

מפרט מכר

לפי חוק מכר (דירות) התשל"ג – 1973

(תיקון התשס"ח - 2008 ותיקון התשע"ה - 2015
כולל הבהרות והתאמות הנכונים למבנה ולדירה

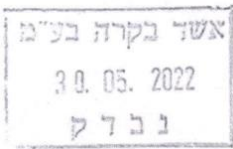
מחיר למשתכן

שם האתר:	גרין הילס, בית שמש
מס' חדרים:	3.5
קומה:	1,2
דירות מס':	13,14,17,18
בניין:	F1
מתחם:	F

טריסון יזמות ובניה בע"מ



תאריך: 01/06/2022



"מפרט מכר"

לפי צו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974

כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה

נספח לחוזה

בין : טריסון יזמות ובניה בע"מ (להלן "המוכר/ת" או "החברה")

לבין: _____ ת"ז _____

_____ ת"ז _____

(להלן הרוכש/ים או הקונה/ים)

מתאריך: _____

א. פרטי זיהוי:

1. יישוב: בית שמש רחוב: _____ בית מס': _____

1.1 גוש מס': 34580 חלקות מס': 34-39 מגרש: 1013-1008

1.2 התכנית החלה במקום: 102-0082552.

2. בעל הקרקע: רשות מקרקעי ישראל (ר.מ.י.) הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה.

2.1 שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל

2.2 תקופה החכירה: 98 שנים תחילת תקופת החכירה: 1.07.2019;

3. דירה מס': _____ קומה: _____ בניין: _____

4. בדירה: כניסה, חדר דיור, מטבח, פינת אוכל, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד המשמש גם כחדר שינה), חדר שינה, חדרון, פרוזדור/ים, חדר רחצה כללי, חדר כביסה, בית שימוש נפרד (ש.אורחים), מרפסת שמש (דיור).

5. שטח הדירה

שטח הדירה הוא: _____ מ"ר;

המחושב לפי כללים אלה:

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

לעניין זה –

(1) "קיר חוץ" – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת שמש,

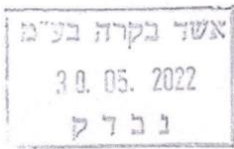
בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תכנית אחרת; כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;

(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 **מרפסת/ות שמש¹** (דזור) **בשטח**: _____; מתוכה מרפסת השמש מקורה בשטח: _____
(קירוי הכוונה למשטח מלא דמוי תקרה (לא פרגולה) הנמצא קומה אחת מעל בלבד, ייתכן קירוי מקומות גבוהות יותר לפי היתר בנייה)

6.2 **חניה מקורה/ לא מקורה מס'**: _____ **בשטח**: _____; **מיקום**: כמסומן בתכנית המכר; (תתכן חנייה בקירוי חלקי אשר יסומן או לא יסומן בתכנית המכר)

6.3 **מחסן²: יש/אין**; **מס'**: _____ **בשטח**: _____; **מיקום**: כמסומן בתכנית המכר;

6.4 **מרתף דירת³ בשטח**: אין;

6.5 **גג מוצמד לדירה בשטח**: אין.

6.6 **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: כמסומן בתכנית המכר. (יתכן ומפלס רצפת המסתור תהיה נמוכה 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 חימונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוף או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.

2. **שטחו של מחסן** הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן 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 החוף של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוף בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח המשותף ייכלל שטח הקיר במלואו.

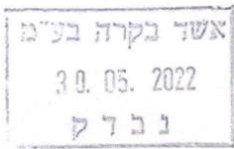
4. **שטחה של חצר כולל** את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטיה בשיעור של עד 5% בין שטח החצר המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

7 סטיות קבילות:

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

7.1 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.

7.2 סטיה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפרט ומידות האבזרים למעשה.



8 **שם עורך הבקשה להיתר** (להלן האדריכל): שפטר צבי.

טלפון: 077-9247625 **פקס:** 077-9247625 **כתובת:** רח' בו יהודה 3, ירושלים.

דואר אלקטרוני: ypearlmuter@gmail.com.

9 **שם האחראי לתכנון השלד** (להלן המהנדס): שפר דן.

טלפון: 02-6784384 **פקס:** 02-6784384 **כתובת:** רח' האמן 9, ירושלים.

דואר אלקטרוני: office@danshefer.co.il.

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, והתקנות, אם יש כאלו, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.

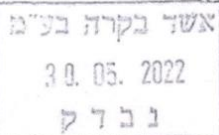
1. תיאור הבניין

1.1 בניין רב משפחתי "גבוה", אחד מתוך 6 בניינים (F1,F2,F3,F4,F5,F6), הנמצאים במתחם F אשר ייבנו במקביל או בשלבים לפי החלטת החברה

1.2 **בבניינים F1-F5: 20** דירות למגורים, בניין **F6: 18** דירות למגורים; בבניינים אין דירות שלא למגורים;

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

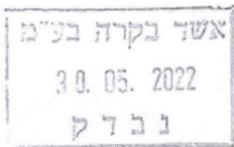
הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס כניסה	כינוי או תיאור קומה
	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדורים, מעליות, חדר מדרגות, חדר דוודים, מחסנים, מעבר מילוט, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2	-4	קומת מגורים * קיימת בבניינים: F1,F2.F3.F4.F5 בלבד
	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדורים, מעליות, חדר מדרגות, מאגר מים וחדר משאבות, חדר דוודים מחסנים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. בבניין F6: מעבר מילוט	2* *בבניינים F2,F3,F4 תתכן מתוכן דירת דופלקס מפלס כניסה	-3	קומת מגורים
---	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדורים, מעליות, חדר מדרגות, חדר דוודים מחסנים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2* *בבניינים F2,F3,F4 תתכן מתוכן דירת דופלקס מפלס עליון	-2	קומת מגורים
---	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדורים, מעליות, חדר מדרגות, חדר דוודים מחסנים,	2	-1	קומת מגורים



	מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.			
בפיתוח: חניות מקורות ולא מקורות, אשפה טמונה וצובר גז	מגורים, מבואת כניסה (לובי), פרוזדורים, מעליות, חדר מדרגות, חדר דוודים, מחסן/ים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2	קרקע	קומת הכניסה הקובעת לבניין
---	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדורים, מעליות, חדר מדרגות, חדר דוודים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	*4 F1,F4 בתכנ מתוכן דירת דופלקס מפלס כניסה	1	קומת מגורים
---	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדורים, מעליות, חדר מדרגות, חדר דוודים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	*4 F1,F4 בתכנ מתוכן דירת דופלקס מפלס עליון	2	קומת מגורים
	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדורים, מעליות, חדר מדרגות, חדר דוודים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2 (דופלקסים- מפלס כניסה)	3	קומת מגורים
	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדורים, מעליות, חדר מדרגות, חדר דוודים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2 (דופלקסים- מפלס עליון)	4	קומת מגורים
---	חדר מדרגות, קולטי שמש, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---	---	גג עליון (ראשי)
בניינים F1,F2,F3,F4,F5 : 9 קומות בניין F6 : 8 קומות				סה"כ קומות בבניין
(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 [כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)].
- (ג) החברה זכאית לפי שיקול דעתה או הנחיות המתכננים להוסיף או לבטל מתקנים או ייעודם ואף לשנות מיקומם, או לאפשר מתן שרות באמצעותם גם למבנים סמוכים, לרבות הקצאת חדרים ו/או ארונות ו/או גומחות בהם מערכות אלו מותקנות, אך זכויות הרוכש לא תפגענה.
- (ד) מובהר כי שמות הקומות והמספר המתאר את מיקומן עשויים להשתנות.
- (ה) מיקום מתקנים המיועדים למערכות טכניות אינו סופי, ככל ולפי החלטת הרשויות או בעקבות החלטת היועצים יבוטלו מתקנים המיועדים למערכות טכניות ו/או מאגרי מים, החברה תסב את המתקנים הנ"ל למחסנים פרטיים אשר יוצמדו לדירות לפי שיקול דעת החברה.
- (ו) מיקומם הסופי של מתקנים ומערכות טכניות יקבע לפי החלטת המתכננים, ייתכן ומערכות שונות הממוקמות בבניין ישרתו ו/או ימוקמו בבניינים סמוכים

1.4 **חדרי מדרגות משותפים (ראשיים):**

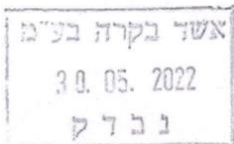
מספר חדרי המדרגות בבניין: 1 איפיון חדר מדרגות: מוגן, עד למפלס הגג.

1.5 **מעליות: יש; מספר המעליות: 2; מספר התחנות לכל מעלית: בניינים F1-F5: 9 תחנות, בניין F6: 8 תחנות;****מספר נוסעים לכל מעלית: 8 נוסעים;**

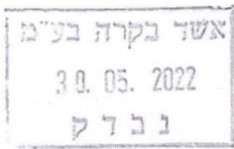
מנגנון פיקוד שבת: יש, במעלית אחת בלבד; **מהירות המעלית:** מהירות 1.0 מ"ש; המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות. פיקוד המעליות יהיה מאסף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים). פתח האור הנקי של דלתות כל המעליות ל- 8 נוסעים ומעלה לא יקטן מ 900 מ"מ; קירות התא יצופו פלבי"ם בלוחות אנכיים. על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא ולכל רוחב התא. ריצפת 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.

1.6 **עמדת שומר: אין.**2. **חומרי הבניין ועבודות גמר:**

- 2.1 **שלד הבניין:** לפי תכניות מהנדס השלד; **שיטת הבניה:** קונבנציונאלית ו/או מתועשת לפי תכנון מהנדס השלד.
- 2.2 **רצפה ותקרה קומתית:** חומר: בטון מזויין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים/טרומיים ו/או משולבת; **עובי:** לפי חישובי המהנדס; **בשיטה:** קונבנציונלית ו/או מתועשת. **בידוד אקוסטי:** לפי תקן ישראלי מס' 1004; **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045.
- 2.3 **תקרת קומה עליונה:** חומר: בטון מזויין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים/טרומיים ו/או משולבת; **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד; **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045.
- 2.4 **גגות הבניין:** חומר: בטון מזויין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים/טרומיים ו/או משולבת; **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד; **שיפועי ניקוז ואיטום:** לפי הנחיות היועץ. **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045.
- 2.5 **קירות חוץ:** חומר: מכלול מתועש ו/או בטון יצוק באתר ו/או קירות בנויים (יתכן שילוב מס' שיטות). באם מכלול מתועש, בדופן הפנימית של קיר החוץ ובצד הפונה לדירות, לוחות גבס ו/או בלוק גבס ו/או בלוק בטון ו/או בלוק בטון תאי (איטונג); **עובי:** לפי החלטת המהנדס. **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045.
- 2.6 **גימור קירות חוץ:**
 - 2.6.1 **חיפוי/ציפוי עיקרי:** אבן טבעית ו/או אבן מלאכותית ו/או חיפוי קשיח דוגמת קרמיקה ועל פי התנאים בהיתר הבניה;
 - 2.6.2 **טיח חוץ:** טיח (2 שכבות) משולב עם חיפויים אחרים;
 - 2.6.3 **חיפוי אחר:** החברה תהיה רשאית לשנות סוג, גוון וחלוקת הציפויים בתאום עם הרשות המקומית.
- 2.7 **קירות הפרדה בין הדירות:** בטון מזוין ו/או בלוק גבס ו/או בלוק בטון ו/או בלוק בטון תאי (איטונג) ו/או משולב ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש לפי ת"י 1004. **קיר הפרדה בין מרפסות:** חומר: בטון ו/או בלוק ו/או משולב ו/או אחר משולב ו/או אחר לפי תכנון האדריכל **גובה:** לפי היתר בנייה. במרפסות גמר הקירות יהיה כדוגמת כלל החזיתות ללא תשלום נוסף. עיצוב מעקות המרפסות (באם לא נדרש אחרת עפ"י תנאי היתר הבניה) יהיה מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית התואמת לדרישות התקנים הרלוונטיים או בנוי כדוגמת החזית.
- 2.8 **חדר מדרגות ראשי:**
 - 2.8.1 **קירות מעטפת (חדרי מדרגות מוגנים, ראה סעיף 1.4):** חומר: בטון מזויין. **עובי:** לפי חישובי המהנדס.
 - 2.8.2 **גימור קירות פנים (חדרי מדרגות מוגנים, ראה סעיף 1.4):** חומר: חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף + טיח בגמר צבע אקרילי עד לתקרה. **גימור תקרה:** גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי.



- 2.8.3 **מדרגות ופודסטטים**: מדרגות בניין המגורים יהיו מאבן נסורה או גרניט פורצלן או טרצו (צמנט לבן), בהתאם לדרישות התקנים הרלוונטים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה.
- 2.8.4 **מעקה/ מאחז היד**: מתכת ו/או בנוי ו/או משולב (לרבות מאחז יד).
- 2.8.5 **עליה לגג**: יש; דרך חדר מדרגות (גג ראשי);
- 2.9 **מבואה (לובי) קומתית**:
גימור קירות פנים מבואה קומתית: חומר: גימור קירות הפנים יהיו בחיפוי קשיח, גרניט פורצלן; לפחות עד לגובה משקופי הדלתות, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי ("בעל תו תקן ירוק"); במקרה של תקרה מונמכת לא יבוצע טיח מעל תקרה זו **ריצוף**: גרניט פורצלן נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה.
 גימור התקרות יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.
- 2.10 **מבואה (לובי) כניסה**:
 2.10.1 **גימור קירות פנים**: חומר: גרניט פורצלן או אבן נסורה, לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה ("בעל תו תקן ירוק") למעט אזורים בהם מותקנת מראה. (במקרה של תקרה מונמכת לא יבוצע טיח מעל תקרה זו).
גימור תקרה: חומר: סיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.
ריצוף: גרניט פורצלן או אבן נסורה; שטח אריח בודד לא יפחת מ-0.64 מ"ר. נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה.
- 2.10.2 **דלת כניסה לבניין**: יש; דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום בתוספת לשונית שבת ומחזיר שמן.
- מיקום**: בקומת הכניסה, כמפורט בתכנית המכר. **דלתות כניסה/יציאה נוספות לבניין**: אין; מלבד מעברי מילוט כמפורט בסעיף 1.3 וכמסומן בתכנית המכר.
- 2.10.3 **דלתות חדר מדרגות**: דלתות אש, כולל מחזיר שמן.
- דלתות חדרים טכניים (ככל שיהיו)**: דלתות פח או דלתות אש. **דלתות וחלונות חדרים לשימוש משותף**: כמות לפי תכנון האדריכל.
- 2.10.4 **דלתות לובי קומתי**: אין.
- 2.10.5 **תאורה, בכניסה לבניין, לובי, חדר מדרגות, מבואות קומתיים, חניות, חדרים טכניים, חדרים וחלקים משותפים**: יש. בבניין המגורים יהיה לחצן הדלקת אור בכל קומה ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות. בנוסף, במבואה הראשית ובכל מבואה קומתית יותקן לחצן להדלקת תאורה מלאכותית בחדר / חדרי המדרגות, הכל בכפוף לעמידה בהוראות כל דין.
- 2.10.6 **ארונות למערכות**: חומר: פח מכופף צבוע בתנור (בחלקם החיצוני בלבד) בגוון לפי בחירת האדריכל.
- 2.10.7 **תאורה במחסנים דירתיים (ככל שיהיו)**: הזנות החשמל של המחסנים שבפרויקט יחוברו כולם למונה חשמל אחד ו/או יותקן מונה נפרד לכל מחסן ו/או יחובר למונה הדירה לה הוצמד המחסן. 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 חוק משק החשמל, חוק החשמל ותקנות אחרות על פי דין המתייחסות לסוג זה של מתקנים.
- 2.10.8 **חיבור חשמל לתאורה ולמערכות אלקטרומכניות משותפות**: יש. הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף של הבניין.
- 2.11 **מרתף חניה**: אין;



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

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 ;

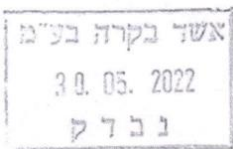
גובה מרתף המשמש לא למגורים: אין ;

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, תנאיו 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

זיכויים/חיובים ראה נספח ג'

תיאור	חומר קירות ⁽¹⁾	גמר קירות ⁽²⁾	ריצוף ⁽³⁾ וחיפוי ⁽⁴⁾ מידות אריחים (בס"מ)	הערות
כניסה (מתחם לא נפרד)	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה ⁽¹⁾	טיח+ צבע אקרילי ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר דיוור (מתחם לא נפרד)	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה ⁽¹⁾	טיח+ צבע אקרילי ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מטבח (מתחם לא נפרד)	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה ⁽¹⁾	טיח+ צבע אקרילי ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	גובה החיפוי כ- 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/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה ⁽¹⁾	טיח+ צבע אקרילי ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך.
פרוזדורים	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה ⁽¹⁾	טיח+ צבע אקרילי ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר שינה	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה ⁽¹⁾	טיח+ צבע אקרילי ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדרון	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי 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⁾	טיח+ צבע אקרילי ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	חיפוי קירות לפחות עד לגובה משקוף הדלת (השלמה לאריח שלם) וטיח+ צבע אקרילי עד התקרה. ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי קרמיקה	ראה ⁽⁴⁾	



מרבסת שירות	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה (1)	טיח+ צבע אקרילי(2) או טיח אקרילי לפי החלטת היועצים	ראה (3)	ראה פרוט בהערות בהמשך.
בית שימוש נפרד (ש. אורחים)	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה (1)	טיח+ צבע אקרילי(2)	ראה (3)	חיפוי קירות לפחות עד לגובה 1.5 מ' לפחות או עד השלמה לאריח שלם.
		חיפוי קרמיקה	ראה (4)	
מרבסת שמש (זיור)	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה (1)	ראה סעיף 2.6	ראה (3)	חיפוי/ציפוי קיר חיפוי ראה סעיף 2.6 ו-2.7. ראה פרוט הערות בהמשך. מעקה: ראה (7).

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/מינראלי). 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 יבנו 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. **גוון:** לבן.

גמר קירות בחדרים רטובים (בתחום ללא חיפוי): טיח+ צבע אקרילי; (במקרה של תקרה מונמכת לא יבוצע טיח מעל

תקרה זו); **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.**

(3) **ריצוף:** בכל חלקי הדירה ובמרבסות 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 ולכוון שנבחרו ע"י הקונה. לכל מידת אריח, המיועד לריצוף או לחיפוי, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים מכל סדרה התואמים לדוגמאות / גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. לפחות אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר ניטרלי. לפחות אחת מבין הסדרות תהיה בגימור "מבריק חלקית" (LAPPATO).

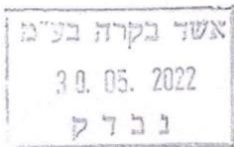
במידות: 60/60 בכל הדירה, למעט חדרי רחצה, שירותים, מרבסת שרות ומרבסות/רחבה מרוצפת. בחירת הרוכש תעשה מאחת מדוגמא/גוון/מידה שתציג החברה או הספק שיבחר על ידה.

הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף ומאותה סדרת ייצור בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חומר קשיח. במקומות בהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.

רובה: המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה (למילוי מישקים) פוגות (בין אריחים): אחת בגוון אפור והאחרת בגוון קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה.

ריצוף בחדרי רחצה ומרבסת שרות: אריחים מסוג גרניט פורצלן סוג א'. העומד בדרישות ת"י 2279 ודרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות ובדרגת התנגדות להחלקה R10 וברצפת תא מקלחת R11; **במידות:** 30/30, 33/33; מידת האריח תהא לבחירת הדייר; המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים מכל סדרה התואמים לדוגמאות / גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. לפחות אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר ניטרלי. בחירת הרוכש תעשה מאחת מדוגמא/גוון/מידה שתציג החברה או הספק שיבחר על ידה.

ריצוף במרבסת שמש/רחבה מרוצפת: אריחים מסוג גרניט פורצלן סוג א'. העומד בדרישות ת"י 2279 ודרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות ובדרגת התנגדות להחלקה R10; **במידות:** 30/30, 33/33; מידת האריח תהא לבחירת הדייר; לכל מידת אריח המיועד לריצוף המרבסות, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים מכל סדרה התואמים לדוגמאות/ גוונים



נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. לפחות אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר ניטרלי, אחד מהם דמוי פרקט ואחד מהם בגוון/דוגמא תואמת לגוון/דוגמא שנבחר ע"י הקונה לשימוש בדירה. במרפסות ששטחן 15 מ"ר ומעלה, על המוכר להציע בנוסף למידות האמורות לעיל אריחים שלפחות מידת צלע אחת בהם היא 60 ס"מ לפחות. המתאימים בגודלם ליצירת שיפועי ניקוז, ובדרגת החלקה שאינה פחותה לריצוף חשוף לגשם. בחירת הרוכש תעשה ממבחר שתציג החברה או הספק שיבחר על ידה. (במקומות שבהם קיר החוף מחופה בחיפוי קשיח, אין צורך בשיפולים).

(4) **חיפוי חדרי רחצה ושירותים:** סוג א'. אריחי קרמיקה (קרמיקה או גרניט פורצלן), לבחירת הרוכש מבין לפחות 4 סדרות של חיפוי ו-3 דוגמאות/גוונים שאחת מהן היא בגוון בהיר ניטרלי. **במידות:** 20/50, 20/60, 30/60 המוכר יהיה רשאי להציע, בהסכמת הקונה, אריחים במידות דומות למפורט וכן במידות נוספות ללא כל שינוי במחיר. בחירת הרוכש תעשה מאחת מדוגמא/גוון/מידה, שתציג החברה או הספק שיבחר על ידה. (חיפוי עד לגובה קו משקוף הדלת. מעל החיפוי ועד לתקרה טיח + צבע אקרילי).

חיפוי במטבח (מעל ארון תחתון): אריחי קרמיקה (רגיל או פורצלן) סוג א'. לבחירת הרוכש מבין לפחות 4 סדרות של חיפוי ו-3 דוגמאות/גוונים שאחת מהן היא בגוון בהיר ניטרלי. בחירת הרוכש תעשה ממבחר שתציג החברה או הספק שיבחר על ידה. בגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (מעל ארון תחתון); **במידות:** 20/50, 20/60, 30/60; מעל החיפוי ובקירות: טיח + צבע אקרילי. גובה חיפוי הקירות יעשה לגובה המצוין בטבלה או עד גובה "אריחים שלמים".

(5) **ריצוף במחסן (ככל שנרכש):** אריחים מסוג פורצלן במידות עפ"י בחירת המוכר.

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

(7) **הפרשי מפלסים** – בכניסה לדירה, חדרי רחצה, ממ"ד ומרפסת שרות, לבין חללים סמוכים עד כ-2 ס"מ. ביציאה למרפסות שמש/גג, יתכן סף מוגבה/מונמך (מדרגה) עד גובה המותר בתקנות עפ"י הדין.

(8) **שיפולים (פנלים)** – הריצוף יכלול 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 החוף מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים

(9) **לצנרת גליה, אנכית או אופקית בכל חללי הדירה, יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי (אם נדרש) וגמר וחיפוי זהה לגמר הקירות**

(10) הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלוונטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין ו/או חדרים סמוכים.

3.3 ארונות:

3.3.1 **ארון מטבח תחתון:** 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; החלוקה והתכולה עפ"י תכנון האדריכל.

גוף הארון והמדפים יהיו מעץ מעובד (סנדוויץ') בעובי 18-17 מ"מ לפחות, וגב הארון יהיה מעץ לבוד בעובי 5-6 מ"מ לפחות. שאר חלקי הארון עץ מעובד (סנדוויץ') או MDF או לוחות פוסטפורמינג לבחירת המוכר. עומק הארון כ-60 ס"מ כולל חזית הדלתות. הארון יכלול יחידת מגרות ברובח 60 ס"מ לפחות לכל גובה ועומק הארון, המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת. ביחידת הפינה של הארון (ככל שקיימת), יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מגייק קורנר או ש"ע.

גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה 90 ס"מ מעל פני הריצוף.

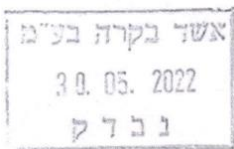
בתחתית הארון הגבהה (סוקל) בגובה של כ-10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים/רטיבות של תחתית הארון;

ציפוי חיצוני: פורמייקה/ פוסטפורמינג להחלפת המוכר, ידיות מתכת; לבחירת הרוכש מתוך חמישה גוונים שונים לבחירה (אחד מהם לבן ואחד 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: דירות 3 חדרים, 3.5 חדרים ו-4 חדרים: 5 מ"א, דירות 4.5 חדרים ומעלה: 6 מ"א.

משטח עבודה: לכל אורך המטבח התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ מאבן טבעית או פולימרית (כדוגמת אבן קיסר) או ש"ע העומד בדרישות ת"י 4440, עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם, המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיור. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה שאופן עיבודו יקבע ע"י המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח (לא יינתן זיכוי בגין אי ביצוע זה). **מידות:** לפי ארון המטבח חלק תחתון. **גוון:** לבחירת הקונה מתוך 3 גוונים לכל הפחות (אחד מהם יהיה בגוון בהיר ניטרלי).



מחיר לזיכוי כולל בעד מטבח: ראה נספח ג.

3.3.2 ארון מטבח עליון: אין.

הערות לארונות מטבח:

(1) המדידה לאורך הקיר (פינה ככל שקיימת נמדדת פעמיים). חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב (למעט מקרר) כלולים באורך הארונות. סטיות עד כ- 5% במידות אורך ארונות המטבח, לא יחשבו כסטייה מתיאור זה.

(2) תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכו' מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה. החליט הדייר שלא להתקינם, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות. לרוכשים המבקשים להתקיין ארון מטבח במקום המיועד למדיח, ניתן שההכנה למדיח תותקן בחלל שמתחת לכיור המטבח. ההכנה תכלול: ברז, חיבור עתידי של המדיח לביוב ולסיפון קערת המטבח ושקע חשמלי מוגן מים מותקן לפי תקנות החשמל.

החברה תציג לקונה תכנית לתכנון המטבח כנדרש במפרט המחייב, על הקונה לחתום על התכנית תוך 30 יום מקבלת התכנית וחתומה זו תחויב לכל דבר ועניין. לא ניתן לשנות את הבחירה לאחר חתימה זו. החליט הקונה שלא להתקינם, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות. באחריות הקונה לדווח על בחירתו על פי לוח הזמנים שהחברה תקבע ובמועד שהחברה תנחה את הרוכש.

3.3.3 **ארונות אחרים:** 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 כולל משטח עבודה (אינטגרלי) מחרס או שיש או ניאו קוורץ, משולב בכיור שמידותיו לפחות 25/45 ס"מ, דלתות/מדפים וצירים בלתי מחלידים. **מידות:** אורך מינימאלי כ- 80 ס"מ. **ציפוי חיצוני:** פורמייקה, **ציפוי פנימי:** פורמייקה ו/או מלמין לפי יצרן הארון.

3.4 מתקנים לתליית כביסה:

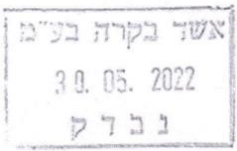
מתקן לתליית כביסה: יש; **תיאור:** בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק, ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ- 160 ס"מ ובתנאי שיותקן מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ- 120 ס"מ האורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ- 800 ס"מ.

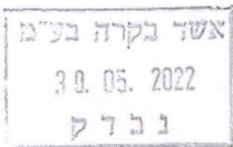
מסתור כביסה (ככל שמתוכנן): **תיאור:** לפי תכנית אדריכל חומר: אלומיניום העומד בת"י 5100 **מידות:** לפי תכנית אדריכלית. עומק הנישה לתליית כביסה לא יפחת מ- 60 ס"מ. הערה: בחלל מסתור הכביסה בדירות שאינן דירות גן יותקן גם יחידת העיבוי של המזגנים ומחלקי מים.

בתחתית כל מסתור כביסה יותקן משטח הפרדה מבטון שינוקז למערכת איסוף מי הגשם של הבניין. מפלס עליון של המשטח יהיה נמוך ב- 30 ס"מ לפחות מפני מפלס רצפת הדירה. ניתן לשלב מערכות טכניות המסתורי הכביסה ובתנאי שיישמר שטח פנוי של לפחות 1.7 מ"ר לתליית כביסה בגובה של 1.30 מ' לפחות.

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

תריסים				חלונות			דלתות			תיאור
סוג פתיחה(צי ר/ כע"כ/נגרר / כיס/חשמ (לי	חומר שלב	חומר (עץ/ אלומיניום / מתכת)	כמות ומידה (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ / נגרר/כיס /	חומר (עץ אלומיניום / מתכת)	כמות ומידה (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/ כע"כ/ נגרר)	חומר (עץ אלומיניום / מתכת)	כמות ומידה (גובה/ רוחב)	חדר
---	---	---	---	---	---	---	ציר רגילה	פלדה בטחון	1 95/210	כניסה
גלילה חשמלי + גיבוי ידני	אלומי	אלומי	1 כגודל הפתח בתוספת ארגז תריס גלילה	---	---	---	נגרר כ.ע.כ	אלומי מזוגג	1 כ- 240/224	ח. דיור
---	---	---	---	כ.ע.כ	אלומי מזוגג	1 120/130	---	---	---	מטבח
תריס רפפה נגרר לכיס	אלומי	אלומי	1 100/100 -	אלומי כע"כ	אלומי מזוגג	1 כ- 100/100	ציר רגילה (פתיחה חוץ)	פלדה לפי הג"א	1 70/200	ממ"ד
כנף פלדה נגד גזים, הדף ורסיסים, הנגרת לכיס				---	---	---	--	---	---	
גלילה ידני	אלומי	אלומי	1 כגודל הפתח בתוספת ארגז תריס גלילה	נגרר כ.ע.כ	אלומי מזוגג	1 120/130	ציר רגילה	עץ	1 80/210	ח. שינה
גלילה ידני	אלומי	אלומי	1 כגודל הפתח בתוספת ארגז תריס גלילה	נגרר כ.ע.כ	אלומי מזוגג	1 120/130	ציר רגילה	עץ	1 80/210	חדרון
---	---	---	---	קיפ	אלומי מזוגג + אוורור מכני	1 60/70	ציר רגילה	עץ+ צוהר	1 80/210	ח. רחצה (כללי)
---	---	---	---	נגרר כ.ע.כ	אלומי	1 160/104	ציר רגילה	עץ	1 80/210	מרפסת שירות
---	---	---	---	---	אוורור מכני	---	ציר רגילה	עץ	1	

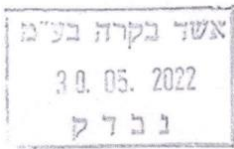




			---			---			70/210	בית שימוש נפרד
--	--	--	-----	--	--	-----	--	--	--------	----------------

הערות לטבלה:

- א. **דלת עץ**: דלתות תהיינה לבדות לפי ת"י 23 ו/או דלתות פולימריות.
 אלומי = אלומיניום סוג פרופיל: מפרופילים שונים בגוון עפ"י קביעת האדריכל משולב בזכוכית לפי ייעודה וגודלה ובעובי לפי דרישות התקן (1099, 938 על חלקיו)
ציר = סוג פתיחה (רגילה)
קיפ = פתיחה משתפלת (נטוי)
דריי קיפ = רגילה + משתפלת
ניגור ו/או כנף על כנף ו/או כ/ע/כ = כנף נגרת על כנף
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.
- ג. **יתכן שינויים בצורת פתיחה של דלתות**, חלונות ותריסים, תוספת או ביטול של חלקי זיגוג, קבוע, חלוקה ומס' כנפיים, הכל עפ"י תכנון האדריכל. **מידות**: המידות המפורטות בטבלה מס' 3, הינן מידות משוערות בס"מ, ואינן מבטאות מידות פתחים "נטוי", 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 חילוץ**: בממ"ד ובפתח בדירה המוכרז כפתח חילוץ קומתי (בחרום אמור לשמש את כלל הדיירים בקומה), אין לקבוע סוג קבוע ותינתן אפשרות פתיחה ידנית לתריס עם מנגנון חשמלי (כלל שקיים). בנוסף, בפתח שיוכרז ע"י הרשויות המוסמכות כפתח חילוץ 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. סוג פרופיל, גוון, עפ"י תכנון האדריכל ו/או יועץ האלומיניום. 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, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר דירה. משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי 1.25 מ"מ לפחות; כנף הדלת בצביעה בתנור. דלת הכניסה תהיה בגמר ובגוון בהתאם לבחירת המוכר.
- ט. בדירות הגן, דלת יציאה לגינה תהיה בעלת אמצעי נעילה כנגד פריצה, בעלת דרגת עמידות בתנאי סביבה 2, הכל כמפורט בת"י 5044.
- י. **דלת אש בקרבה או בכניסה לדירת גן (ככל שקיימת)**: יתכן ויידרש לפי הנחיות כיבוי אש ותותקן כנף דלת עמידת אש נוספת לדלת הכניסה, משולבת במשקוף דלת הכניסה הרגילה או בסמיכות לדלת הכניסה ופתיחתה תהיה כלפי חוץ או דלת הכניסה עצמה תהיה דלת עמידת אש עם זרוע מחזירת דלת.
- יא. **דלתות הפנים**: דלתות הכניסה לחדרים תהיינה לבדות ו/או פולימריות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 על חלקיו ובפתיחת ציר רגילה; 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. כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים יהיו עמידים למים ויעמדו בכל דרישות התקינה הישראלית, ככל שישנה.
- גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש. הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וידיית מתכת משני הצדדים. משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23; בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה; המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים. בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וצוהר/ צו-אור בכנף הדלת.
- בחירת גוון דלתות הפנים**: על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה שלפחות אחד מהם הוא לבן. בחירת הרוכש תהיה ממבחר שתציג החברה או הספק שיבחר על ידה.



יא. **דלת כניסה לממ"ד**: דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף.

יב. **חלונות: זיגוג**: חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing) (המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח

אווריר ביניהם) (זיגוג בעובי 4 מ"מ משני הצדדים עם מרווח אוור של 6 מ"מ או אחר לפי תכנון); החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה; החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן;

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

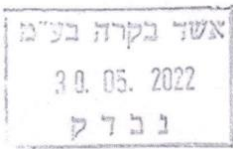
חלון ממד: יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף.

יג. **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;

3.6 טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטרים

זיכויים/חיובים ראה נספח ג'

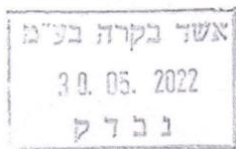
מיקום מתקן	מטבח	חדר רחצה כללי	פינת נטילת ידיים	מרפסת שירות	בית שימוש נפרד
כיוור מטבח (לבחירת הקונה 2 כיוורים בודדים או כיוור כפול)	2 כיוורים בודדים	---	---	---	---
	כיוור כפול	---	---	---	---
סוג	סוג א' חרס/אקרילי/סילי קוורץ/נירוסטה לבחירת הקונה	---	---	---	---
כיוור רחצה	---	משולב בארון	---	---	---
סוג	---	ראה סעיף 3.3.3	---	---	---
כיוור שטיפת ידיים	---	---	כ- 25/40 ס"מ	---	---
סוג	---	---	סוג א' חרס	---	---
אסלה	---	לפי מידות יצרן	---	---	לפי מידות יצרן
סוג	---	אסלת מונובלוק (ראה ט)	---	---	אסלת מונובלוק (ראה ט)
אמבט/מקלחת	---	אמבטיה 170/70 (ראה י)	---	---	---
סוג	---	אקרילית	---	---	---
סוללה למים חמים ו/או קרים	ברז מיקס נשלף	ברז מיקס פרח	ברז מיקס פרח	---	---



לקערה מהקיר או מהמשטח	כולל חסכמים (טו)	כולל חסכמים (ראה טו)	כולל חסכמים		
סוללה לאמבטיה למים חמים וקרים	סוג	---	סוללה מיקס מהקיר הכוללת: יציאה תחתית למילוי האמבטיה + צינור שרשורי+ מתלה מתכוונן+ מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי+ מזלף.	---	---
סוללה למקלחת למים חמים קרים	סוג	---	---	---	---
הכנה לחיבור מים למכונת כביסה ולניקוז		יש	---	---	---
פתח 4" בדופן חיצונית לשרוול אוויר חם, למייבש כביסה		יש	---	---	---
הכנה לחיבור מדיח כלים (ההכנה משולבת בניקוז כיוור המטבח)		יש	---	---	---
הכנה לנקודת מים למקרר		אין	---	---	---
נקודות גז לבישול (הכנה)		יש	---	---	---

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 הכיור.
- ד. מערביל (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. התקנת כיוורים וארגזי שטיפת אסלה כוללת: חיבור לביוב, וברזי ניל.
- ח. גוון הקבועות: לבן.
- ט. מתקני התברואה והכלים הסניטריים ייבנו ויותקנו בהתאם להוראות כל דין, לתקינה 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:



י. **חיבורי מים חמים**: לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיוור רחצה וכיוור לנטילת ידיים ולמעט אסלות ומכונת כביסה;

יא. **אמבטיה**: תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה, הכל בהתאם להוראות כל דין.

יב. **אסלת שירותים**: אסלת שירותים תהיה מחרס מזוגג עם מיכל הדחה צמוד (מונו בלוק). 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). האסלה תהיה לבחירת הרוכש מבין 3 דגמים של אסלות העומדות בדרישות המפורטות, לפחות אחת מהן תהיה תוצרת הארץ.

יג. **כל הסוללות למים חמים וקרים** יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבל מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/ קרים בעזרת ידית אחת) יכללו חסכמים; על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות העומדות בדרישות ת"י 1347 כאשר לפחות שתיים מהן תוצרת הארץ, ככל שישנה.

יד. **בכיווי הרחצה ובכיוור המטבח** יותקנו ברזים מדגמים מיקס פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור; ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות להלן: עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ. מידות ברז כיוור רחצה תהיינה: גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ;

טו. במטבח תותקן קערת מטבח בהתקנה שטוחה (למעט כיוור חרס כפול שניתן שיהיה בהתקנה תחתונה) **חומר ומידות**: כמפורט בטבלה 3.6.

טז. במטבח תבוצע הכנה למדיח כלים במטבח, הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח;

יז. **משטח 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;

יח. **הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת**: מים קרים וחיבור לקו דלוחין או שפכים והזנת חשמל.

יט. **הכנה לנק' גז אחת לדירה**: באם לא נאמר אחרת, צנרת נחושת בלבד ללא אביזרי קצה.

כ. **מייבש כביסה**: הכנה למייבש כביסה ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל.

כא. 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.

כב. ככל שמיקום הכיריים לבישול נמצאים בסמיכות לחלון ובכלל, יש להשתמש בכיריים הכוללים מנגנון לניתוק זרימת הגז במקרה של כיבוי לא רצוני של להבה/ות הבישול.

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

3.6.1 **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 המיועד למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל**: במרפסת השרות ו/או בחדר הרחצה ו/או במסדרון ו/או אחר, עפ"י החלטת החברה. **מיקום מיועד למעבה**: במסתור כביסה.

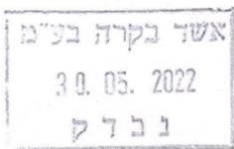
3.6.2 **חימום מים**: אספקת מים חמים באמצעות מערכת סולארית תהיה עפ"י הדרישות אשר נקבעו בהוראות כל דין. נדרשה מערכת סולארית, התקנתה תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579. לכל דירה יותקן מיכל אגירה (דוד) הכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה. ("שעון שבת").

לדירות שלהן, לפי הוראות כל דין, לא ניתן לספק מים חמים באמצעות מערכת סולארית, יעשה חימום המים באמצעות חשמל והתקן קוצב זמן לחימום המים (טיימר).

דוד בקיבולת: בדירות 4 חדרים: 150 ליטר, בדירות 3,3.5 חדרים: 120 ליטר. **מיקום הדוד**: מיכל האגירה יותקן במקום מוסתר אך נגיש כדוגמת חלל תליית הכביסה / בארון שירות (חדר דוודים משותף) במבואה קומתית ו/או על גג המבנה לפי החלטת מהנדס האינסטלציה.

חיבור מים חמים לכלים: קערת מטבח, כיוור/י רחצה, אמבטיה, מקלחת (ככל שקיימת), כיוור/י נטילת ידיים, אחר: הכנה למכונת כביסה.

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

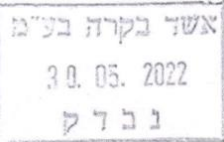


- 3.6.4 הכנה למונה מים לדירה : יש. מיקום : לפי תכנון היועץ.
- 3.6.5 חומר הצינורות: מים חמים וקרים : מתכת ו/או פלסטי כדוגמת SP או פקסגול לפי החלטת החברה.
- דלוחין : מתכת ו/או פלסטי. שפכים : פלסטי.
- 3.6.6 צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודות הגז במטבח : יש.
- 3.6.7 הכנה למונה גז לדירה : יש.
- הערה : מחיר הדירה יכלול צנרת גז בדירה ממקור הספקת הגז ועד נקודת הגז הראשית במטבח וכן הכנה למונה גז דירתי.

3.7 טבלה מס' 5 – מתקני חשמל

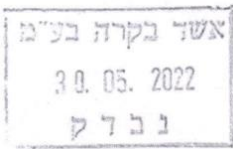
זיכויים/חייבים ראה נספח ג'

תיאור	נק' מאור / קיר / תקרה	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כח במעגל משותף	בית תקע כח במעגל נפרד	נק' טלוויזיה ו/או טלוויזיה בכבלים (הכנה)	נק' תקשורת (צינור וחוט משיכה)	נק' טלפון חוץ	נק' טלפון פנים / אינטרקום	הערות
כניסה לדירה	1	1	---	---	---	---	---	1	1. פעמון+ לחצן 2. אינטרקום 3. לחצן תאורה לחדר המדרגות 4. לוח חשמל דירתי כולל סגירה 5. ארון לתקשורת/ טלפוניה/ טלוויזיה כולל בית תקע בתוכו
חדר דיור ופינת אוכל	2	3	---	1 למזגן	1	1	1	---	תוכנן תריס חשמלי- תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
מטבח	1	2 (בדרגת IP44)	4 (בדרגת הגנה IP44) מחולקים לשני מעגלים המוזנים מהלוח הדירתי ע"י מוליכים 2.5 ממ"ר בצנרת	4 כ"א במעגל נפרד עבור: מדיח, תנור ומקרר + 1 תלת פאזי עבור כיירים חשמליות, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר בצנרת	---	---	---	---	מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי תקע עבור כיירים 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 למזגן	1	1	1	---	לפי דרישות פיקוד העורף

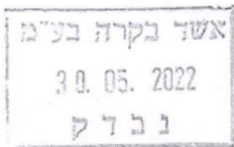


----	1 שפופרת שמע/ דיבור בלבד	1	1	1	1 למזגן	---	4 (שניים ליד המיטה)	1 מחליף	חדר שינה
---	---	1	1	1	1 למזגן	---	3	1	חדרון
1. בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה. 2. דוד חשמלי- ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצה זמן- מחוץ לחדר האמבטיה 1 אורור מכני	----	----	----	----	1 לתנור חימום	---	1 (בדרגת הגנה IP44)	1 מוגן	חדר רחצה כללי
----	----	----	----	----	2 מוגן IP44 למכונת כביסה ומייבש	---	----	1	מרפסת שירות
תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני 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 ידרשו 2 נקודות מאור מוגנות מים וכו'). מיקום נקודות המאור יהיה בהתאם לתכנון שייצור אפשרות לפיזור תאורה בכל חלקי המרפסת.	----	----	----	----	----	1 (בדרגת הגנה IP44)	1 מוגן	מרפסת שמש (ח. דיור)	
1 אורור מכני	---	---	---	---	---	---	---	1	בית שימוש נפרד
ראה סעיף 2.10.7	----	----	----	----	---	----	1	1	מחסן (ככל שהוצמד)
----	----	----	----	----	1 (פקט) הכנה למזגן	---	----	----	מסתור כביסה

הערות לטבלה:



- א. **נקודת מאור (קיר או תקרה):** בית נורה ללא נורה וכיסוי (אהיל, ארמטורה וכו'), כולל נקודת הדלקה אחת.
- 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), עשוי במוליכים 2.5 מ"מ, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים. ההכנה 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, 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 בתוספת מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה בסמוך לכניסה.
- ו. **בית תקע כח תלת פאזי במעגל נפרד:** בינו בית תקע תלת פאזי המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5 מ"מ, 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, עשוי במוליכים 1.5 מ"מ, 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/טלויזיה בכבלים (הכנה):** הכוונה ללא חיבור הדירה לספק שידורים או ערוצים.
- י. **נקודת טלפון חוץ/תקשורת:** הכוונה נקודת שקע טלפון/מחשב נפרד, ללא חיבור הדירה לרשת טלפונים ארצית.
- יא. **נקודת טלפון פנים (אינטרקום):** נקודה/ות מלאות הכולל אביזרי קצה לתקשורת פנים (דלת כניסה למבנה או עמדת שומר לפי העניין).
- יב. מיקום נקודות החשמל ואביזרים נלווים בחללים השונים לפי קביעת החברה.
- יג. **נקודת דוד חשמלי:** תכלול קו חשמל ישיר מלוח החשמל הדירתי ועד לדוד במקום התקנתו, מוליכים 2.5 מ"מ 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. בחדר מדרגות גם מנגנון שבת לתאורת לילה קבועה **גופי מאור:** יש; **לחצני הדלקת אור:** יש; **לחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה קומתית:** יש.
- בבניין מגורים מדורג, שבו קומת כניסה במרכז הבניין וקיימת אפשרות לרדת או לעלות קומות, יותקנו שתי מערכות לחצני תאורה נפרדות לקומות העליונות ולקומות התחתונות.
- 3.7.2 **טלפון חוץ:** נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר.
- 3.7.3 **פעמון: סוג:** לחצן צליל: זמזם או גונג.
- 3.7.4 **מפסיקי זרם: סוג:** סטנדרט לפי דרישות התקן הישראלי.
- 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.
- 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:** כן **מיקום:** כמפורט בטבלה 5. מערכת אינטרקום הכוללת 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 בנינים.
- 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. באם יותקן מפוח לאוורור מכני בחדר שירות ו/או בחדר אמבטיה ו/או בחדרי רחצה יופעל במקביל לנקודת הדלקת מאור + השהיה 5 דקות או לפי החלטת המתכנן.
- (2) בכל דירה תותקן מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי; המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים;



המערכת תכלול: יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מתבססת על רכיב המודד זרם חשמלי (שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי); יחידת תקשורת לשידור אלחוטי; צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה; הצג יותקן בפנים הדירה, בסמוך לדלת הכניסה / במבואת הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה; הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוט"ש) ואת עלותם הכספית;

(3) חיבור לתריסים/חשמלים ככל שנדרש לפי מפרט מחייב מהדורה 14. ראה גם תריסים בטבלת פתחים סעיף 3.5.

4. מיתקני קירור / חימום בדירה:

4.1 **מיזוג אויר דירתי מיני מרכזי:** אין. בכל דירה תבוצע הכנה בלבד למערכת מיני מרכזית אחת סטנדרטית תלת פאזי, אשר תכלול:

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

2. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה ו/או בהנמכת גבס דרך התקרה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 2.5*3, ניקוז המאייד יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" למאייד יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל;

בכל חלופה, הצנרת תהיה מוסתרת לכל אורכה, בין אם במהלך אנכי ובין אם במהלך אופקי.

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

4. מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר. ככל שעל פי קביעת מהנדס מיזוג האוויר תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזגן/נים מפוצל/ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים;

6. מיקום חיצוני אך מוצנע ומוסתר למיקום המעבה / המעבים;

4.2 **מזגן עילי/מפוצל:** אין. בכל אחד מחדרי הדירה (למעט בחדרי הרחצה והמטבח) תבוצע גם צנרת ניקוז כהכנה להתקנת

מזגנים עיליים/מפוצלים. צנרת הניקוז תוסתר בקיר ובמילוי הרצפה ומוצאה יהיה עד מחסום הרצפה או לחלופין לסיפון מתחת לכיור, הכול בהתאם לתכנון מהנדס האינסטלציה. מקום מוצא הצנרת בקירות יוסתר עם אביזר חרושתי מתאים וסגור עם פקק. למרחב המוגן הדירתי תבוצענה הכנות להתקנת מזגן עילי/ מפוצל בהתאם להנחיות ומפרטי פיקוד העורף ולתקן ישראלי 994 חלק 5 לרבות צנרת ניקוז כמפורט לעיל, אביזרי אטימה תקינים, ברז לסגירת מוצא היחידה כלפי חוץ וברז שני המאפשר ניקוז היחידה כלפי המרחב המוגן. לחלופין ולבחירת המוכר ניתן להתקין מערכת מודולארית, העונה לדרישות תקן ישראלי 994 חלק 5 ומאושרות ע"י פיקוד העורף, המשלבת במכלול אחד את כל הרכיבים הדרושים כהכנות להתקנה.

4.3 **מיזוג אויר 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.

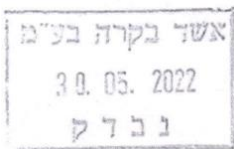
5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במחסן:

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

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

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

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



6. עבודות פיתוח ושונות:

6.1 חניה:

- 6.1.1 **סך הכל מקומות חניה:** לפי היתר הבניה, לפחות 1 לדירה. **כולם:** בתחום המגרש. ככל שתוכננה חניה עילית תותקן בה מערכת תאורה הכוללת גופי תאורה מבוססי LED המתאימים לדרישות פרק 08 במפרט הכללי.
- חניות במקום אחר:** אין.
- 6.1.2 **חניה לנכים:** יש, כמסומן בתכנית המכר **מספר חניות:** לפי תקן **מיקום:** כמצוין בתכנית המכר. חנייה לנכים כמסומן בתכנית המגרש/סביבה/פיתוח ובנספח החניה להיתר נספרות בתקן החניה של הפרויקט, תימכר לרוכש דירה נכה (עם הצגת תג נכה רשמי מטעם משרד התחבורה) ובהעדר רוכש נכה, בין כלל דיירי הבית גם לדייר שאינו נכה (עם הצגת תג נכה רשמי מטעם משרד התחבורה), ובהיעדר רוכש נכה, בין כלל דיירי הבניין וגם לדייר שאינו נכה.
- 6.1.3 **גמר רצפת חניה מקורה / לא מקורה:** בטון מוחלק ו/או אבנים משתלבות.
- 6.1.4 **גישה לחניה מהכביש:** יש.
- 6.1.5 **מספר חניות לדירה:** לפי ההסכם (לפחות אחת לדירה) **מיקום:** לפי סימון בתכנית המכר.
- 6.1.6 **מחסום בכניסה לחניון:** אין.

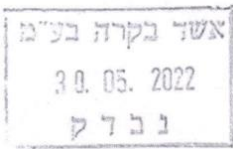
6.2 פיתוח המגרש:

- 6.2.1 **שבילים / מדרגות: חומר גמר:** כולם או חלקם בטון/ גרנוליט/ אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית ו/או משולב;
- 6.2.2 **משטחים מרוצפים:** יש; **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 כ- 20 מ"ר. 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:** יש, בעלת ראש מערכת ממוחשב;
- 6.2.5 **חצר, צמודה לדירה/ות הגן:** יש; **יציאה לחצר מחדר:** לפי תכנית המכר;
- 6.2.6 **פירוט מערכות משותפות, בחצר הצמודה לדירה/ות גן:** יתכן גשמה/ות, גז, ביוב ומים, חלחול (מרזב/ים, צנרת, שוחות וכו'), חשמל, תקשורת, כיבוי (הכל לפי העניין ושלא בהכרח יוצג בתכנית המכר).
- 6.2.7 **משטח מרוצף בחצר הצמודה לדירה/ות גן:** יש, **בשטח:** על פי סימון עקרוני בתכנית המכר.
- 6.2.8 **גדר בחזית/ות של המגרש:** חומר: כולה או חלקה בנוי ו/או בטון בחיפויי אבן טבעית או אבן נסורה ו/או גדר קלה; **בגובה ממוצע** לפי תכנית הפיתוח המאושרת ולפי קביעת החברה.
- 6.2.9 **קומת עמודים מפולשת (קומה פתוחה):** יש בקומת הכניסה הקובעת עבור חניות מקורות **ריצוף:** חומר: לפי הנחיות התכנון.

7. מערכות משותפות

7.1 מערכת גז:

- 7.1.1 **הכנה לאספקת גז:** סידור מרכזי באמצעות צובר גז תת- קרקעי, 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 צובר/י הגז כאמור, וצנרת אספקת הגז הינם בבעלות חברת הגז.
- 7.1.2 **צנרת גז ממקור מרכזי לדירה:** יש;
- 7.1.3 **צנרת אספקת גז בתוך הדירה:** יש. **מיקום:** ראה טבלה 4 (סעיף 3.6).



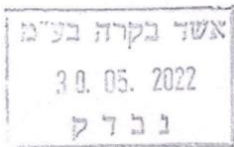
7.2 סידורים לכיבוי אש :

- 7.2.1 מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות : 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.
 - 7.4 מערכת מיזוג אוויר מרכזית (להזנת הדירות) : אין.
 - 7.5 מערכת מיזוג אוויר בחדר/ים לשימוש הדיירים : אין.
 - 7.6 תיבות דואר : התקנה על הקיר. 1 לכל דירה, 1 לוועד הבית, 1 לדואר שגוי. מיקום : בקומת הכניסה הראשית ליד דלת הכניסה לבניין ; תיבות הדואר יהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816.
 - 7.7 בחזית הבניין יותקנו נקודות מאור בכל כניסה למבנה וכן מספר בניין חיצוני ומואר. עיצוב המספר יהיה לפי דרישות הרשות המקומית.
 - 7.8 מיתקנים אחרים : מערכות סניקה ומשאבות מים, מאגר מים כמפורט בטבלה 1.3, מערכות תאורה (בחלקים משותפים) והכל כמפורט בתכניות המכר ובסעיף 1.3 מיקום וכמות: לפי תכנית המתכננים והיועצים.
- ## 8. חיבור המבנה למערכות תשתית
- תשלומים הקשורים למים, לחשמל או גז, יחולו על רוכש הדירה רק אם מדובר על חיבור הדירה. תשלום בגין חיבור הבניין לרשת המים, למיכל האספקה לגז (מיכל או צובר ביתי/שכונתי) עד למונה הדירתי וחיבור לרשת החשמל מוטל על המוכר.
- 8.1 חיבור לקו מים מרכזי : יש ; מונה מים ראשי לבית : יש ; מונה מים נפרד לחצר : אין.
 - 8.2 חיבור לביוב מרכזי : יש.
 - 8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל, בהתאם להוראות חברת החשמל ; יש.
 - 8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים : בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר) : לא כולל חיבור הדירה לחב' הטלפונים.
 - 8.5 חיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה/אינטרנט) : אין. הכנה בלבד (ראה גם סעיף 3.7.10).
 - 8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש : כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה, כלולים במחיר הרכישה. עבודות שביצועם בפועל יעשה ע"י הרשות המקומית אינם באחריות החברה.
 - 8.7 חדר אשפה : אין ; יש אשפה מוטמנת במיקום לפי החלטת הרשות ; מיקום למחזור אשפה : אין.
 - מצנח אשפה (שוט) ופתח קומתי : אין.
 - פינוי אשפה : ע"י הרשות המקומית.

9. רכוש משותף

9.1 תיאור הרכוש המשותף :

- 9.1.1 סך הכל מקומות חניה משותפים : באם סומנו כמשותפים בתכניות המכר ו/או תכניות מאושרות.
- 9.1.2 קומה מפולשת : יש בקומת הקרקע עבור חניות מקורות ;
- 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 : אין ;
- 9.1.9 ממ"ק/מקלט : אין ; יש מרחבים מוגנים דירתיים- ממ"דים.
- 9.1.10 חדר דוודים משותף : יש ;



9.1.11 מתקנים על הגג: יש; מערכות טכניות (פרטיות ו/או משותפות) כגון: קולטי שמש וכל מתקן

אחר שתדרוש רשות מוסמכת לפי הוראות כל דין.

9.1.12 חצר ושטח פתוח בתחומי המגרש שלא הוצמדו לדירת הגג: יש.

9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינן רכוש משותף: כמפורט בפרקים אחרים במפרט זה, המסומנים כרכוש

משותף בתכניות המכר. יתכן חלקים משותפים גם עם בניינים סמוכים.

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.

9.2.4 לובי בקומת כניסה.

9.2.5 לובי קומתי.

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

9.2.7 גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות.

9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדרים טכניים

9.2.9 מעליות

9.2.10 ממ"ק/מקלט (אין);

9.2.11 חלק אחר: ככל שיסומן בתכנית המכר כשטח משותף

9.3 בית משותף

בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973 (להלן: "חוק המכר דירות") המוכר דירה בבית משותף או בבית המיועד להירשם כבית משותף והתקנון שחל על הבית או שבדעתו להחיל על הבית מבטל או משנה הוראה של התקנון המצוי המתייחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו ענין; ואלה העניינים:

(1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;

(2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;

(3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;

(4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;

(5) כל ענין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמורה בסעיף 3(א).

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

(ג) בנוסף ומבלי לגרוע מכל יתר הוראות ההסכם, הודע לקונה כדלקמן:

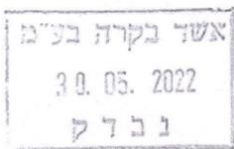
9.3.1 הבניין מתוכנן להירשם כבית משותף (בפני עצמו או ביחד עם בניינים נוספים) (במפרט זה - "הבית המשותף"), הכל לפי קביעת החברה ובכפוף לאפשרויות הטכניות ו/או החוקיות לביצוע הרישום הנ"ל. מובהר כי הטיפול ברישום הבית המשותף יידחה עד לאחר סיום בניית הבניינים אותם מתעתדת החברה לכלול במסגרת רישום הבית המשותף, הכל בכפוף לקבוע בהסכם.

9.3.2 כמו כן, הקונה מאשר כי נמסר לו ע"י החברה כי שטח המקרקעין עליהם מוקם הבניין יכול ואינו סופי, וכי ייתכנו שינויים בשטח הנ"ל לרבות אך לא רק בעקבות האיחוד והחלוקה הנזכרים לעיל. מוסכם בזה במפורש כי עם קביעת הגבולות הסופיים של המקרקעין עליהם מוקם הבניין ולאחר ביצוע של עבודות הפיתוח ו/או הפרצלציה ו/או הפרצלציה על ידי ו/או מטעם הרשויות תהיה החברה רשאית לבצע שינויים והתאמות, הקטנה ו/או הגדלה של שטח המקרקעין, כל זאת בתנאי שלא יחול שינוי בדירה גופה אלא בכפוף לאמור בהסכם המכר ועל פי דין. - בתנאי שהדירה וזכויות הקונה בה לא ישתנו לרעה.

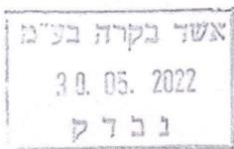
9.3.3 ככל שיידרש, על המקרקעין תהיה זיקת הנאה אחת או יותר לטובת בניינים סמוכים ו/או חלקות סמוכות וזכות מעבר לרכב ולהולכי רגל.

9.3.4 המיקום המיועד למתקני מיזוג האוויר של כל אחת מהדירות בבניין הינו בהתאם למסומן בתוכניות, הקונה אינו רשאי לשנות מיקום זה והוא

9.3.5 עליה לשטחי הגג הינה רק לצורכי אחזקה של המערכות ולא יעשה בהם שימוש אחר.



- 9.3.7 חדר השנאים ישרת את הבניין וכן יכול שישרת גם בניינים נוספים.
- 9.3.8 צוברי גז תת קרקעיים יוצבו במקום כמצוין בתוכנית המגרש ככל שצוין או במיקום אחר לפי דרישת הרשויות וחברת הגז. במידת הצורך תינתנה זיקות הנאה להנחת צנרת ותחזוקתה. מובהר בזה כי צוברי הגז הינם בבעלות חברת הגז.
- 9.3.9 באחת מהדירות בכל קומה בבניין, ככל שמסומן בתוכניות, ימוקם חלון/דלת חילוף אשר ישמש את כלל הדיירים בקומה בעתות חירום לצורך מעבר ומילוט. החברה מתחייבת להציג באופן מודגש קיום חלון/דלת חילוף לקונה אשר בחר דירה זו, הקונה דירה זו בה ממוקם חלון/דלת חילוף מתחייב כי לא ייקבע סורג בפתח זה, וכי בעת חירום יאפשר את המעבר בדירה אל חלון/דלת חילוף.
- 9.3.10 מובהר כי פירי האוויר ככל שקיימים ומערכות הגובלים בחדרי הדיור לאורך כל קומות הבניין לא יהיו חלק מהדירות אלא רכוש משותף של כל בעלי הדירות בבניין.
- 9.4 החלקים המוצאים מהרכוש המשותף
- מבלי לגרוע מהאמור בעניין בסעיפים 10 ו-11 לחוזה המכר, השטחים הבאים מוצאים מהרכוש המשותף:
- 9.4.1 כל מקומות החניה שבמגרש. מקומות החניה יוצמדו לדירות בבית המשותף, לפי קביעתה הבלעדית של החברה ובהתאם לקבוע בהסכמי המכר.
- 9.4.2 כל המחסנים. המחסנים יוצמדו לדירות בבית המשותף לפי קביעתה הבלעדית של החברה ובהתאם לקבוע בהסכמי המכר.
- 9.4.3 מובהר כי אין בהכרח זהות בין מספרי מקומות החניה המסומנים בתוכניות, או מספרי המחסנים המסומנים בתוכניות למספרי הדירות בבניין.
- 9.4.4 כל זכויות הבניה אשר אושרו ו/או יאושרו לבנייה במגרש לפי תכנית בנין עיר החלה על המגרש, ולפי כל תכנית בנין עיר נוספת החלה שתחול על המקרקעין וכן זכויות בניה עתידיות שייווצרו על פי תכניות בנין עיר שיאושרו בעתיד. עד למועד סיום המכר האובליגטורי של כל הדירות, זכויות הבניה דלעיל שייכות לחברה, ויחולו לגביהן הוראות סעיף 10 לחוזה המכר.
- 9.4.5 כל שטח ו/או זכות הניתנים ע"פ דין להצמדה לאיזו מדירות הבית המשותף לרבות הצמדה משותפת ולרבות: חניות, מחסנים, גגות, המבואות הקומתיים (המשרתים רק חלק מהדיירים), גינות ו/או מרפסות המוצמדים לדירות, לרבות כמתואר בתוכניות המכר, חללים ושטחים בקומות ובמרתפים. החברה תהיה רשאית למכור/ להצמיד/ להעביר את החלקים הנ"ל לפי שיקול דעתה הבלעדי וכן תהיה רשאית להחזירם לרכוש המשותף.
- 9.4.6 חצרות ו/או גינות בתחום המגרש המסומנות בתוכניות המכר וסמוכות לדירות הגן מוצאות מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות הגן שבבית המשותף, לפי קביעתה הבלעדית של החברה ובהתאם לקבוע בהסכמי המכר.
- 9.4.7 הגג העליון (הקיים כיום או כל הגג העליון במקרה שייווצר גג עליון חדש כתוצאה מבנייה שתיבנה על הגג העליון הקיים) אשר מוצמדים לדירות העליונות או לאיזה מהן כמופיע בתכנית המכר מוצאות מן הרכוש המשותף.
- 9.4.8 ככל שלא יהיה צורך במאגרי מים הרי שהשטח המסומן כיום לאותו/ם מאגרי/ים יהיה שטח שאינו בכלל הרכוש המשותף והחברה תהיה רשאית לפי קביעתה הבלעדית להצמידו לדירה/ות.
- 9.4.10 כל האמור בסעיף 9.4 לעיל, ומבלי לגרוע מהאמור בחוזה המכר, ייקבע בתקנון הבית המשותף ויחייב את כל בעלי הדירות אף לפני רישום הבית כבית משותף.
- 9.4.11 ככל שיירשם בית משותף ובו מספר אגפים, אזי החברה תהא רשאית להצמיד את הרכוש המשותף המצוי בתחומי כל אגף לדירות/ליחידות שבאותו אגף לפי העניין, וכן להצמיד שטחים מהרכוש המשותף שאינם בתחומי האגפים ומתקנים משותפים אחרים לאגף מסוים והכול לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.
- 9.5 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה:
- לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ובמפרט.
- 9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחוייבים בקשר אליו:
- החברה תגרום לכך שיירשם תקנון לבית המשותף בהתאם לסעיפים 62 ו-63 לחוק המקרקעין. בהתחשב באופי הבניין, ברמתו ובצרכים המיוחדים של הבניין, הקונה מסכים כי התקנון וכן כל תיקון לתקנון ינוסחו ע"י עוה"ד. כן מסכים הוא מראש לתקנון האמור, ולכך שהתקנון יכלול, בין היתר ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, את ההוראות והעניינים הנזכרים להלן:

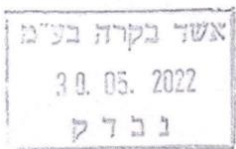


א. הוראות אחזקה ושימוש.

- ב. איסור לנהל בדירה עסקים האסורים עפ"י דין או שהקונה לא קיבל רישיון תקף לנהלם והוראות האוסרות לנהל בדירה עסק או פעולה המקימים רעש לא סביר, גורמים לזעזועים או מפיצים עשן, ריחות, זוהמה וכיו"ב ו/או שאינם הולמים את צביונה הדתי של השכונה וכיו"ב ו/או לעשות כל שימוש בדירה העלול למנוע מרוכשים אחרים שימוש והנאה סבירים בשאר הדירות בבית המשותף של בעליהם ו/או המחזיקים בהם ו/או העלול להוות סיכון בטיחותי ו/או מטרד לחברה, לדיירים בבניין ולכל צד שלישי עפ"י כל דין.
- ג. איסור להניח מיטלטלין בשטחי הרכוש המשותף ו/או הוראות האוסרות הפרעה והטרדה של יתר הדיירים בבית המשותף.
- ד. איסור, לבצע כל שינויים בדירה ו/או מחוצה לה, אשר יהא בהם להפריע לרישום הבניין כבית משותף ו/או אשר יהא בהם כדי לפגוע בצורתו החיצונית של הבניין ו/או החזותית, וכן לעשות שינויים בקירות החיצוניים של הדירה ובחזיתה, לרבות סגירת מרפסות ו/או התקנת מזגנים (פתחים וחלונות), מבלי הסכמה מראש של נציגות הבית המשותף ומבלי לקבל, בנוסף לכך, את הרישיונות הדרושים עפ"י כל דין.
- ה. הוראות האוסרות על הקונה, אף לאחר רישום הזכויות על שמו, לעשות בדירה שינוי בצנרת ו/או בקונסטרוקציה ו/או כל שינוי אחר אם כתוצאה מפעולה זו עלולים להיפגע יציבותם, שלמותם, או ערכם של דירות בבניין או של הרכוש המשותף, וזאת ללא קבלת הסכמתם מראש ובכתב של בעלי הדירות אשר עלולים להיפגע כאמור.
- ו. הוראות לפיהן ייאסר על כל בעלי הדירות בבניין לעשות שימוש בדירותיהם שלא למטרות ו/או לייעודים המותרים בתחום הבניין.
- ז. הוראות לפיהן תיאסר באופן מוחלט מכירת הדירה לכל צד שלישי שהוא, שלא למטרה ו/או ליעוד המותרים בתחום הבניין.
- ח. הוראות אחזקה ו/או הוראות הנוגעות לביצוע שינויים ו/או תיקונים בדירה ו/או בבניין.
- ט. הוראות המגבילות ו/או מסדירות את השימוש ברכוש המשותף. אחזקת ובדק הרכוש המשותף, לרבות הבטחת ניהולו, אחזקתו, ומתן השירותים בו וקביעת יחס ההשתתפות ביניהם, ההוראות בנושאים אלה יהיו עפ"י ניסוחם בתקנון המצוי.
- י. בעלי הדירות שאלהן הוצמדו הגגות יהיו אחראים על תקינות הגגות ועל אחזקת הגג. בעלי המתקנים המצויים על הגגות יהיו אחראים לתקינות המתקנים ואחזקתם.
- יא. החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה, להקים בבניין או בסמוך לו או בחלק ממנו, צובר גז עבור חברת גז (להלן: "צובר גז"). צובר הגז, שייך לחברת הגז וכן יוקנו לה זכויות מעבר לאחזקה ולתיקונים בקשר לצובר הגז. הודע לקונה שהחברה תעניק לחברת הגז את הזכויות האמורות וכל זכות אחרת שתידרש על ידה וכי בתקנון הבית המשותף תכללנה ההוראות שתבואנה להבטיח את הזכויות דלעיל. צובר הגז יוקם בחלק הרכוש המשותף.
- יב. החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה, להקים בחלק הרכוש המשותף בבניין או בסמוך לו או בחלק ממנו, חדרי טרנספורמציה עבור חברת החשמל (להלן: "חדרי הטרנספורמציה"). חדרי הטרנספורמציה שייכים יהיו לחברת החשמל וכן יוקנו לה זכויות מעבר לאחזקה ולתיקונים בקשר לחדרי הטרנספורמציה. הודע לקונה שהחברה תעניק לחברת החשמל את הזכויות האמורות וכל זכות אחרת שתידרש על ידה וכי בתקנון הבית המשותף תכללנה ההוראות שתבואנה להבטיח את הזכויות דלעיל.
- יג. על הרכוש המשותף יחולו הוראות תקנון הבית המשותף שינוסח ויוכן ע"י החברה כאמור לעיל. מיום פרסום התקנון ע"י הדבקתו בלוח המודעות ו/או בכל מקום אחר בכניסה לבניין ו/או מסירתו לקונה בדירה ו/או רישומו בלשכת רישום המקרקעין, לפי המועד המוקדם יותר, יחייבו הוראות התקנון את הקונה והקונה מתחייב לפעול לפיהן. בכל עת עד לפרסום התקנון ו/או מסירתו לקונה ו/או רישומו כאמור לעיל, יחייבו הוראות חוזה זה את הקונה כאילו היו הוראות התקנון והקונה מתחייב לפעול על פיהן בכל הקשור לבניין ולשימוש ברכוש המשותף.

9.7 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:

לפי הוראות החוק.



החברה תהיה רשאית לרשום בלשכת רישום המקרקעין את הוראות סעיף 9 זה ואת הוראות סעיף 11 להלן או כל חלק מהן, וזאת בין על ידי הכללתם בתקנון הבית המשותף ובין על ידי רישום הערה בספרי המקרקעין ובין בכל דרך אחרת, כפי שייקבע על ידי החברה על פי שיקול דעתה הבלעדי.

חתימת המוכר

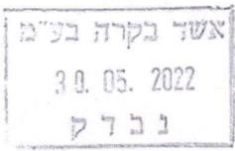
תאריך

חתימת הקונה

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

נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות הנכונים למבנה ולדירה אשר אינם חלק מהמפרט הבסיסי.

נספח ג' – טבלת מחירי יסוד/זיכוי.



נספח א'

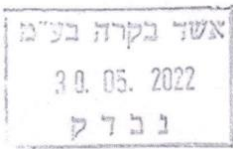
מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות-

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 (חישוביות) של הדירה.
- 10.1.2 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1: 100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
- 10.1.3 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ- 1: 100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
- 10.1.4 תכניות קומת כניסה/ קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1: 100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1: 200.
- 10.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1: 100.
- 10.1.6 תוכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בנייה בקנה מידה 1: 250 בכוללת 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:
 - 10.2.1 פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.
 - 10.2.2 תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
 - 10.2.3 תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
 - 10.2.4 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⁽⁴⁾ תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
 - 10.3.1 פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.
 - 10.3.2 תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרו מכניות וכיוצא באלה.
 - 10.3.3 תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
 - 10.3.4 מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
 - 10.3.5 רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסימיליה.
 - 10.3.6 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.

⁽⁴⁾ סרב הרוכש הראשון לקבל לידי התכניות והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור כמפורט בסעיף 10.3 לעיל, יראו החברה כעמדה בחובתה לעשות כן. החברה תהא רשאית למוסרם בכל זמן לרוכש/ים אחרים לרבות נציגות הבית ו/או חב' ניהול (באם תפעל בבניין).

- 10.3.7 לאחר חתימה על חוזה המכר ובהתאם לבקשת הרוכש, על המוכר יהיה, בנוסף לאמור בצו מכר דירות (טופס של המפרט) התשל"ד- 1974 נספח א', למסור לרוכש תכניות נוספות כמפורט להלן. מועד מסירת התכניות יהיה בסמוך למועד סיום ביצוע שלד הבניין המוכר יהא רשאי להקדים מועד זה, לבחירתו. חשמל ותקשורת: החברה תמסור לקונה את תכנית החשמל הדירתית הכוללת חלוקה מעגלים, סוג המעגלים, הכנות למינהן לרבות למערכת אוורור/ מיזוג אוויר, 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.



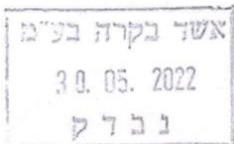
נספח ב'

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, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
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 התקינה 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. ידוע לקונה כי שטחי גיבון ו/או שטחי מיסעה/חניה של הבניין ייתכן וממוקמים מעל תקרת מרתף, במקרה זה שטחי התקרה האטומים עלולים להינזק ו/או להיפגע עקב פעולות שתילה ו/או הריסה ו/או בנייה ו/או התקנת מערכות ו/או פעולות כגון אלה, שיש בהן כדי לגרום לשינוי במצב התקרה על מרכיביה, כגון שינוי ניקוז ו/או פגיעה באיטום המרתף או כדומה; בנוסף, אין לשתול צמחיה בעלת שורשים חודרניים.
8. ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, וכו'), מחייב בדיקה מקצועית מוקדמת.
9. תיתכן העברה אנכית ו/או אופקית, בגבהים שונים ובמיקום שונה, כמסומן או בשונה מהמסומן בתכניות/תכניות מכר, של כלל האלמנטים של מערכות הבניין המשותפות ושל מערכות שאינן משותפות, צנרת, תעלות, פתחי ביקורת ועוד כגון: צנרת מים, צנרת חשמל, צנרת ביוב, צנרת ניקוז, שוחות ביוב, צנרת מ.א. ואוורור, קווי חשמל, טלפון, תקשורת וכדומה, בתחום הדירה, בשטחים צמודים לדירה, במחסנים, במרפסות, בגגות מרוצפים וחצרות, בחניה פרטית, בשטחים משותפים ובשטחים ציבוריים, בקירות ובתקרות. הכל מעבר למסומן/למצוין בתכניות/תכניות המכר, לפי החלטת היועצים הטכניים. מערכות אלו כאמור יכוסו בתקרה קלה ו/או סגירה אחרת וישנו את צורת ו/או גובה החלל בהן הן עוברות. יש לאפשר גישה לתחזוקה וטיפול במערכות הנ"ל.
10. צנרת אנכית/אופקית בחדרים שאינם חדרים עם חיפוי תקבל כיסוי בגבס ופרטים אקוסטיים על פי הנחיות יועץ האקוסטיקה. צנרת אנכית/אופקית בחדרים רטובים תצופה בעמוד ו/או "ספסל" לרבות חיפויי ופינות כנ"ל.
11. שטחים מרוצפים יימסרו לאחר ניקיון סביר בלבד.
12. במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים את כלל הבניין.
13. חל איסור חמור לאחסן במחסנים דירתיים חומרים הפולטים ריחות חריפים או רעילים, באריזות פתוחות או סגורות.
14. כלי רכב בחניה תת-קרקעית ועילית – על הרוכש לבדוק היטב את נתוני הרכב המיועד לחנייה תת-קרקעית/עילית בבניין (אורך/רוחב/רכב נכה וכד') כדי למנוע אי התאמה של רכב גדול ממדים למקום החניה שבו, ולא יטען בטענה כלשהי כלפי המוכר בדבר אי התאמת מקום החניה לממדי רכבו.
15. חדרים המשותפים לדיירי הבניין ומוגדרים בתכניות ליעודים כלשהם, יימסרו לדיירים ללא תכולה ו/או אבזור כלשהו ו/או תשתיות כלשהם ובכפוף להחלטת החברה.

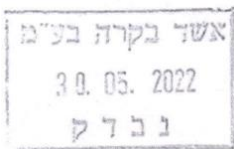
הערות כלליות לדירה:

16. 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.
17. 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.



18. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר צנרות ו/או מערכות אחרות באם יותקנו במרפסת השירות, מקטינים את החלל ועלולים ליצור הפרעה מקומית אך לא פחות מן הקבוע במפרט. על הרוכש לבדוק היטב את מידות אזור תליית הכביסה. במידה וניתנת בדירה הכנה בלבד למזגן, על הרוכש לבדוק היטב את מידות יחידת המיזוג שברצונו להתקין ואשר תמוקם במסתור הכביסה.
19. באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על DB60 (A), במרחק של 1.5 מ' ממפוח פליטת אויר חם במקום בו היחידה ממוקמת, וכן בולמי רעידות תחת רגלי המתקן/ים.
20. בדירה בה מותקן מזגן, האחריות ליחידת מיזוג האוויר, תהיה בהתאם לאחריות היצרן, וישירות מול היצרן.
21. אין לפגום בשלמותו של קיר ההפרדה בין הדירות, חל איסור מוחלט להתקין מערכות הגורעות מעוביו של קיר משותף בין הדירות.
22. 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).
23. הכנה לאספקת גז: הכנת צנרת עד לדירה ובתוך הדירה (כלולה בחוזה הרכישה של הדירה). תשלומים עבור מקדמת גז, בדיקת מכשיר, הרכבת מונה וחיבורו, השתתפות יחסית במרכז האספקה וריכוז מונים, פיקדון עבור ציוד מושאל לרבות ווסת מונה, מס קניה – יחולו וישולמו ע"י הקונה במעמד התקשרותו עם חברת הגז אליה יופנה ע"י המוכרת סמוך למועד מסירת הדירה. הכנה לנקודת גז: באם לא נאמר אחרת, צנרת נחושת בלבד ללא אביזרי קצה.
24. 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. תחזוקת מערכת הכיבוי, הצנרת והמתזים כנדרש על פי החוקים והתקנות יחולו וישולמו ע"י הקונה בשטחים הפרטיים וע"י נציגות הבית בשטחים המשותפים.
25. ת"י 1525 "תחזוקת בניינים: בנייני מגורים וסביבתם הקרובה" יחייבו את הקונה (חוברת "הנחיות לתחזוקה" תימסר לקונה בעת קבלת החזקה בדירה).
26. הפרשי מפלסים בין חדרי רחצה, ממ"ד ומרפסות, לחללים סמוכים. יתכן סף מוגבה ביציאה למרפסות שמש במידות (גובה / רוחב) לפי החלטת האדריכל.
27. יתכן ובאחת מהדירות בכל קומה בבניין, ימוקם חלון/דלת חילוץ חיצוני אשר ישמש את כלל הדיירים בקומה בעיתות חרום לצורך מעבר ומילוט. הקונה, אשר בדירה אותה רכש ממוקם חלון/דלת החילוץ, מתחייב כי לא ייקבע סורג קבוע בפתח זה, וכי בעת חירום יאפשר את המעבר בדירה אל חלון/דלת החילוץ.
28. 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.
29. 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.
30. 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.
31. יובהר כי גינה באם מוצמדת לדירה, אינה כוללת צמחיה.
32. 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.

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

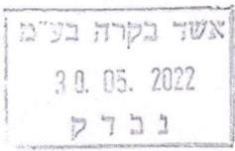


33. פילרים (גומחות) עירוניים ושוחות של מערכות השונות (חשמל, בזק, טל"כ, גז, ביוב וכד') ימוקמו במגרש ועל חשבון שטח המגרש, בהתאם לתכניות הפיתוח שיאושרו ע"י הרשויות.
34. מיקום צוברי גז לאספקת גז מרכזי (ככל שקיים) יהיה על פי התכנון ובאישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הועדה המקומית לתכנון ובניה ומשרד העבודה.
35. אין להקים מסלעות נוי בצמוד לקירות המבנה.
36. 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.
37. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
38. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות.
39. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לדרישות הרשויות.
40. אסורה הכניסה לרכבים המונעים בגז פחמימני (גפ"מ), למרתפי חניה תת קרקעיים (באם אלו קיימים).
41. בנוסף חל איסור חמור להתקין ו/או לאחסן כל מתקן המופעל בגז פחמימני (גפ"מ), בשטחים פרטיים או משותפים במרתף/ים.
- הערת כלליות:**
42. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג'1 (מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 14-2018.11.28), ו/או כל הנחיה מקלה לנספח של משהב"ש תגברנה הוראות הנספח ו/או ההנחיה, בכפוף לכל דין. כמו כן, מובהר בזאת כי במקרה של סתירה בין הוראות המפרט לעיל, לבין הוראות החוזה ו/או הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") תגברנה ההוראות.

 הקונה

 תאריך

 המוכר



נספח ג' – טבלאות זיכויים/חיובים

הערות מיוחדות

1. ריכוז זיכויים אלו הינם אך ורק הנדרשים במפרט המחייב של משרד הבינוי והשיכון, מחיר למשתכן מהדורה 14-28.11.18
2. המחירים הנקובים לעיל כוללים מע"מ.

3. ארונות מטבח, רחצה ודלתות- מחיר בגין זיכוי בלבד

הערות	ערך כספי לזיכוי כולל מע"מ	תכולה	סעיף במפרט המכר
	1000 ₪ למ"א	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	3.3.1/3.3.2
	750 ₪	דלת כניסה למרפסת שרות (זיכוי בגין כנף הדלת בלבד, חובה לבצע משקוף בפתח)	3.5

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

הערות	מחיר זיכוי אביזר בלבד ב- ₪ (כולל מע"מ)	תיאור האביזר
	200 ₪ ליחידה	סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת. מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב-דרך (אינטרפוף) לא ניתן לקבל זיכוי.

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

הערות	מחיר זיכוי ליח' ב- ₪ (כולל מע"מ)	חומר/ עבודה	תיאור
	125 ₪ ליחידה	קומפלט	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד/ כח
	75 ₪ ליחידה	קומפלט	נקי טלפון זיכוי

הקונה

תאריך

המוכר