
	מידות (בס"מ)	---		משולב בארון	משולב בארון	---	---	---
כיוור שטיפת ידיים	סוג	---		ראה סעיף 3.3.3	ראה סעיף 3.3.3	---	---	---
	מידות (בס"מ)	---		---	---	לפי מידות יצרן	---	---
אסלה ראה (2ז)	סוג	---		---	---	חרס	---	---
	מידות (בס"מ)	---		כמפורט בסעיף 2ז	כמפורט בסעיף 2ז	כמפורט בסעיף 2ז	---	---
אמבט /מקלחת ראה (6ז) (7ז)	סוג	---		כמפורט בסעיף 2ז	כמפורט בסעיף 2ז	כמפורט בסעיף 2ז	---	---
	מידות (בס"מ)	---		אמבטיה 170/70 ראה סעיף 7ז	מקלחת- כמפורט בסעיף 6ז	---	---	---

חתימת המוכר

חתימת הקונה

מותנה בהיתר בניה

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



	---	---	שיפועים בריצוף	ראה 6ז	---	סוג	
	---	ברז פרח מיקס כולל חסכמים	ברז פרח מיקס כולל חסכמים	ברז פרח מיקס כולל חסכמים	ברז פרח מיקס נשלף כולל חסכמים	תוצרת ודגם	סוללה למים חמים ו/או קרים לקערה מהקיר או מהמשטח (ראה 5ז)
	---	---	---	כמפורט בסעיף 7ז	---	סוג	סוללה לאמבטיה למים חמים וקרים
	---	---	כמפורט בסעיף 6ז	---	---	סוג	סוללה למקלחת למים חמים וקרים
---	יש	---	---	---	---	הכנה לחיבור מים למכונת כביסה ולניקוז (ראה 5ז)	
---	יש	---	---	---	---	פתח 4" בדופן חיצונית לשרוול אוויר חם, למייבש כביסה (ראה 5ז)	
---	---	---	---	---	יש	הכנה לחיבור מזיח כלים (ההכנה משולבת בניקוז כוור המטבח) (ראה 3ז)	
---	---	---	---	---	יש	הכנה לנקודות מים למקרר (ראה 5ז)	
יש, ראה סעיף 3.6.7	---	---	---	---	יש	נקודות גז לבישול (הכנה) (ראה 5ז)	

הערות לטבלה ואחרות:

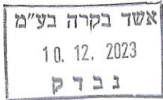
- א) מים קרים: מים בטמפרטורה המסופקת מהרשת העירונית.
- ב) קבועות רחצה (אגנית/אמבטיה) - באם אינם ממבחר החברה, באחריות הרוכש, לבחור או לרכוש קבועות שעומדים בתקן ישראלי למניעת החלקה ולא פחות מ-R-11.
- ג) נשלף = ראש ברז הנשלף מתוך שרוול קבוע. פרח = קרי ברז הממוקם על מישור משטח העבודה או הכוור.
- ד) מערבול (מיקסר) = ויסות מים לקרים / חמים, בעזרת ידית אחת.
- ה) רב-דרך (אינטרפוז) = חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, לראש מקלחת ו/או לפיית ברז ו/או שניהם.
- ו) קונדנסר = בהעדר חיבור ליניקת אוויר חם/לח, ממייבש הכביסה יש להשתמש במייבש כביסה הפועל בשיטת קונדנסר. בשיטה זו הלחות הנפלטת בעת תהליך הייבוש נפלטת כמים אל מיכל איסוף המחייב ריקון בעת הצורך. למניעת ספק יודגש שעדיין נפלט אוויר חם לחלל הדירה בסמוך למכונה.
- ז) מתקני התברואה והכלים הסניטריים ייבנו ויותקנו בהתאם להוראות כל דין, לתקנה הישראלית ולתקן הישראלי, ת"י 1205 על כל חלקיו ובכללו נספחים מומלצים ונספחים למידע כדוגמת חלק 3 נספח א' - מידות התקנה לקבועות שרברבות ונספחיהן, למעט חלק 5 לת"י 1205 ובהתאם להנחיות המפורטות להלן:
- חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים לרבות כוור רחצה וכוור לנטילת ידיים ולמעט אסלות;
 - אסלת שירותים לפחות באחד מחדרי הרחצה תותקן אסלה תלויה עם מיכל הדחה סמוי אלא אם כן הרוכש בחר להתקין במקומה אסלת מונו בלוק כמפורט להלן. הקונה יודיע למוכר על בחירתו בעת חתימת ההסכם. ביתר חדרי הרחצה תותקן אסלת שירותים מזוגג עם מיכל הדחה צמוד (מונו בלוק). לבחירת המוכר האם האסלה תהיה תלויה או מונחת. מיכל ההדחה יהיה מחרס דו-כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו-3 ליטר. האסלה לרבות מיכל ההדחה תעמוד בכל מידותיה, חלקיה ורכיביה בדרישות תקן ישראלי ת"י 1385. האסלה תסופק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה העומד בדרישות התקן הישראלי הרלוונטי.
- גובה הפנים העליונים של האסלה יהיה: 39 ס"מ בסטייה מקסימלית של 1 ס"מ (38,40 ס"מ בהתאמה)
- על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלושה דגמים של אסלה מונחת ואסלה תלויה העומדות בדרישות המפורטות.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

מותנה בהיתר בניה

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



3. כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבלי מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/ קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים; על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות העומדות בדרישות ת"י 1347.

4. בכיורי הרחצה יותקנו ברזים מדגמים מיקס פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור; מידות ברז כיור רחצה תהיינה: גובה 15 ס"מ, עומק 15 ס"מ.

5. במטבח יותקנו הקבועות להלן:

א. קערת מטבח: המוכר יציג לבחירת הקונה 6 דגמים לפחות כמפורט להלן:

(1) כיור חרס בודד, התקנה תחתונה, מידות חוץ מיני: 45/58 ס"מ

(2) כיור נירוסטה בודד, התקנה שטוחה, מידות חוץ מיני: 53/58 ס"מ

(3) כיור אקרילי/ סיליקוורץ/ גרניט בודד, התקנה שטוחה, מידות חוץ מיני: 50/58 ס"מ

(4) כיור חרס כפול, התקנה תחתונה, מידות חוץ מיני: 80/45 ס"מ

(5) כיור נירוסטה כפול, התקנה שטוחה, מידות חוץ מיני: 80/45 ס"מ

(6) כיור אקרילי/ סיליקוורץ/ גרניט כפול, התקנה שטוחה, מידות 78/48 ס"מ

ב. ברז מיקס פרח על מישור משטח העבודה או הכיור; ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות להלן: תחתית פיית הברז תהיה בעומק מינימאלי של 20 ס"מ ובגובה מינימאלי מהמשטח של 20 ס"מ.

ג. הכנה למדיח כלים, הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח;

ד. ברז מים ייעודי למקרר (מאחורי המקום המיועד למקרר)

6. תא המקלחת שטח הרצפה של תא המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין. מידתו הקצרה ביותר תהיה לפחות 80 ס"מ ושטחו לא יפחת מ 0.72 מ"ר; גמר הרצפה יעמוד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח; בהיקף רצפת המקלחת יש לבצע דירוג, תיחום או סף;

תותר התקנת אגנית כחלופה למשטח משופע במקלחת ובתנאי שהיא תואמת במידותיה ובשטחה להוראות לעיל ובתנאי שתהיה בהתקנה שטוחה במישור רצפת החדר (ללא סף).

בתא המקלחת תותן 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.

7. אמבטיה – אמבטיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק הקיפי להבטחת יציבותה, הכל בהתאם להוראות היצרן ולכל דין;

אביק (צינור מחבר בין פתח הניקוז העליון לפתח הניקוז התחתון);

סוללת קיר למים חמים קרים, מיקס, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור גמיש, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.

(ח) התקנת כיורים וארגזי שטיפת אסלה כוללת: חיבור לביוב, וברזי ניל.

(ט) גוון הקבועות: לבן.

(י) הכנה למכונת כביסה ולמייבש כביסה- לרבות נקודת מים (קרים), חיבור לניקוז, הזנת חשמל ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת רדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולות לסגירה והזנת חשמל.

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

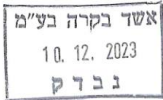
(יב) יש לקחת בחשבון כי מערכת הספקת המים והניקוז מתוכננים למערכות הקצה הסטנדרטיות (ברזים/מקלחות/פתחי ניקוז וכו'). שינוי מהאמור לעיל כגון ראש מקלחת דמוי "גשם", ללא התאמת קוטר צנרת הדלוחין, שטח תא המקלחת, ומחסום היקפי מפני גלישת המים, עלול לגרום הצפה בחדר הרחצה עקב אי התאמה בין כמות המים הנפלטים ממפל המים לקיבולת הניקוז ברצפה.

(יג) הואיל והשימוש באמבטיה הינו גם למקלחת וככל שרצפת האמבטיה אינה כוללת חיספוס מונע החלקה, יש לנקוט באמצעים מתאימים כגון הדבקת מדבקות המיועדות למניעת החלקה.

(יד) 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

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



3.6.1. **אבזרי אינסטלציה נוספים בדירה, לכל צורך אחר:** צנרת ופתחי ביקורת לקולטני ביוב (בחלקם יתכן ומשותפים לכלל הבניין), ברצפה, בקירות או בסמוך לתקרה, במיקום וכמות עפ"י החלטת מהנדס האינסטלציה. ייתכן ויותקן ארון למחלקי מים במיקום, לפי החלטת מהנדס האינסטלציה. ניקוז למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל וצנרת להעברת גז וכבלי פיקוד בין המיקום המיועד למעבה, עד המיקום המיועד למאייד. **מיקום מיועד למעבה:** כמפורט בסעיף 4.

הערה: הצורך במעבר צנרת מים/ביוב/מתזי כיבוי, (ככל שידרשו), יחייבו התקנת כיסוי מבודד ואסטיי 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 יותקנו פתחי ביקורת אלו, אין לחסום אותם ויש לאפשר גישה לצרכי תחזוקה.

3.6.2. **חימום מים:** לכל דירת המגורים בבניין תהיה מערכת לאספקת מים חמים בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבנייה (תכ"ן הבנייה) (תברואה), תש"ף-2019 ולהוראות כל דין. במערכות אספקת מים חמים יותקנו מכלי לחץ לאגירת מים חמים שנפחם יהיה בהתאם לקבוע בתקנות. במכלי הלחץ יותקן חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה. ("ישעון שבת").

מיכל לחץ לאגירת מים יותקן במקום מוסתר אך נגיש כדוגמת חלל מסתור הכביסה או בארון שירות במבואה קומתית או על גג המבנה. מיכל הלחץ ימוקם באופן שלא יפריע לתפקוד החללים בהם הותקן.

3.6.3. **חיבור מים חמים לכלים:** קערת מטבח, כיור/י רחצה, אמבטיה, מקלחת (ככל שקיימת), כיור/י נטילת ידיים.

3.6.4. **ברז דלי:** ביציאה לחצר וביציאה למרפסת יותקן ברז "דלי", ברז אחד לדירה.

3.6.5. **הכנה למונה מים לדירה:** יש. **מיקום:** לפי תכנון היועץ

3.6.6. **חומר הצינורות: מים חמים וקרים:** מתכת ו/או פלסטי כדוגמת SP או פקסגול, **דלוחין:** פלסטי **שפכים:** פלסטי.

3.6.7. **צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודות הגז במטבח, במרפסת שמש/חצר:** יש, בכל דירה אשר יש בה מרפסת

או גינה, תותקן במרפסת ובגינה נקודת גז לגריל בכפוף להוראות כל דין ולתקינה הרלוונטית.

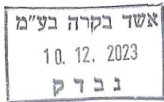
3.6.8. **הכנה למונה גז לדירה:** יש.

הערה: סידור באמצעות צוברים תת קרקעיים בתיאום ובאישור עם חברת הגז ובמיקום הקיים במגרש והמתואר בתכנית המגרש או במיקום אחר שיקבע ע"י החברה. במידת הצורך תינתן במגרש זיקת הנאה מתאימה לחברת הגז, לעניין הנחת צנרת הגז ותחזוקתה.

שמש

מותנה בהיתר בניה

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



3.7 טבלה מס' 5 – מתקני חשמל

זיכויים/חיובים ראה נספח ג'

להלן רשימה כוללת של חדרים/חללים/אזורים אופציונליים. הקיים בפועל בדירה לפי תיאור הדירה בסעיף 4 פרק א' ולפי המוצג בתוכניות המכר

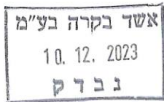
תיאור	נק' מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר / הערות
כניסה לדירה	1	1	-----	----	-פעמון+ לחצן - אינטרקום - לחצן לתאורת ח. מדרגות - לוח חשמל דירתי כולל סגירה - ארון לתקשורת/טלפוניה/ טלויזיה כולל בית תקע בתוכו
חדר דיור ופינת אוכל	2	3	-----	1	תוכנן תריס חשמלי- תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
מטבח	1	2 (בדרגת הגנה IP44)	4 (בדרגת הגנה IP44) לשני מעגלים המוזנים מהלוח הדירתי ע"י מוליכים 2.5 ממ"ר בצנרת	-----	מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי תקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה.
פרוזדור/ים	1	1	-----	-----	בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות + מחליף
ממ"ד (ח. שינה)	1 לפי הנחיות פיקוד העורף	3	-----	1	לפי תקנות פקע"ר
חדר שינה עיקרי (הורים)	1 מחליף	4 (שניים ליד המיטה)	-----	1	----
חדר שינה	1	3	-----	1	-----

חתימת המוכר

חתימת הקונה

מותנה בהיתר בניה

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



חדר רחצה כללי	1 מוגן	1 בדרגת הגנה IP44	-----	1 לתנור חימום	-----	א. בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה. ב. דוד חשמלי – ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן – מחוץ לחדר האמבטיה
חדר רחצה הורים	1 מוגן	1 בדרגת הגנה IP44	-----	1 לתנור חימום	-----	א. בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה.
מרפסת שרות	1 מוגן	-----	-----	2 מוגן IP44 למכונת כביסה ומייבש	-----	-----
בית שימוש נפרד	1	-----	-----	-----	-----	-----
מרפסת שמש	1 מוגן	1 בדרגת הגנה IP44	-----	-----	-----	במרפסת הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודות מאור ובית תקע כאמור בכל חזית. עלה שטחה של המרפסת על 15 מ"ר בכל אחת מהחזיתות, תותקן בה נקודת מאור נוספת לכל חלק העולה על 15 מ"ר (לדוגמא במרפסת ששטחה בחזית אחד 16 מ"ר יידרשו 2 נקודות מאור מוגנות מים וכו'). מיקום נקודות המאור יהיה בהתאם לתכנון שייצור אפשרות לפיזור תאורה בכל חלקי המרפסת.
מסתור כביסה	-----	-----	-----	1 (פקט) הכנה למזגן	-----	-----
מחסן (באם קיים, וככל שהוצמד)	1	1	-----	-----	-----	במקרים בהם לא לכל הדירות הוצמדו מחסנים האספקה תהיה מהמתקן הציבורי. באחריות יועץ החשמל להציג פתרון/ פתרונות לחיוב הדיירים על פי הצריכה היחסית או אחרת ובלבד שהפתרון המוצע יענה על הדרישות חוק משק החשמל, חוק החשמל ותקנות אחרות על פי דין המתייחסות לסוג זה של מתקנים.

הערות לטבלה:

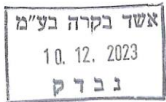
- (א) **נקודת מאור (קיר או תקרה):** נקודה לתאורה על תקרה או קיר הכוללת מפסק הפעלה, פנדל בתקרה, בלדח, בית נורה ונורה.
- (ב) **הכנה:** קרי צנרת עם חוט משיכה.
- (ג) **בית תקע כח במעגל משותף:** הינו בית תקע המחובר ללא יותר מבית תקע נוסף (לכל היותר שני בתי תקע), במוליכים 2.5 מ"מ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים. ההגנה בלוח החשמל הדירתי/ קומתי באמצעות מא"ז 16 אמפר עם אופיין מכשירים.
- (ד) **בית תקע כח מעגל נפרד:** הינו בית תקע המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5 מ"מ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 16 אמפר בעל אופיין מכשירים.
- (ה) **בית תקע לתנור חימום באמבטיה:** בית תקע ממעגל נפרד, עשוי במוליכים 2.5 מ"מ"ר בתוספת מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה בסמוך לכניסה.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

מותנה בהיתר בניה

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



- (ו) **ביח תקע כח תלת פאזי במעגל נפרד:** הינו בית תקע תלת פאזי המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים בהתקנה, תה"ט, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 16X3 אמפר בעל אופיין מכשירים.
- (ז) **בית תקע במעגל מאור משותף:** הינו בית תקע המחובר למעגל מאור, מעורב- נקודות מאור ובתי תקע, עשוי במוליכים 1.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, בהתקנה תחת הטיח. הגנה בלוח באמצעות מא"ז 10 אמפר.
- (ח) **תוספת לבית תקע בין אטימה מוגנת מים:** הינה תוספת בגין אביזר בדרגת אטימות IP44 והיא נדרשת בכל מקום בו קיימת רטיבות, או סכנת התזת מים ישירות או לא ישירות.
- (ט) **נקודת טלויזיה תקשורת וטלפון:** 3 נקודות כוללות כבילה ייעודית על פי תקנות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפון, נקודת תקשורת- בין מחשבים, נקודת טלויזיה- חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לקליטת שידורי כבלים. הכל כנדרש על פי כל דין. אין זה מההכרח שהנקודות / מוצאם יסתיימו בריכוז אחד.
- (י) מיקום נקודות החשמל ואביזרים נלווים בחללים השונים לפי קביעת החברה.
- (יא) **נקודת דוד חשמלי:** תכלול קו חשמל ישיר מלוח החשמל הדירתי ועד לדוד במקום התקנתו, מוליכים 2.5 ממ"ר בצינור בקוטר מתאים, בהתקנה סמויה, לרבות מפסיק בטחון לעמידה חיצונית ליד הדוד והמעמד, מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון, כולל קוצב זמן כאמור לעיל.

3.7.1 **חדר מדרגות/מבואה קומתית: בכל קומה ובכל גרעין: נקודות מאור:** יש; בבניין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה ומנגנון שבת לתאורה לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות. בבניינים בהם הגישה לדירה הינה מתוך מבואה קומתית אין מניעה מבחינת משרד הבינוי והשיכון שהלחצן מתוך הדירה יהיה להדלקת התאורה המלאכותית במבואה הקומתית. בנוסף, במבואה הראשית ובכל מבואה קומתית יותקן לחצן להדלקת תאורה מלאכותית בחדר / חדרי המדרגות, הכל בכפוף לעמידה בהוראות כל דין.

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

3.7.3 **פעמון: סוג:** לחצן צליל: זמזום.

3.7.4 **מפסיקי זרם: סוג:** רגילים **תוצרת:** גביס או שווה ערך. כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלוונטית. כל אביזרי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת הטיח.

3.7.5 **לוח חשמל דירתי ולוח תקשורת דירתי בתוך הדירה:** יש **מיקום:** בכניסה לדירה / במסדרון או אחר ע"פ החלטת יועץ חשמל; בלוח החשמל יהיה שטח פנוי של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד. בדירה הכוללת 2 קומות ומעלה יותקן בקומה הראשית לוח חשמל ראשי עם ממסר פחת ובנוסף, יותקן בכל קומה לוח חשמל משני עם ממסר פחת ייעודי לקומה.

3.7.6 **נקודת חשמל לדוד מים-שמש/חשמלי:** יש; כולל קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה.

3.7.7 **גודל חיבור דירתי:**-- תלת פאזי 3X25 אמפר;

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 2.5*5; הנקודה תכלול את כל החיווט לרבות בית השקע והמפסק בלוח החשמל הדירתי;

3.7.8 **מערכת אינטרקום:** בכל דירה שהכניסה אליה היא ממבואה משותפת תותקן מערכת אינטרקום הכולל פעמון, מסך דירתי ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין; יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה וכן פומית שמע / דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.

3.7.9 **מערכת טלויזיה במעגל סגור:** אין.

3.7.10 **הכנה לקליטת שידורי טלויזיה:** חיבור לקליטת שידורי חובה, הכולל: אנטנת צלחת מרכזית לבניין או למספר בניינים.

3.7.11 **מיתקנים אחרים:**

(1) בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות

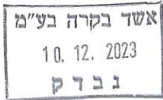
יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.

(2) בכל דירה תותקן מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי; המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי

ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים;

מותנה בהיתר בניה

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



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 / במבואת הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה; הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוט"ש) ואת עלותם הכספית;
למשרד הבינוי והשיכון שמורה הזכות לבטל את החובה להתקין מערכת זו ככל שנקבע ע"י המשרד שבדירות האמורות הותקן ע"י חברת חשמל "מונה חכם".
"מונה חכם" – מונה לשליטה מרחוק בצריכת החשמל של הלוחות המסוגל למדוד מרחוק את צריכת החשמל בכל רגע נתון לטפל בתקלות ברמת הבינוי או הדירה, ולספק ללקוחות שירותים אונליין (דרך מחשב או אפליקציה) אילו מכשירים צורכים אצלם חשמל בכל רגע נתון.
חיבור לתריס/ים חשמל/ים. ראה גם תריסים בטבלת פתחים סעיף 3.5.

(3)

4. מיתקני קירור / חימום בדירה :

4.1. מיזוג אוויר דירתי מיני מרכזי : אין ; בכל דירה תבוצע הכנה למערכת מיני מרכזית אחת, סטנדרטית תלת פאזי, אשר תכלול את הרכיבים המפורטים להלן. תכנון המערכת יתבסס על פיזור אוויר באמצעות תעלות גמישות (תעלות שרשריות) :

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

ב. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת מבודדת (עובי בידוד מינימלי של 9 מ"מ) ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כח מעגל נפרד 25*3 A ניקוז המאייד יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר ובמילוי למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה", מחוץ לקיר יהיה עם צנרת עודפת של 0.5 מטר עד להתקנת מאייד המערכת בפועל. בכל חלופה הצנרת תהיה מוסתרת לכל אורכה, בין אם במהלך אנכי ובין אם במהלך אופקי.

ג. התקנת שריון ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסיומת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה ;

ד. מיקום חיצוני אך מוצנע ומוסתר למיקום המעבה/המעבים. המיקום יתאים לכמות המעבים הנדרשת בתכנון עפ"י מפרט זה, הן למערכת מיני מרכזית והן למזגנים מפוצלים. יובהר כי אין למקם את המעבה בתוך מרפסת השירות או בחלקי הדירה האחרים.

ה. בנוסף להכנה למערכת מיזוג מיני מרכזית אחת תבוצענה הכנות נוספות להלן :

א. בדירות הכוללות שתי קומות ויותר כדוגמת דירת דופלקס תבוצענה הכנות כאמור בסעיף 25.2 למערכת מיזוג מיני מרכזית נפרדת לכל קומה (הכנה לשתי מערכות נפרדות בדירה)

ב. הכנה להתקנת מזגן עילי /מפוצל בכל חדר הממוקם בנפרד מיתר חדרי השינה בדירה ("חדר צף") ובנוסף, בכל חדר, אשר אורך מהלך התעלה השרשרית מהמיקום המתוכנן למאייד של המיני-מרכזי הדירתי ועד אליו, הינו יותר מ- 4.50 מטר.

ההכנה תכלול את כל המערכות הנדרשות להתקנת המזגן לרבות :

*"צמה" של צנרת נחושת(מבודדת כמו בסעיף 4) ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי ברצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה ;

* שקע כח במעגל נפרד בקיר קירבת מוצא ה"צמה" (A16*1) ;

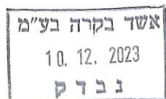
*ניקוז המאייד אשר יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה ;

*מוצא ה"צמה" למאייד יכלול מחוץ לקיר 0.5 מטר צנרת עודפת עד להתקנת מאייד המערכת בפועל ;

ג. הכנה כאמור בסעיף ב' לעיל להתקנת מזגן עילי/ מפוצל למרחב המוגן הדירתי בהתאם להנחיות ומפרטי פיקוד העורף ולתקן ישראלי 994 חלק 5 לרבות צנרת ניקוז כמפורט לעיל, אבזרי אטימה תקינים, ברז לסגירת מוצא היחידה כלפי חוץ וברז שני המאפשר ניקוז היחידה כלפי המרחב המוגן. לחילופין ולבחירת המוכר ניתן להתקין מערכת מודולארית, העונה לדרישות תקן ישראלי 994 חלק 5 ומאושרת ע"י פיקוד

מותנה בהיתר בניה

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



העורף, המשלבת במכלול אחד את כל הרכיבים הדרושים כהכנות להתקנה. בבניין חדש שלא יותקנו בו מזגנים בעת הקמתו, יתוכנן וייבנה מקום להתקנת יחידות העיבוי והמערכות המשרתות אותם, בעבור דירות המגורים בבניין.

4.2. מזגן עילי/ מפוצל: אין. יש הכנה כמפורט לעיל בסעיף 4.1 (ה, ג')

4.3. מיזוג אוויר דירתי הניזון ממערכת מרכזית בבניין: אין.

4.4. תנור חימום הפועל בגז/דלק נוזלי: אין;

4.5. תנור חימום הפועל בחשמל: אין. תבוצע נקודה לתנור חימום הכוללת שקע מוגן. (בחדרי רחצה).

4.6. רדיאטורים: אין;

4.7. קונבקטורים חשמליים: אין;

4.8. חימום תת-רצפתי: אין;

4.9. מיתקנים אחרים: אין.

5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במחסן:

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

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

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

6. עבודות פיתוח ושונות:

6.1 חניה:

6.1.1 סך הכל מקומות חניה לפי היתר בניה; כולם: בתחום המגרש חניות במקום אחר: אין;

6.1.2 חניה לנכים (פרטית): יש מספר חניות: לפי היתר בניה מיקום: כמצוין בתכנית המכר. בכפוף להנחיות הרשויות, חנית הנכים תימכר לרוכש דירה נכה (עם הצגת תו נכה רשמי, מטעם משרד התחבורה). בהעדר רוכש נכה, יתכן ותימכר בין כלל הרוכשים וגם לרוכש שאינו נכה.

6.1.3 גמר רצפת החניה מקורה: ראה סעיף 2.11. גמר רצפת חניה לא מקורה: אין;

6.1.4 גישה לחניה מהכביש: יש.

6.1.5 מספר חניות לדירה: לפי ההסכם, לפחות 1 לדירה מיקום: לפי סימון בתכנית המכר.

6.1.6 מחסום בכניסה לחניון: יש מחסום בכניסה לאזור חניות המגורים בלבד, סוג המחסום: לפי החלטת החברה, פתיחה בשיטה: אפליקציה ו/או חיוג ו/או שלט לפי החלטת החברה.

6.2 פיתוח המגרש:

6.2.1 שבילים / מדרגות: חומר גמר: בטון/ גרנוליט/ אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית

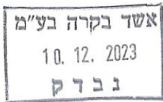
6.2.2 משטחים מרוצפים: ככל וסומן בתכנית המכר חומר גמר: אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית ו/או משולב

6.2.3 חצר משותפת: יש; צמחיה: על פי תכנית אדריכל הפיתוח. גינון חסכוני במים בהתאם להנחיות משרד החקלאות. בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף ומואר (לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין) עם גינון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות. ככל שמאילוצים תכנוניים לא ניתן לתכנן את רחבת הכניסה בשטח הנדרש כאמור, יש להקצות במקום אחר במגרש שטח חלופי של 20 מ"ר, משותף, מפותח ומואר לשימוש הדיירים.

6.2.4 רשת השקיה משותפת: במגרש תותקן מערכת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב;

מותנה בהיתר בניה

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



- 6.2.5 חצר, צמודה לדירה/ות הגן יש ; .
- 6.2.6 פירוט מערכות משותפות, בחצר הצמודה לדירה/ות גן : יש ;
- 6.2.7 משטח מרוצף בחצר הצמודה לדירה/ות גן : יש, בשטח מינמלי של 7 מ"ר , מידת המינימום של המשטח לא תפחת מ 2.50 מ'.
- במצבים בהם מידות המגרש אינם מאפשרות את המידה האמורה ניתן להפחית ממידת אחת מהצלעות עד ל 2.00 מ' ובתנאי ששטח המשטח המרוצף לא יפחת מ 7 מ"ר ;
- 6.2.8 גדר בחזית/ות של המגרש : חומר : גדר קלה ו/או בנוי ו/או בטון בחיפויי אבן טבעית ו/או אבן נסורה ו/או טיח ו/או משולב והכל לפי היתר בניה ;
- בגובה ממוצע לפי תכנית הפיתוח המאושרת ולפי קביעת החברה.
- 6.2.9 קומת עמודים מפולשת (קומה פתוחה) : אין.

7. מערכות משותפות

7.1 מערכת גז :

- 7.1.1 הכנה לאספקת גז : סידור מרכזי באמצעות צוברי גז תת-קרקעיים בתאום עם חברת הגז, ובמיקום המתואר בתכנית המגרש או הבניין או במיקום אחר שיקבע ע"י החברה ו/או עפ"י דרישות הרשות המקומית. במידת הצורך תינתנה זיקות הנאה להנחת צנרת הגז ותחזוקתה.
- מובהר בזאת כי צוברי הגז כאמור, וצנרת אספקת הגז הינם בבעלות חברת הגז.
- 7.1.2 צנרת גז ממקור מרכזי לדירה : יש ;
- 7.1.3 צנרת אספקת גז בתוך הדירה : יש. מיקום : ראה טבלה 4 (סעיף 3.6).

7.2 סידורים לכיבוי אש :

- 7.2.1 מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות : לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.2 מערכת ליניקת עשן במבואות/פרוזדורים : לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים) : לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.4 עמדות כיבוי לרבות ארגזי כיבוי ותכולתן : לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.5 גלאי עשן : לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- הערה : כל סידורי הכבאות, לרבות מערכות גילוי וכיבוי אש, ברזי כיבוי (הידרנטים) וארונות כיבוי בשטחים משותפים או פרטיים, מיקום וכמות לפי דרישות רשות הכבאות.
- 7.3 אוורור מאולץ במרתפי חניה : אין מרתפי חניה ;
- 7.4 מערכת מיזוג אוויר מרכזית (להזנת הדירות) : אין.
- 7.5 מערכת מיזוג אוויר בחדר/ים לשימוש הדיירים (ככל שקיימים) : אין ;
- 7.6 תיבות דואר : אין ;
- 7.7 מתקנים אחרים : - גנרטור לשעת חרום לכל המתקנים הנדרשים בחוק, לרבות כל מעגלי החרום בשטחים המשותפים, תאורת חרום, משאבות מים לכיבוי אש. בנוסף יפעיל הגנרטור מעלית אחת בכל מקבץ מעליות לקומות השונות ובאופן שניתן יהיה להשתמש במעלית אחת לפחות מכל קומה. -מערכות סניקה ומשאבות מים, מאגר מים, מערכות תאורה (בחלקים משותפים)

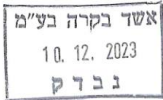
8. חיבור המבנה למערכות תשתית

חתימת המוכר

חתימת הקונה

מותנה בהיתר בניה

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



- 8.1 חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ראשי לבית: יש; מונה מים נפרד לחצר: לפי תכנון היועצים ודרישות הרשויות.
- 8.2 חיבור לביוב מרכזי: יש.
- 8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל, בהתאם להוראות חברת החשמל; יש.
- 8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים: בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר): לא כולל חיבור הדירה לחב' הטלפונים.
- 8.5 חיבור הבניין לרשת תקשורת (טלויזיה/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 חדר אשפה: יש, כמסומן בתכנית המכר;
מיקום למחזור אשפה: ככל ונדרש ע"י הרשויות;
פינוי אשפה: ע"י הרשות המקומית.

9. רכוש משותף –

- 9.1 תיאור הרכוש המשותף לבניין בו מצויה הדירה:
 - 9.1.1 סך הכל מקומות חניה משותפים: באם סומנו כמשותפים בתכנית המכר.
 - 9.1.2 קומה מפולשת: 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 (מספר): 1;
 - 9.1.7 פיר מעלית: יש; מעליות: יש; מספר מעליות: 2;
 - 9.1.8 גג משותף: לפחות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג: יש;
 - 9.1.9 ממ"ק/מקלט: אין.
 - 9.1.10 חדר דוודים משותף: אין;
 - 9.1.11 מתקנים על הגג: יש מערכות טכניות (פרטיות ו/או משותפות) כגון: מערכות סולאריות, קולטי שמש וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל דין.
 - 9.1.12 חצר ושטח פתוח בתחומי המגרש שלא הוצמדו לדירת הגן: יש.
 - 9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינן רכוש משותף: כמפורט בפרקים אחרים במפרט זה, המסומנים כרכוש משותף בתכניות המכר.

9.2 חלקים (באם קיימים) שאין להוציאם מהרכוש המשותף: -

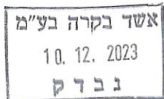
- 9.2.1 חדר מדרגות.
- 9.2.2 קומה טכנית.
- 9.2.3 גישה לחניה משותפת.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

מותנה בהיתר בניה

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



- 9.2.4 לובי בקומת כניסה.
- 9.2.5 לובי קומתי.
- 9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים (המשותפים) על הגג.
- 9.2.7 גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות.
- 9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדר/ים טכניים
- 9.2.9 חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים על הגג: (כגון קולטים, מפוחים, חדר מכונות למעלית)
- 9.2.10 מעליות
- 9.2.11 ממ"ק/מקלט (אין);
- 9.2.12 **חלק אחר:** ככל שיוגדרו ע"י החברה כרכוש משותף.

9.3 בית משותף:

א. מובהר לרוכשים כי עד אשר לא יוסדרו המקרקעין ויסתיימו הליכי פיצול ו/או איחוד ו/או חלוקה מחדש במקרקעין ו/או בסביבתם, ככל שיבוצעו, לא יהא ניתן לרשום את הבניין כבית משותף. ככל שיבוצע, המוכר יגרום לכך, שהפרויקט שייבנה על המקרקעין יירשם בפנקס הבתים המשותפים בהתאם לחוק המקרקעין ובכפוף ובהתאם להוראות דלהלן ולהוראות הסכם המכר, ובכפוף לאישור הרשויות שאישורן יידרש לשם ביצוע הרישום ובכלל זאת רשות מקרקעי ישראל והמפקחת על רישום המקרקעין.

ב. הודע לקונים, כי הכבישים, שטחי המעברים, דרכי הגישה לחניית שבחניון, שטחי הגיגון, השטח המיועד לאשפה והשטח המיועד לעמדות מחזור, המצויים בתחומי המגרש, המסומנים בתוכנית כרכוש משותף של כלל היחידות שבפרויקט וכל שטח אחר שמסומן ו/או יסומן ככל שמסומן ו/או יסומן בתוכנית כרכוש משותף של כלל היחידות שבפרויקט יהיה רכוש משותף של כלל היחידות שבפרויקט וירשם בעת רישום הבית המשותף (ככל שיתאפשר הרישום כאמור ובכפוף להוראות הסכם המכר) כרכוש משותף של כלל היחידות שבפרויקט, כך שחלקה של כל יחידה ברכוש המשותף יהיה בהתאם ליחס שבין שטח הדירה (שטח הדירה לעניין סעיף 11 להסכם המכר על תנאי סעיפיו הינו: שטח הדירה מחושב לפי החישוב הקבוע בצו המכר) (להלן: "**שטח היחידה**") כאשר יובהר כי בשטח יחידה ייכלל אף חלק משטח קירות החוץ בהתאם למפורט בסעיף 5.א למפרט זה, כאשר למרות ששטח זה של הקירות החיצוניים יחושב בשטח היחידה, יהיו הקירות החיצוניים רכוש משותף אלא אם כן יוצמדו קירות אלו ליחידה כלשהי במפורש במסגרת ההוראות דלעיל ודלהלן ולהוראות הסכם המכר, לסך שטחי כולל היחידות שבפרויקט (להלן: "**שטח כלל היחידות שבפרויקט**") (כאשר יובהר כי בשטח כלל היחידות שבפרויקט ייכלל כאמור אף חלק משטח קירות החוץ כמפורט בסעיף 5.א למפרט זה, כאשר למרות ששטח זה של הקירות החיצוניים יחושב בשטח היחידות, יהיו הקירות החיצוניים רכוש משותף אלא אם כן יוצמדו קירות אלו ליחידה כלשהי במפורש במסגרת ההוראות דלעיל ודלהלן ולהוראות הסכם המכר).

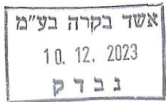
הוצאות אחזקת (הוצאות אחזקה: כולל ניקיון, תאורה - כולל הוצאות החשמל בגין התאורה, תיקון וכו') הכבישים, שטחי המעברים, דרכי הגישה לחניון, שטחי הגיגון, השטח המיועד לאשפה, השטח המיועד לעמדות מחזור וכל שטח אחר שמסומן ו/או יסומן, ככל שמסומן ו/או יסומן בתוכנית כרכוש משותף של כלל היחידות שבפרויקט, יחולו על חוכרי כלל הדירות שבפרויקט ויחולקו ביניהם בהתאם ליחס שבין שטח היחידה לשטח כלל היחידות שבפרויקט (יובהר כי ככל שלחדר הטרפו לא יוצמדו חלקים ברכוש המשותף לא ייכלל שטח יחידת הטרפו בחישובים על פי סעיף זה והכל בכפוף להוראות המפקחת על רישום המקרקעין).

הוצאות אחזקת החניון (הוצאות אחזקה: כולל ניקיון, תאורה - כולל הוצאות החשמל בגין התאורה, תיקון וכו') המסומנים בתוכנית כרכוש משותף של כלל היחידות שבפרויקט, וכן כל שטח אחר שמסומן ו/או יסומן, ככל שמסומן ו/או יסומן בתוכנית כרכוש משותף של כלל היחידות שבפרויקט, יחולו על חוכרי כלל היחידות שבפרויקט ויחולקו ביניהם בהתאם ליחס שבין שטח היחידה לשטח כלל היחידות שבפרויקט.

ג. הודע לקונים כי במקרקעין יבנו שטחי גיגון בשטחי הרכוש המשותף לכלל היחידות שבפרויקט במיקום שיקבע על ידי המוכר. כן הודע לקונים כי שטחי הגיגון שברכוש המשותף כאמור יהיו רכוש משותף של חוכרי כלל היחידות שבפרויקט והוצאות אחזקת (הוצאות אחזקה: כולל ניקיון, תאורה - כולל הוצאות החשמל בגין התאורה, תיקון וכו') שטחי הגיגון ובכלל זאת מערכת ההשקיה של שטחי הגיגון, כמו גם כל מערכת אחרת שתשמש את שטחי הגיגון (לא כולל מערכות השקיה בגינות פרטיות שיוצמדו לרוכשי היחידות, ככל שיוצמדו), יחולו על חוכרי כלל היחידות שבפרויקט ויחולקו ביניהם בהתאם ליחס שבין שטח היחידה לשטח כלל היחידות שבפרויקט.

מותנה בהיתר בניה

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



ד. הודע לקונים, כי על פי שיקול דעתה הסביר של החברה הרכוש המשותף המצוי בתחומי הבניין בו מצויה הדירה ומשמש אותו בלבד, ובכלל זאת הלוויים הקומתיים, המבואות, גג הבניין, חדר המדרגות, המעליות, ו"השטח לרווחת הדיירים", שבתחומי הבניין בו מצויה הדירה יהווה רכוש משותף של כלל הדירות שבבניין בו מצויה הדירה וירשם בעת רישום הבית המשותף (ככל שיתאפשר רישום כאמור ובכפוף להוראות הסכם המכר) כרכוש משותף של כלל הדירות שבבניין בו מצויה הדירה כך שלכל דירה בבניין בו מצוי הדירה יוצמד חלק יחסי ברכוש המשותף בהתאם ליחס שבין שטח היחידה לשטח כלל הדירות בבניין בו מצויה הדירה.

ה. הוצאות אחזקת (הוצאות אחזקה: כולל ניקיון, מים, תאורה - כולל הוצאות החשמל בגין התאורה, תיקון וכו') הרכוש המשותף שבבניין כאמור יחולקו בין כל בעלי הדירות שבבניין בו מצויה הדירה בהתאם ליחס שבין שטח היחידה לשטח כלל הדירות בבניין בו מצויה הדירה. אין באמור כדי לגרוע מהתחייבויות המוכר לענין בדק ואחריות כאמור בחוק המכר בגין הרכוש המשותף.

ו. הודע לקונים, כי בכוונת החברה והכל לפי שיקול דעתה הסביר, לבנות בשטח הפרויקט ובכלל זאת בשטח הבניינים כולם ו/או חלקם ו/או בשטח החניון, מאגר/י מים, חדר/י חשמל, חדר/י משאבות, צובר/י גז, חדר/י גנרטור, עמדות איסוף לפסולת למחזור, חדר/י אשפה ו/או מיכל/י אשפה טמונים וכד' אשר ישמשו את יחידות המגורים שבפרויקט כולן ו/או חלקן.

כל אחד מהמבנים המפורטים לעיל, ככל שיבנה, יוצמד בצמידות משותפת ליחידות אותן הוא ישמש, וירשם בעת רישום הבית המשותף (ככל שיתאפשר הרישום כאמור ובכפוף להוראות הסכם המכר) כצמידות משותפת של היחידות אותן הוא ישמש. ככל שמבנה מסוים ישמש את כלל היחידות שבפרויקט, המבנה יהיה רכוש משותף של כלל היחידות שבפרויקט וירשם בעת רישום הבית המשותף (ככל שיתאפשר הרישום כאמור ובכפוף להוראות הסכם המכר) כרכוש משותף של כלל היחידות שבפרויקט כך שלכל יחידה אותה הוא משמש יוצמד חלק ברכוש המשותף בהתאם ליחס שבין שטח היחידה לשטח כלל היחידות שבפרויקט.

יובהר כי, הוצאות האחזקה (הוצאות האחזקה: כולל ניקיון, תאורה - כולל הוצאות החשמל בגין התאורה, תיקון וכו') של כל מבנה כאמור יחולו על כלל חוכרי היחידות אותם המבנה משמש ויחולקו ביניהם בהתאם ליחס שבין שטח היחידה לשטח כלל היחידות אותן הוא משמש (כאשר יובהר כי בשטח היחידות ייכלל אף חלק משטח קירות החוץ בהתאם למפורט בסעיף 5. למפרט זה, כאשר למרות ששטח זה של הקירות החיצוניים יחושב בשטח היחידות, יהיו הקירות החיצוניים רכוש משותף אלא אם כן יוצמדו קירות אלו ליחידה כלשהי במפורש במסגרת הוראות הסכם המכר). האמור לעיל בקשר עם הוצאות האחזקה של מבנים כאמור לא יחול לגבי מבנה אשר לגבי הוצאות האחזקה שלו קיימת הוראה אחרת בהסכם המכר.

ככל שמבנה מסוים ישמש את כלל היחידות שבאחד הבניינים, הוא ירשם בעת רישום הבית המשותף (ככל שיתאפשר הרישום כאמור ובכפוף להוראות הסכם המכר) כרכוש משותף של כלל היחידות שבאותו הבניין כך שלכל יחידה אותה הוא משמש יוצמד חלק ברכוש המשותף בהתאם ליחס שבין שטח היחידה לשטח כלל היחידות שבאותו הבניין.

ז. הודע לקונים, כי בכוונת החברה והכל לפי שיקול דעתה הסביר, לבנות ו/או להציב ו/או להקים מערכות ו/או מתקנים ו/או תשתיות אשר ישמשו את היחידות שבפרויקט כולן ו/או חלקן ובכלל זאת, בין היתר אף מתקני חשמל, בזק, תקשורת, מים וביוב, מערכות תאורה, מערכות גז, ומערכות טכניות אחרות, והכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר וכן בהתאם לנדרש על פי הנחיות חברת החשמל, חברת הגז, חברות התקשורת, המים והביוב, כיבוי אש, הג"א, איכות הסביבה, משרד העבודה (בעניין הגז), הרשות המקומית והרשויות השונות הרלוונטיות בתוך הבניינים כולם ו/או חלקם ו/או חניון ו/או בשטחים שהוצמדו ליחידות כולם ו/או חלקם ו/או בשטח הרכוש המשותף ו/או בכל שטח אחר במקרקעין.

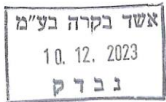
ח. חוכרי היחידות ו/או מי מטעמם ו/או אנשי מקצוע שונים ו/או נציגי חברת החשמל ו/או נציגי תאגיד המים ו/או נציגי חברת בזק ו/או הכבלים ו/או כל גוף ו/או רשות אחרת שידרשו לצורך תחזוקת והתקנת מערכות ו/או תשתיות שיבנו ו/או יוצבו בכל שטח שהוא בפרויקט כאמור לעיל ולהלן ובהסכם המכר, יהיו רשאים לעבור בשטח הרכוש המשותף ו/או החצמדות המשותפות ו/או ההצמדות מיוחדות לפי העניין ובכל שטח אחר בפרויקט לשם התקנת מערכות אלו ו/או תיקון ו/או תפעול. כן יאפשרו הקונים למוכר ו/או לבעלי יחידות אחרות ו/או למי מטעמם גישה לכל צמחיה שבשטח המקרקעין (למעט צמחיה בשטחים שהוצמדו ליחידה מסוימת בלבד ככל שהוצמדו) וכל מתקן הקשור בה דרך כל שטח הצמוד לממכר ו/או כל שטח אחר במקרקעין.

הוראה בעניין זכות המעבר של חוכרי כלל היחידות שבפרויקט כאמור תיכלל בתקנון הבית המשותף (ככל שיתאפשר הרישום כאמור ובכפוף להוראות הסכם המכר) והכל בכפוף ובהתאם להוראות המפקחת על רישום המקרקעין.

על אף האמור בכל מקום אחר לעיל ולהלן ובהסכם המכר, ככל שיחולו שינויים בתוכנית המצורפת להסכם המכר ובפרט שינויים בדרכי הגישה ו/או ככל שהמפקחת על רישום המקרקעין ו/או כל גוף מאשר אחר ובפרט משרד הבינוי והשיכון, לא יאשר את רישום הבתים המשותפים (ככל שיתאפשר הרישום כאמור ובכפוף להוראות הסכם המכר) בהתאם לאמור לעיל, יהיה רשאי המוכר לרשום את הבתים המשותפים לפי שיקול דעתו הסביר ובכלל זאת לקבוע את אופן חלוקת הרכוש המשותף ואת אופן הצמדת ו/או חלוקת שטחי המקרקעין שנקבע לעיל ולהלן ובהסכם המכר שיהוו וירשמו כצמידות משותפות, את אופן אחזקת הרכוש המשותף ו/או הצמידויות המשותפות ו/או כבישי הגישה

מותנה בהיתר בניה

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



וכל שטח אחר, לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר כך שיתאפשר רישומו של הבית המשותף ע"י המפקחת על רישום הבתים המשותפים

ט. ככל שיבנו בתחומי הבניין/ים ו/או החניון שיבנה במקרקעין ו/או בכל שטח אחר במקרקעין כולל בשטח צמידויות משותפות ו/או בשטח שהוצמד ליחידה כלשהי בצמידות מיוחדת מאגר/י מים ו/או צובר/י גז ו/או חדר/י משאבות ו/או חדר/י חשמל ו/או חדר/י אשפה ו/או מיכלי אשפה טמונים ו/או תשתיות ו/או מערכות טכניות ו/או מערכות אחרות ו/או מתקנים אשר ישמשו גם חוכרי יחידות אחרים בפרויקט יובהר כי בכל מקרה תינתן זכות שימוש, זכות מעבר (בשטח הרכוש המשותף של הבניין/ים ו/או בשטח הצמידויות המשותפות ו/או בשטח הצמידות המיוחדות בו הן מצויות ו/או בשטח כאמור אשר יהיה צורך במעבר דרכו לשם הגעה אליהם) וזכות לתיקון וטיפול בהם גם לחוכרי היחידות האחרים שהשטח בו הם מצויים אינו שטח המשוך להן באופן מלא או חלקי. זכויות אלו יעוגנו בתקנון הבית המשותף (ככל שיתאפשר הרישום כאמור ובכפוף להוראות הסכם המכר) ו/או בכל דרך רישומית אחרת לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר.

י. הודע לקונים כי:

1. לחוכרי כלל היחידות שבפרויקט, תהיה זכות גישה מהחניון לכל אחד מהבניינים שיבנו על המקרקעין לצורכי מילוט ו/או בהתאם לכל הוראת בטיחות אחרת.
2. לכלל הדירות שבאותו הבניין תהיה מערכת סולרית עם משאבת סחרור משותפת וכלל חוכרי הדירות שבאותו הבניין יישאו בהוצאות אחזקתה ותיקונה של המערכת הסולרית ומשאבת הסחרור לפי חלקם היחסי ברכוש המשותף של אותו הבניין. מערכת סולרית זו תהיה מחוברת ללוח החשמל המשותף לבניין, כאשר הודע לקונים כי הוצאות החשמל של משאבת הסחרור יחולו אף הן על כלל חוכרי הדירות שבאותו הבניין לפי חלקם היחסי ברכוש המשותף לאותו הבניין.
3. יתכן ובאחת מהיחידות בכל קומה בכל בבניין (כולל היחידה הנרכשת על ידם), ימוקם חלון/דלת חילוץ חיצוני אשר ישמש את כלל הדיירים בקומה בעתות חרום לצורך מעבר ומילוט. הקונה, אשר ביחידה אותה רכש ממוקם חלון/דלת החילוץ, מתחייב כי לא ייקבע סורג קבוע בפתח זה, וכי בעת חירום יאפשר את המעבר ביחידה אל חלון / דלת החילוץ. המוכר מתחייב לסמן את חלון / דלת החילוץ בתוכנית המכר של היחידה בה הוא מצוי.
4. הזנות החשמל של המחסנים יחוברו למונה משותף ונפרד למחסנים בלבד או לחילופין יותקן מונה נפרד לכל מחסן או לחילופין המחסן יחובר למונה הדירתי של הדירה אליה הוצמד / שויך המחסן לפי החלטתו של המוכר ועל פי בחירתו של המוכר. ככל שלמחסנים מסוימים יהיה מונה משותף כאמור החיוב עבור צריכת החשמל של מחסנים אלו יתחלק באופן שווה בין כל חוכרי היחידות להם שויך / הוצמד מחסן מבין מחסנים אלו.
- יא. על אף האמור בכל מקום אחר לעיל ולהלן ובהסכם המכר על נספחיו, הודע לרוכשים כי הרכוש המשותף לא יכלול:-
 1. מחסנים ו/או השטחים המיועדים לבניית מחסנים.
 2. משטחים המיועדים לחניית רכב, חניות האופניים וחניות האופנועים המסומנות בתוכנית המכר כרכוש משותף ו/או צמידויות משותפות, ככל שמסומנות.
 3. שטחים המיועדים לגינות פרטיות.
 4. חלקים ו/או משטחים במלואם ו/או חלקם בקומות המסד, חלקים בקומת הכניסה, מרפסות הגג (כולל שטחים שלא ירוצפו), וחלק/חלקים מהגג/גגות בכפוף לדרישת העירייה ובהתאם להיתר הבנייה וע"פ החלטתו של המוכר.
 5. שבילי גישה לדירות הקרקע המגיעים לדירות הקרקע במידה וקיימים.
 6. מרפסות ומסתורי כביסה.
 7. שטחים המיועדים לבניית יחידות.
 8. שטחים המיועדים לבניית חדרי שירות ו/או חדרים משותפים לחלק מחוכרי היחידות, ככל שייבנו.
 9. המוכר יהא רשאי עפ"י שיקול דעתו הסביר להוציא חלקים כלשהם מהרכוש המשותף ולהצמידם ליחידה ו/או יחידות מסוימות כפי שימצא לנכון ובכפוף להוראות דלעיל ודלהלן ולהוראות הסכם המכר.
- יב. דרך הרישום של הבית המשותף כמו גם דרך רישומו וחלוקתו של הרכוש המשותף והצמידויות המשותפות כמו גם חלוקת הוצאות האחזקה של הרכוש המשותף והצמידויות המשותפות תירשם ותיקבע על פי ההוראות דלעיל ודלהלן ועל פי הוראות הסכם המכר וזאת בכפוף לכל תיקון ביחס זה או בכל פרט כפי שידרש ע"י המפקחת על רישום המקרקעין ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או עיריית ראשון לציון ו/או הועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או כל גוף רגולטורי אחר.

מותנה בהיתר בניה

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



יג. יובהר כי כל האמור לעיל ולהלן ובהסכם המכר בקשר עם רישום הבית המשותף (ככל שיתאפשר הרישום כאמור ובכפוף להוראות הסכם המכר) ו/או אופן חלוקת ואחזקת הרכוש המשותף כפוף לאישור המפקחת על רישום המקרקעין ויעשה בכפוף לכל תיקון ביחס דלעיל או בכל פרט אחר הקשור ברישום הבית המשותף (ככל שיתאפשר הרישום כאמור ובכפוף להוראות הסכם המכר), כפי שיידרש ע"י המפקחת על רישום הזכויות במקרקעין ומשרד הבינוי והשיכון. הודע לקונים, כי כל האמור לעיל ולהלן ובהסכם המכר בקשר עם דרך רישום הבית המשותף ובכלל זאת שיוך השטחים המשותפים והמתקנים השונים ליחידות ולבניינים שבפרויקט ואופן חלוקת הוצאות אחזקתם בין חוכרי היחידות בפרויקט, כפוף לאישור משרד הבינוי והשיכון ואישור המפקחת על רישום המקרקעין. ככל שדרך רישום זו לא תאושר על ידי המפקחת על רישום המקרקעין ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או כל רשות אחרת לה סמכות בעניין, יבוצע הרישום על פי שיקול דעתו הסביר של המוכר כך שיתאפשר רישומו של הבית המשותף ע"י המפקחת

יד. למוכר הזכות להמשיך ולבצע כל פעולה הקשורה לפיתוח בפרויקט ו/או לרישום הפרויקט ברשויות השונות ובפנקס הבתים המשותפים (ככל שיתאפשר הרישום כאמור ובכפוף להוראות הסכם המכר) אף לאחר מסירת החזקה ביחידה לרוכש, ופיתוח הרכוש משותף, הזכות להתקנת ובניית תשתיות שונות בתחומי הפרויקט, ברכוש המשותף שבפרויקט, בצמידויות המשותפות, ביחידות ובצמוד להן, הזכות להסדיר את זכויות הדיירים בפרויקט בין היתר ביחס לרכוש המשותף, ככל שיהיה, וביחס לצמידויות המשותפות ככל שיהיו וביצוע כל פעולת בניה ו/או פעולה רישומית ו/או אחרת בגין תשתיות מים, ביוב, חשמל, גז, אשפה, תקשורת, טלפון, שבילים, גדרות, גינות, מערכות השקיה, מתקנים ומערכות מרכזיות אחרות ככל שיהיו קיימים/ות בפרויקט, ובכלל זאת קביעת ורישום זיקות מעבר ו/או זיקות הנאה ו/או זכויות שימוש ו/או כל זכות אחרת לטובת חוכרי היחידות כולם ו/או חלקם בפרויקט ו/או לטובת צדדים שלישיים אחרים על חלק ו/או כל המקרקעין, על הרכוש המשותף, על הצמידויות המשותפות, על היחידות והצמוד להן כולן ו/או חלקן, ועל התשתיות והמתקנים שיוקנו בהן כולם ו/או חלקם, וכן העברת חלקים מהמקרקעין לבעלות ו/או חכירה של הרשויות השונות ו/או חברת חשמל ו/או חברת הגז ו/או חברת המים ו/או כיבוי אש ו/או הג"א ו/או איכות הסביבה ו/או הרשות המקומית.

טו. הודע לקונים, כי יתכן וחלקים מהרכוש המשותף ו/או הצמידויות המשותפות ו/או הצמידויות האחרות, אשר מסומנים בתוכניות המכר כרכוש משותף ו/או כצמידויות משותפות ו/או אחרות ו/או מתקנים ומערכות שבפרויקט, יועברו לבעלות ו/או חכירת ו/או הרשויות השונות ו/או חברת חשמל ו/או חברת הגז ו/או חברת המים, בהתאם להנחיות מי מהם, ו/או בהתאם להנחיות המפקחת על רישום הבתים המשותפים, בין היתר כתנאי להתקנת מתקנים ותשתיות שונות בשטח המקרקעין ו/או כתנאי למתן אישורים למתן טופס אכלוס ו/או כתנאי למתן טופס האכלוס ו/או כתנאי לרישום הפרויקט בפנקס הבתים המשותפים. כן הודע לקונים, כי על הרכוש המשותף ו/או הצמידויות המשותפות ו/או הצמידויות האחרות וכל שטח אחר במקרקעין יבנו מתקנים שונים ויוקנו מערכות שונות לשירות הבניין ו/או הבניינים ו/או חלק מהיחידות שבבניין ו/או בבניינים ו/או הפרויקט כולו ו/או חלקו ו/או חלקות סמוכות.

טז. למען הסר ספק ועל אף האמור בכל מקום אחר לעיל ולהלן ובהסכם המכר, יובהר כי חברת החשמל, תאגיד המים, חברת הגז, הרשות המקומית ו/או כל רשות אחרת, לא ישתתפו בכל הוצאה שהיא בקשר עם אחזקת הרכוש המשותף והצמידויות המשותפות וזאת אף אם יוקנו להם זכויות מכל מין וסוג שהוא במקרקעין וזאת בכפוף להוראות המפקחת על רישום המקרקעין.

יז. הודע לקונים, שקווי החשמל, הטלפון, הגז, הטלוויזיה והכבלים, מערכות הביוב והמים, שוחות הביוב, בריכות למיניהן, ארונות חשמל והסתעפויות למיניהן, מערכות טכניות למיניהן, צינורות למיניהם, מעבים וכ"י השייכים ו/או משמשים גם ו/או רק בעלי ממכרים אחרים בבניין ו/או בבניינים ו/או חלק מהם ו/או את הפרויקט כולו ו/או חלקו ו/או חלקות אחרות, יעברו ו/או ימוקמו ברכוש המשותף ו/או בצמידויות המשותפות ו/או ביחידות ו/או בשטח הצמוד ליחידות ו/או בשטח בו יש להם זכות מעבר ו/או זיקות הנאה ו/או בכל שטח אחר במקרקעין בין בנוי ובין בלתי בנוי, והכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר. הקונים יאפשרו למוכר ו/או לחוכרי יחידות אחרות ו/או למי שיבוא מטעמם, בכל זמן ומועד סביר, גישה לכל הנ"ל לצרכים כלשהם והוראה לפיה לחוכרי היחידות זכות גישה בכל זמן ומועד סביר כאמור תירשם בתקנון הבית המשותף (ככל שיתאפשר רישום כאמור ובכפוף להוראות הסכם המכר).

יח. המוכר יהיה רשאי לרשום בפנקסי החברה ו/או בלשכת רישום המקרקעין שעבודים, הערות אזהרה, זיקות הנאה מכל מין וסוג שהוא וזכויות מעבר על המקרקעין כולם ו/או חלקם ולבצע כל פעולה רישומית על המקרקעין כולם ו/או חלקם ולהעביר זכויות בחלק מהמקרקעין, כפי שיידרש לפי שיקול דעתו הסביר, בין היתר, להבטחת זכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימוש כל שיבנה על המקרקעין ו/או של מי שהמוכר נתן לו זכויות במקרקעין ו/או של בעלי יחידות אחרות ולהבטחת זכויות דרך, זכויות מעבר, זכויות חניה וזכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של רוכשי זכויות בפרויקט ו/או לשימושם של הבניינים בפרויקט כולם ו/או חלקם ו/או של בעלי חלקות סמוכות למקרקעין ו/או כל זכות אחרת.

יט. הודע לקונים, כי במקרקעין יבנו בין היתר, חדרי משאבות, מאגרי מים, פחי אשפה, חדרי חשמל, וצוברי גז והחברה תהא רשאית לפעול כאמור בסעיפים 9.7 ו- 9.7 לעיל ובכל מקום אחר לעיל ולהלן ובהסכם המכר בקשר אליהם ובכלל זאת לרשום בתקנון הבית המשותף (ככל שיתאפשר רישום כאמור ובכפוף להוראות הסכם המכר) הוראות מתאימות בקשר אליהם ובכלל זאת רישום זיקות הנאה, זכויות מעבר, איסור שימוש בשטח הסמוך אליהם. יובהר

מותנה בהיתר בניה

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



כי ככל שיחול שינוי במיקום חדרי החשמל ו/או תקשורת ביחס לתוכניות המכר המצורפות להסכם המכר (ככל שייבנו חדרים כאמור), תודיע על כך החברה לרוכשים.

כ. הודע לרוכשים, שהחברה תציב במקרקעין, על חזית הבניינים ו/או בכניסה לבניינים ו/או בכל מקום אחר במקרקעין, שלטים פרסומיים ו/או שלטים אחרים הנושאים בין היתר את שמה של החברה ואת שמה של חברת הביצוע של הפרויקט ו/או כל חברה הקשורה בהם. באחריות החברה לקבל את אישור הרשות המקומית להצבת השילוט כאמור לעיל, והחברה לא תציב שלטים ללא אישור כאמור, ככל שיידרש. גודל השלטים כמו גם מיקומם והכיתוב שיהיה עליהם יקבע לפי שיקול דעתה הסביר של החברה. במיקום שאינו בשטחו של הקונה (בין היתר לא על גבי מרפסות חיצוניות של דירות) ובלבד שאין בשילוט כדי להפריע לשימוש הסביר של הרוכש בדירה ו/או ברכוש המשותף ובהתאם להוראות כל דין ו/או רשות הוצאות החשמל של השלטים ככל שיהיו וכן כל הוצאה אחרת הקשורה בהם לרבות בגין הצבתם, תשלום אגרות ומסים, תחול על המוכר בלבד. מובהר כי לאחר האכלוס תהיה החברה רשאית להציב אך ורק שלטים הנושאים את שמה ופרטיה ולאחר שנתיים ממועד האכלוס תהיה רשאית נציגות הרוכשים להורות על הסרת השלטים. מוסכם כי העלויות בגין התקנת והסרת השילוט יחולו על המוכר (שלעניין הסרת השילוט מובהר כי ככל שתתקבל החלטה כדין ע"י הנציגות להסרת השילוט, המוכר בלבד יהיה רשאי לפעול להסירו ובמקרה כאמור הסרת השילוט תהיה על חשבונו של המוכר), וככל שיחולו עלויות חשמל בקשר עם השילוט לתאורה יחולו אלו על המוכר. המוכר יבצע את פעולותיו שלעיל מבלי לפגוע בשימוש הסביר של הקונה בדירה ו/או בדרכי הגישה אליה.

כא. המוכר ירשום בתקנון הבית המשותף (ככל שיתאפשר רישום כאמור ובכפוף להוראות הסכם המכר) הוראות שידרשו, על פי שיקול דעתו הסביר לשם קיום ההוראות דלעיל ודלהלן וההוראות הסכם המכר, לרבות הוראות לקיום האמור בסעיף 11 להסכם המכר על סעיפיו ותתי סעיפיו.

כב. הודע לקונים כי כל זכויות הבניה במקרקעין, בין הקיימות במועד חתימת הסכם המכר ובין שיתווספו למקרקעין לאחר חתימת הסכם המכר, למעט זכויות בניה שיתווספו ככל שיתווספו לאחר מכירת כל היחידות שייבנו בפרויקט, יהיו בבעלותו הבלעדית של המוכר והוא יהיה רשאי לנצל ולעשות בהן כל שימוש לפי שיקול דעתו הסביר. יובהר כי זכויות הבניה העתידיות (שלא קיימות ביום החתימה על הסכם המכר) יהיו שייכות למוכר והוא יוכל לנייד/להעבירן ולעשות בהם כל שימוש בכפוף להוראות כל דין ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרותן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין, כאשר מוסכם כי לאחר רישום הבית המשותף (ככל שיתאפשר רישום כאמור ובכפוף להוראות הסכם המכר) לא ישאיר המוכר בחזקתו כל חלק מהרכוש המשותף לרבות ובפרט בזכויות בניה עודפות במידה ונותרו במקרקעין אלא אם כן השאיר המוכר בחזקתו יחידת דור.

כג. הודעה לקונים כי נותנים בזה את הסכמתם המפורשת והבלתי חוזרת לרישום ולהצמדות כמפורט לעיל ולהלן ובהסכם המכר בכלל, ובסעיף 11 להסכם המכר בפרט, ומתחייבים לחתום על כל מסמך לביצוע האמור לעיל ולהלן ובהסכם המכר, כולל באמצעות ייפוי כוח לפי סעיף 8 להסכם המכר.

כד. הרוכש מתחייב כי ביחסים שבינו לבין החברה, ובינו לבין רוכשי הזכויות ביחידות האחרות בפרויקט ו/או בכל חלק הימנו שיועד על ידי החברה להיכלל בבית המשותף, הוא ינהג בכל הנוגע לרכוש המיועד להיות רכוש משותף ו/או צמידות משותפת על פי ההוראות דלעיל ודלהלן וההוראות הסכם המכר וזאת כל עוד לא נרשם הפרויקט ו/או הבניין כבית משותף.

כה. כל עוד לא יירשם הבניין כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים, יחולו הוראות סעיף זה לעיל ולהלן וההוראות סעיפים 8 ו-11 להסכם המכר בשינויים המחויבים.

כו. מבלי לגרוע מכלליות האמור, לחברה שמורה הזכות לנהוג מנהג בעלים בכל השטחים שבפרויקט, בין בנויים ובין בלתי בנויים, ולערוך לגביהם כל עסקה ו/או התקשרות אשר תמצא לנכון בכפוף להוראות המכר וההוראות כל חוק קוגנטי, לרבות ניצול ומיצוי כל זכויות הבניה שתהיינה מעת לעת בשטחים הנ"ל, והכל ללא צורך בקבלת הסכמתו של מי מחוכרי היחידות בפרויקט לרבות הקונים.

כז. רישום התקנון המוסכם בעת רישום הבית המשותף (ככל שיתאפשר רישום כאמור ובכפוף להוראות הסכם המכר) יעשה בהתאם ובכפוף להוראות דלעיל ודלהלן ולהוראות הסכם המכר ובכפוף לכל תיקון שיידרש בו בהתאם להוראות המפקחת על הבתים המשותפים ו/או מי מבין יתר הגופים המאשרים הרלוונטיים

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

מצ"ב: נספח א' – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף

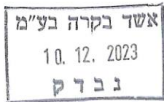
נספח ב' – הערות כלליות

חתימת המוכר

חתימת הקונה

מותנה בהיתר בניה

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



נספח ג' – טבלת זיכויים

נספח א'

מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות-

- 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 (חיצוניות) של הדירה.
- 10.1.2 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
- 10.1.3 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
- 10.1.4 תכניות קומת כניסה/ קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200.
- 10.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1:100.
- 10.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון חצר משותפת וגינות צמודות (ככל שקיים).
- 10.2 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה ושימוש לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.
- (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
- (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
- (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- 10.3 המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין⁽¹⁾ תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.
- (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות 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. המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.
- ⁽¹⁾ סרב הרוכש הראשון לקבל לידי התכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור כמפורט בסעיף 10.3 לעיל, יראו החברה כעמדה בחובתה לעשות כן. החברה תהא רשאית למסור בכל זמן לרוכש/ים אחרים לרבות נציגות הבית ו/או חב' ניהול (באם תפעל בבניין).

חתימת המוכר

חתימת הקונה

מותנה בהיתר בניה

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



אספקת תכניות לפי הוראות מפרט מחייב מחיר מופחת:

בעת החתימה על הסכם המכר ולא יאוחר ממועד ביצוע עבודות הגמר במבנה המוכר ימסור לרוכש תכניות כמפורט להלן. תכניות אלו הינן בנוסף למסמכים הנדרשים למסירה לרוכש על פי כל דין. מסירת התכניות כלולה במחיר למ"ר דירתי.

חשמל ותקשורת: החברה תמסור לקונה את תכנית החשמל הדירתית הכוללת חלוקת מעגלים, סוג המעגלים, הכנות למיניהן לרבות למערכת אוורור / מזוג אויר, מיקום אביזרי קצה, לוחות ומקרא לסימונים.

אינסטלציה סניטרית: החברה תמסור לקונה תכנית של מערכת האינסטלציה הדירתית הכוללת מעבר עקרוני של קווי המים (חמים /קרים) לרבות מיקום אביזרי קצה ומערכת הדלוחין והשופכין לרבות מיקום פתחי הביקורת ומקרא לסימונים.

מיזוג אוויר: החברה תמסור לקונה תכנית של מערכת מיזוג האוויר המתוכננת בדירה, הכוללת את מיקום מתוכנן למאיד, למעבה, למזגנים מפוצלים, הכנות להתקנה, מהלך תעלות פיזור אוויר, מיקום אביזרי קצה ומקרא לסימונים.

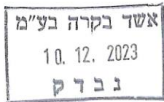
נספח ב' –

הערות כלליות למבנה ולדירה:

1. בטופס המפרט הבסיסי (כלשונו בצו מכר דירות), בוצעו שינויים, התאמות ותוספות הנכונים למבנה ולדירה.
2. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי,
3. סוג א' – לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ.
4. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה. הכול בכפוף לדרישות התקנה ולכללי המקצוע.
5. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים.
6. בבניין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799: מיתקני אנטנות לקליטה משותפת (אק"מ) ומיתקני אנטנות לקליטה אינדיווידואלית (אק"א); 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.
- 7.
8. ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, וכו'), מחייב בדיקה מקצועית מוקדמת.
9. שטחים מרוצפים יימסרו לאחר ניקיון סביר בלבד.
10. במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים את כלל הבניין.
11. חל איסור חמור לאחסן במחסנים דירתיים חומרים הפולטים ריחות חריפים או רעילים, באריזות פתוחות או סגורות.
- 12.
13. חדרי המשותפים לדיירי הבניין ומוגדרים בתכניות לייעודים כלשהם, יימסרו לדיירים ללא תכולה ו/או אבזור כלשהו ו/או תשתיות כלשהם ובכפוף להחלטת החברה.

מותנה בהיתר בניה

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

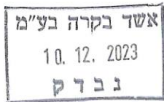


הערות כלליות לדירה:

14. הקונה מצהיר שהוסבר לו וידוע לו שבאם יחליט להתקין אמבט ג'קוזי, עליו לנקוט בכל האמצעים המקצועיים הנדרשים ע"מ למנוע מטרדי רעש ורעידות לשכנים ולהבטיח עמידה ברמות הרעש המותרות בתקנים ובתקנות. למוכר לא תהיה אחריות כלשהי לנזקים ולתלונות ככל שיהיו בגין שינויים אלו.
15. החלפת כלים סניטריים ע"י הקונה עלולה לפגוע במידות הנדרשות ובמרווחי הגישה המינימליים לכלים אלו כאמור בהל"ת (הוראות למתקני תברואה) ובת"י 1205 חלק 3. למניעת ספק יודגש כי, החברה לא תהיה אחראית לחריגה ממידות אלו.
16. במידה וניתנת בדירה הכנה בלבד למזגן, על הרוכש לבדוק היטב את מידות יחידת המיזוג שברצונו להתקין ואשר תמוקם במסגרת הכביסה.
17. באם יותקנו מערכות מיזוג האוויר או כל מערכת אלקטרומכאנית ע"י הקונה, עליו לנקוט בכל האמצעים המקצועיים הנדרשים ע"מ למנוע מטרדי רעש ורעידות לשכנים ולהבטיח עמידה ברמות הרעש המותרות בתקנים ובתקנות. למוכר לא תהיה אחריות כלשהי לנזקים ולתלונות ככל שיהיו.
18. אין לפגום בשלמותו של קיר ההפרדה בין הדירות, חל איסור מוחלט להתקין מערכות הגורעות מעוביו של קיר משותף בין הדירות.
19. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו'). יתכן ושולי דלתות הפנים יוגבהו מעל הרצפה עד 2 ס"מ כהכנה לתפקוד מערכת מיזוג האוויר ו/או אוורור מכני (ונטה).
20. מערכות כיבוי, ברזי כיבוי (הידרנטים), ארונות כיבוי וספרינקלרים, גלאים, מטף כיבוי ואחרים באם יש בשטחים משותפים או פרטיים, במיקום וכמות לפי דרישות כיבוי אש. במידה ויותקנו מערכות ספרינקלרים בדירות פרטיות, הצנרת לא תהיה גלויה לעין ותכוסה בקרניז לכל אורכה כך שישתלב בעיצוב של הבית ויהיה מוצנע ככל האפשר. המתזים יהיו גלויים לעין וימוקמו לפי הנחיות כבוי אש. אין לחסום ו/או לשנות את מיקומם ו/או לפגוע בתקינות המערכת.
21. הפרשי מפלסים בין חדרי רחצה, ממ"ד ומרפסות, לחללים סמוכים. יתכן סף מוגבה ביציאה למרפסות שמש בגובה לפי כל דין
22. יתכן ובאחת מהדירות בכל קומה בבניין, ימוקם חלון/דלת חיצוני אשר ישמש את כלל הדיירים בקומה בעיתות חרום לצורך מעבר ומילוט. הקונה, אשר בדירה אותה רכש ממוקם חלון/דלת החילוץ, מתחייב כי לא ייקבע סורג קבוע בפתח זה, וכי בעת חירום יאפשר את המעבר בדירה אל חלון/דלת החילוץ.
23. 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 באגרנטים (חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
24. מערכת אוורור וסינון בממ"ד: לפי הנחיות פיקוד העורף, פתחי אוורור מעוגלים בקטרים שונים, חסומים בדיסקאות פלדה (פלנצ') וניתנים לפירוק. התקנת מערכת סינון אוויר ע"ג הקיר וליד פתח האוורור תיווצר הפרעה מקומית. מידות המערכת לפי מידות היצרן ע"פ תקנות הג"א. למניעת ספק יודגש שבאם סופק ע"י החברה מתקן הסינון, הרי שהתקנתו ותקינותו 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.
25. בעת שימוש רגיל בממ"ד - באם לא קיים פתח בדופן הממ"ד לאוויר חוזר (4"-8", למיזוג אוויר) יש להשאיר את דלת הממ"ד מעט פתוחה ע"מ לאפשר תחלופת אוויר ממוזג בין הממ"ד לשאר חלקי הדירה. ככל שתותקן כנף דלת עץ ועל מנת לאפשר תחלופת אוויר כאמור, יש לוודא מרווח של עד 3 ס"מ בין שולי הדלת לרצפה.
26. יובהר כי גינה באם מוצמדת לדירה, אינה כוללת צמחיה.
27. פרגולה (מצללה): באם מופיעה בתכניות המכר פרגולה, הפרגולה ממסגרות מתכת ו/או בטון ו/או עץ ו/או משולב עם אחר, לפי החלטת האדריכל, ובגוון לפי בחירת אדריכל.

מותנה בהיתר בניה

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



הערות כלליות לחניונים תת קרקעיים (ככל שקיים), למגרש ולפיתוח:

28. פילרים (גומחות) עירוניים ושוחות של מערכות השונות (חשמל, בזק, טל"כ, גז, ביוב וכד') ימוקמו במגרש ועל חשבון שטח המגרש, בהתאם לתכנית הפיתוח שיאושרו ע"י הרשויות.
29. מיקום צוברי גז לאספקת גז מרכזי (ככל שקיים) יהיה על פי התכנון ובאישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הועדה המקומית לתכנון ובניה ומשרד העבודה.
30. אין להקים מסלעות נוי בצמוד לקירות המבנה.
31. מפלס אדמת הגן בחצר הפרטית או ברכוש משותף נקבע עפ"י גובה הריצוף במבנה. אין להוסיף אדמת גן או להגביה את מפלסה בכל דרך, מעל למפלס הקיים.
32. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
33. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לדרישות הרשויות.
34. בנוסף חל איסור חמור להתקין ו/או לאחסן כל מתקן המופעל בגז פחמימני (גפ"מ), בשטחים פרטיים או משותפים במרתף/ים.

הערות כלליות:

35. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מחיר מטרות מהדורה מס' 4.1 - 11.02.2022], 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.

הקונה

תאריך

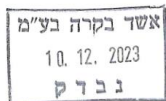
המוכר

חתימת המוכר

חתימת הקונה

מותנה בהיתר בניה

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



נספח ג' – טבלאות זיכויים

הערות מיוחדות

1. ריכוז זיכויים אלו הינם אך ורק הנדרשים במפרט המחייב של משרד הבינוי והשיכון, מחיר מטרם מהדורה 4.1 11.02.2022
2. המחירים הנקובים לעיל כוללים מע"מ.

3. ארונות מטבח ודלתות- מחיר בגין זיכוי בלבד

סעיף במפרט המכר	תכולה	ערך כספי לזיכוי כולל מע"מ	הערות
3.3.1/3.3.2	זיכוי לארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכל כמוגדר במפרט זה	1600 ₪ למ"א	
3.5	דלת כניסה למרפסת שרות (זיכוי בגין כנף הדלת בלבד, חובה לבצע משקוף בפתח)	1000 ₪	

4. מתקני תברואה וכלים סניטריים: בהתאמה לטבלה מס' 4 סעיף 3.6 בגוף מפרט מכר זה.

תיאור האביזר	מחיר זיכוי אביזר בלבד ב- ₪ (כולל מע"מ)	הערות
סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת. מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב-דרך (אינטרפוף) לא ניתן לקבל זיכוי.	300 ₪ ליחידה	

5. מתקני חשמל: בהתאמה לטבלה מס' 5 סעיף 3.7 בגוף מפרט מכר זה.

תיאור	חומר/ עבודה	מחיר זיכוי ליח' ב- ₪ (כולל מע"מ)	הערות
בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד/ כח	זיכוי	קומפלט	125 ₪ ליחידה

ויתור על פריט ייעשה ע"י רוכש הדירה, ביוזמתו בלבד, מראש ובכתב. אם לא נקבע אחרת בהוראות המכרז והחוזה, המוכר יהא רשאי להציע לכלל הדיירים, ללא תשלום, תוספות ושיפורים למפרט המחייב. תוספות ושיפורים אלו יעוגנו במפרט, אשר יאושר ע"י משרד הבינוי והשיכון או מי מטעמו. משרד הבינוי והשיכון שומר לעצמו את הזכות לא לאשר את השדרוג המוצע.

הקונה

תאריך

המוכר

חתימת המוכר

חתימת הקונה