

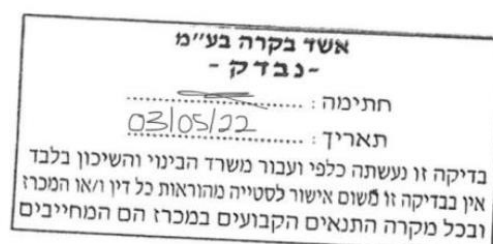
מפרט

לפי חוק המכר דירות התשל"ג-1973

צו מכר דירות (טופס של מפרט)(תיקון) התשס"ח 2008 התשע"ה 2015

מכבי יפו

אקרו אשד



תוכן עניינים

פרק א. פרטי זיהוי

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

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

- סעיף 1:** תיאור הבניין, הקומות ויעודה של כל קומה (1.1-1.6).
סעיף 2: חומרי הבניין והגמר (2.1-2.19).
סעיף 3: תיאור הדירה, חומרי הגמר ואביזרים.
סעיף 3.1: גובה הדירה.
סעיף 3.2: (טבלה 2) רשימת חדרים וגימורים בדירה ושטחים הצמודים לה.
סעיף 3.3: ארונות מטבח ורחצה (3.3.1-3.3.3).
סעיף 3.4: מתקן לתליית כביסה.
סעיף 3.5: (טבלה 3), רשימת דלתות, חלונות ותריסים.
סעיף 3.6: (טבלה 4), מתקני תברואה (כלים, ברזים), ואביזרי אינסטלציה נוספים (3.6.1-3.6.8).
סעיף 3.7: (טבלה 5), מתקני חשמל ותקשורת (3.7.1-3.7.11).
סעיף 4: מתקני קירור/חימום בדירה (4.1-4.9).
סעיף 5: סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במחסן (5.1-5.3).
סעיף 6: עבודות פיתוח ושונות.
סעיף 6.1: חניה (6.1.1-6.1.6).
סעיף 6.2: פיתוח המגרש (6.2.1-6.2.9).
סעיף 7: מערכות משותפות.
סעיף 7.1: מערכות גז (7.1.1-7.1.3).
סעיף 7.2: סידורים לכיבוי אש (7.2.1-7.2.5).
סעיף 7.3: אוורור מאולץ במרתפי חניה.
סעיף 7.4: מערכת מזוג אויר מרכזית.
סעיף 7.5: מערכת מיזוג אויר בחדר/ים לשימוש הדיירים.
סעיף 7.6: תיבות דואר.
סעיף 7.7: מתקנים ומערכות משותפות נוספות.
סעיף 8: חיבור המבנה למערכות תשתית (8.1-8.7).
סעיף 9: רכוש משותף.
סעיף 9.1: תיאור הרכוש המשותף (9.1.1-9.1.13).
סעיף 9.2: חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף (9.2.1-9.2.12).
סעיף 9.3: בית משותף (רישום ופרטים).
סעיף 9.4: שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה.
סעיף 9.5: סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית.
סעיף 9.6: שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף, ובשרותים המחייבים בקשר אליו.
סעיף 9.7: החלקים המוצאים מהרכוש המשותף.

נספחים

- נספח א' מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף.**
נספח ב' הערות כלליות
נספח ג' טבלאות חיובים/ זיכויים
נספח ד' טבלת שטחים

מפרט המכר

נספח לחוזה בין: _____ ח.פ. _____ (להלן: "המוכר/ת" או "החברה")

לבין _____ ת.ז. _____ (להלן יחד או לחוד: "הרוכש" או "הקונה")

מתאריך: _____

א. פרטי זיהוי

1. יישוב: תל-אביב, רחוב: טרם ניקבע, בית מס': טרם ניקבע.

1.1 גוש מס', חלקה/חלקות מס': כמפורט בהסכם המכר.

1.2 לחלופין כאשר אין פרצלציה: תכנית מפורטת מס': כמפורט בהסכם המכר.

2. בעל הקרקע: רשות מקרקעי ישראל.

הזכות שהקונה קונה בדירה: חכירה.

2.1 שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל.

2.2 תקופת החכירה: 98 שנים. תחילת תקופת החכירה: 03.09.2018

3. דירה מס': _____ קומה: _____

4. בדירה: מבואה, חדר דיור, פינת אוכל, 4 חדרי שינה, אחד מהם מרחב מוגן דירתי (להלן - ממ"ד) המשמש כחדר שינה, פרוזדור, מטבח, חדר אמבטיה, חדר רחצה הורים, חדר שרותי אורחים, מרפסת שרות, מרפסת דיור, אחר: אין.

5. שטח הדירה

שטח הדירה הוא: _____ מ"ר והוא מחושב 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.

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: _____ מ"ר

6.1 מרפסת שמש בשטח: _____ מ"ר מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח: _____ מ"ר. "שטח מרפסת שמש מקורה" - הכוונה לקירוי מרפסת רק במפלס תקרת הדירה, ככל וקיים. אין הכוונה לקירוי מרפסת שמש במפלס העולה על מפלס תקרת הדירה, ככל וקיים (לעניין זה ראה תכנית מכר).

6.2 חניה מקורה/לא מקורה בשטח: _____ מ"ר וכמפורט בתכנית המכר (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת - תצורף במועד הקבוע לכך בהסכם המכר).

6.3 מחסן דירתי: יש/אין, בשטח: _____ מ"ר.

6.4 מרתף דירתי: אין.

6.5 גג מוצמד לדירה: אין.

6.6 גינה מוצמדת לדירה: אין. בשטח: אין.

6.7 אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח).

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 החוף או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.
2. שטחו של מחסן הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות, כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של 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 משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
4. שטחה של גינה כולל את שטח הקירות התומכים בהיקפה, תותר סטיה בשיעור של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

7. סטיות קבילות:

- הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה:
- א. סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה, ואולם לעניין שטחה של גינה תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
 - ב. סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזורים במפרט ומידות האבזורים למעשה.

8. **שם עורך הבקשה להיתר:** ברעלי לויצקי כסיף (להלן: "האדריכל") **טלפון:** 03-6123040
פקס: 03-5620091 **כתובת:** תובל 11, רמת גן **דואר אלקטרוני:** blk@blk.co.il

9. **שם האחראי לתכנון השלד:** ישראל דוד (להלן: "המהנדס") **טלפון:** 073-2709785
פקס: 03-2709777 **כתובת:** גוש עציון 7 גבעת שמואל **דואר אלקטרוני:** _____

ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה

המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבנין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי הרשמי אם יש כזה.

1. תיאור הבניין

- 1.1. רב משפחתי מורכב+ שטחי מסחר, אחר :
אגף מס' 5 הינו 1 מתוך 5 אגפים שהחברה מתכוונת לבנות על מגרש מס': 110,111,112 ואשר החברה רשאית, על פי שקול דעתה הבלעדי ובהתייעצות עם המפקח על רישום בתים משותפים לרשום את הבניין יחד עם בניינים נוספים שיבנו על מגרש מס' 110,111,112 כבית משותף רב-אגפי. במפרט זה תאור הבניין מתייחס רק לאגף להלן "הבניין" בו ממוקמת הדירה ולא לכל הבניינים אשר יתכן וישמשו כאגפים בבית המשותף הרב-אגפי, ככל וישמשו.

1.2. **מס' דירות למגורים בבניין :**
68 יח"ד בכל בניין

1.3. טבלה מס' 1 :
פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה:
פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה:
בניין 1 (מגרש 110)

הערות מס' קומות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת למפלס כניסה עליונה	כינוי או תיאור קומה
3 קומות משותף ל- 5 בניינים	חניית, חדר גרטור, חדר טרנספורמציה, ח. משאבות, חדר מאגר מים, מחסנים דירתיים, ח. מדרגות, מעליות, מעברים, חדרי חשמל, חדרי טכניים, חדר אשפה, חדר אופניים, שטחי מסחר.	אין	3-1	מרתף 3- עד 1-
1	מבואת כניסה, מעברים, מעליות, ח. מדרגות, פירים גומחות וארונות למערכות, מערכות טכניות, חדר אופניים, חדר מונים, שטחי מסחר.			קומת כניסה קובעת לבניין
1	מגורים, מבואה קומתית, מעברים, מעליות, ח. מדרגות, חדרי/מערכות טכניות,	1		קומה 1
13	מגורים, מבואה קומתית, מעברים, מעליות, ח. מדרגות, חדרי/מערכות טכניות.	5		קומות טיפוסיות קומה 2-14
1	מגורים, מבואה קומתית, מעברים, מעליות, ח. מדרגות, חדרי/מערכות טכניות.	2		קומת גג/פנטהאוז (קומה 15)
	חדר מדרגות, קולטי שמש, חדר משאבות, חדרי טכניים, מאגר מים, חדר גרטור ו/או מערכות טכניות, מערכות טכניות לשטחי מסחר			קומה טכנית עליונה
15				סה"כ קומות למגורים
19				סה"כ קומות בבניין

בניינים: 2,3 (מגרש 111)

הערות מס' קומות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת למפלס כניסה עליונה	כינוי או תיאור קומה
3 קומות משותף ל- 5 בניינים	חניית, חדר גרטור, חדר טרנספורמציה, ח. משאבות, חדר מאגר מים, מחסנים דירתיים, ח. מדרגות, מעליות, מעברים, חדרי טכניים, חדר אשפה, חדר אופניים, שטחי מסחר.	אין	3-1	מרתף 3- עד 1-
1	מגורים, מבואת כניסה, מעברים, מעליות, ח. מדרגות, פירים גומחות וארונות למערכות, מערכות טכניות, חדר אופניים, חדר מונים, שטחי מסחר.	1		קומת כניסה קובעת לבניין
1	מבואה קומתית, מגורים, מעברים, מעליות, ח. מדרגות, חדרי/מערכות טכניות, מחסנים,	1		קומה 1
13	מגורים, מבואה קומתית, מעברים, מעליות, ח. מדרגות, חדרי/מערכות טכניות.	5		קומות טיפוסיות קומה 2-14
1	מגורים, מבואה קומתית, מעברים, מעליות, ח. מדרגות, חדרי/מערכות טכניות.	2		קומת גג/פנטהאוז (קומה 15)
	חדר מדרגות, קולטי שמש, חדר משאבות, חדרי טכניים, מאגר מים, חדר גרטור (בבנין 3), ו/או מערכות טכניות, מערכות טכניות לשטחי מסחר			קומה טכנית עליונה
16				סה"כ קומות למגורים
19				סה"כ קומות בבניין

בניין 4 (מגרש 112)

הערות מס' קומות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת למפלס כניסה עליונה	כינוי או תיאור קומה
3 קומות משותף ל-5 בניינים	חניית, חדר, חדר טרנספורמציה, ח. משאבות, חדר מאגר מים, מחסנים דירתיים, ח. מדרגות, מעליות, מעברים, חדרי חשמל, חדרי טכניים, חדר אשפה, חדר אופניים.	אין	-3	מרתף 3- עד 1-
1	מבואת כניסה, מעברים, מעליות, ח. מדרגות, פירים גומחות וארונות למערכות, מערכות טכניות, חדר אופניים, חדר מונים, חדר גנרטור, שטחי מסחר.			קומת כניסה קובעת לבניין
1	מגורים, מבואה קומתית, מעברים, מעליות, ח. מדרגות, חדרי/מערכות טכניות,	1		קומה 1
14	מגורים, מבואה קומתית, מעברים, מעליות, ח. מדרגות, חדרי/מערכות טכניות.	5		קומות טיפוסיות קומה 2-15
1	מגורים, מבואה קומתית, מעברים, מעליות, ח. מדרגות, חדרי/מערכות טכניות.	2		קומת גג/פנטהאוז (קומה 16)
	חדר מדרגות, קולטי שמש, חדר משאבות, חדרי טכניים, מאגר מים, ו/או חדרי טכניים, מערכות טכניות לשטחי מסחר			קומה טכנית עליונה
16				סה"כ קומות למגורים
20				סה"כ קומות בבניין

בניין 5 (מגרש 112)

הערות מס' קומות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת למפלס כניסה עליונה	כינוי או תיאור קומה
3 קומות משותף ל-5 בניינים	חניית, חדר גנרטור, חדר טרנספורמציה, ח. משאבות, חדר מאגר מים, מחסנים דירתיים, ח. מדרגות, מעליות, מעברים, חדרי חשמל, חדרי טכניים, חדר אשפה, חדר אופניים.	אין	3-1	מרתף 3- עד 1-
1	מבואת כניסה, מגורים, מעברים, מעליות, ח. מדרגות, פירים גומחות וארונות למערכות, מערכות טכניות, חדר אופניים, חדר מונים, מחסנים, שטחי מסחר	1		קומה כניסה קובעת לבניין
13	מגורים, מבואה קומתית, מעברים, מעליות, ח. מדרגות, חדרי/מערכות טכניות.	5		קומות טיפוסיות קומה 1-14
1	מגורים, מבואה קומתית, מעברים, מעליות, ח. מדרגות, חדרי/מערכות טכניות.	2		קומת גג/פנטהאוז (קומה 15)
	חדר מדרגות, קולטי שמש, חדר משאבות, חדרי טכניים, מאגר מים, חדר גנרטור ו/או חדרי טכניים, מערכות טכניות לשטחי מסחר.			קומה טכנית עליונה
15				סה"כ קומות למגורים
19				סה"כ קומות בבניין

הערות: ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר הבניה. כפוף לשינויים כמפורט בסעיף 9.4

- 1.4. **חדרי מדרגות:** מספר חדרי המדרגות בבניין: 2 (משולב) בניין + 2 ח. מדרגות מקומה 3- עד קומת קרקע. אפיון כל חדר מדרגות: סגור, מקורה עד גג.
- 1.5. **מעליות:** מהירות המעלית תהיה 2.0 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). במידה ובקבוצה תהיינה שלוש מעליות או יותר יהיה הפיקוד פיקוד יעד. במקרה של שלוש מעליות או יותר בקבוצה, פתח האור הנקי של דלת מעלית אחת בקבוצה 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. 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. **מספר המעליות** למגורים: 3. (בנוסף 1 מעליות לשטחי מסחר מקומה 1- עד קרקע)
- מס' נוסעים לכל מעלית** למגורים: 1 מעלית- 13 נוסעים, 2 מעליות – 8 נוסעים. **מספר תחנות לכל מעלית** למגורים: 19-20 כמפורט בטבלה מס' 1 שלעיל. מניין הקומות יימדד מהמפלס הנמוך ביותר של הבניין. קומות מגורים, קומות חניה וקומת עמודים מפולשת נחשבות במניין הקומות.
- 1.6. **עמדת שומר: אין**
2. **חומרי הבניין וחומרי גמר:**
- ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה. עבודות גימור החוץ של בניין המגורים יהיו עפ"י התנאים בהיתר. לא תותר השארת צנרת גלויה מכל סוג שהוא במעטפת החיצונית של המבנה או בתוך חלקיו אלא אם כן נדרשת השארתה גלויה עפ"י כל דין.
- 2.1. **שלד הבניין:** שיטת הבניה טרומי/מתועש ו/או ברנוביץ ו/או קונבנציונלי.
- 2.2. **רצפה ותקרה קומתית: חומר:** בטון מזוין ו/או צלעות עם מילוי בלוק ו/או אלמנטים טרומיים מבטון לפי קביעת המתכנן. **עובי:** 15 ס"מ לפחות, **שיטת הבניה:** קונבנציונלית או מתועש, **בידוד אקוסטי** (לפי תקן ישראלי מס' 1004) **חומר:** עפ"י דרישות התקן **עובי:** עפ"י דרישות התקן.
- 2.3. **תקרת קומה עליונה: חומר:** בטון מזוין ו/או צלעות עם מילוי בלוק ו/או אלמנטים טרומיים מבטון **עובי:** 15 ס"מ לפחות. **בידוד תרמי** (לפי תקן ישראלי מס' 1045): **חומר:** עפ"י דרישות התקן **עובי:** עפ"י דרישות התקן.
- 2.4. **גג הבניין: חומר:** בטון מזוין ו/או בטון טרום ו/או צלעות בטון עם מילוי עפ"י קביעת המתכנן. **עובי:** 17 ס"מ לפחות, **בידוד תרמי** (לפי תקן ישראלי מס' 1045) **חומר:** עפ"י דרישות התקן. שיפועי ניקוז ואיטום לפי הנחיות היועץ.
- 2.5. **קירות חוץ: חומר:** בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי אשקלית ו/או מזוג ו/או טיח תרמי (בחלקו הפנימי של הקיר החיצוני). **עובי:** עד 50 ס"מ. **שיטת הבניה:** קונבנציונלית או מתועש. **בידוד תרמי** (לפי תקן ישראלי מס' 1045): **חומר:** עפ"י דרישות התקן **עובי:** עפ"י דרישות התקן.
- 2.6. **גימור קירות חוץ:** עבודות גמר של קירות החוץ של בניין המגורים יהיו עפ"י התנאים בהיתר הבניה. לא תותר השארת צנרת גלויה מכל סוג שהוא במעטפת החיצונית של המבנה או בתוך חלקיו, אלא אם כן נדרשת השארתה גלויה עפ"י כל דין.
- 2.6.1. **חיפוי עיקרי:** אבן טבעית ו/או מזוג ו/או אלומינאט ו/או אריחי בטון טרום מתועשים. החיפוי משולב עם חומרים אחרים. האדריכל רשאי לשנות סוג וחלוקת הציפויים עפ"י דרישת הרשויות.
- 2.6.2. **טיח חוץ** (תיאור): יש, חלקי.
- 2.6.3. **חיפויים אחרים:** קרמיקה ו/או אריחי בטון טרום מתועשים ו/או אלומינאט ו/או זיגוג ו/או צבע, ו/או שליכט צבעוני.
- 2.7. **קירות הפרדה בין הדירות: חומר:** בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי אשקלית, **עובי:** כ- 20 ס"מ לפחות. בממ"ד בהתאם להוראות הג"א. **בידוד אקוסטי** לפי ת"י 1004, קיר הפרדה בין מרפסות בגובה שונה מגובה הדירה.
- 2.8. **חדרי מדרגות:**
- 2.8.1. **קירות מעטפת: חומר:** בטון מזוין עובי: עד 50 ס"מ **בידוד אקוסטי למעליות:** יבוצע עפ"י הוראות כל דין.
- 2.8.2. **גימור קירות פנים: חומר:** טיח עד גובה תקרה, וחומר צבע אקרילי עד לתקרה, **חיפוי בשיפולים (פנלים)** כדוגמת הריצוף. **גמר תיקרה:** טיח + סיד סינטטי.

2.8.3. **מדרגות:** גרניט פורצלן או אבן נסורה, או טרצו צמנט לבן. **שיפולים (פנלים)** כדוגמת המדרגות, **פסים מחוספסים כנגד החלקה**. **משטחים:** (פודסטים) בהתאם לחיפוי מדרגות.
2.8.4. **מעקה:** מתכת ו/או בנוי ו/או מאחז יד.

2.8.5. **עליה לגג:** יש, דרך חדר המדרגות, **עליה לגג טכני עליון** באמצעות סולם כמסומן בתכנית.

2.9. **מבואה (לובי) קומתית:**
ציפוי קירות מבואות קומתיים: חומר: גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה, שיש או קרמיקה או גרניט פורצלן, **לפחות עד לגובה משקופי הדלתות**. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד התיקרה. **תקרה:** חומר גמר: טיח+ סיד סינטטי או תקרה מונמכת (משנית) לוחות גבס ו/או מגשי פח.
ריצוף: גרניט פורצלן ו/או אבן נסורה (ריצוף נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה)

2.10. **מבואה (לובי) כניסה:**

2.10.1. **גימור קירות פנים:** חומר **גימור קירות פנים** יהיה בחיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה או שיש או קרמיקה או גרניט פורצלן, **לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה**. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי. עד גובה תקרה. **תקרה:** חומר גמר: טיח+ סיד סינטטי או תקרה מונמכת (משנית) לוחות גבס ו/או מגשי פח.

ריצוף: אבן נסורה או גרניט פורצלן, **מידות אריחים:** 80/80 ס"מ לפחות (ריצוף נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה)

2.10.2. **דלת בכניסה קובעת לבניין:** יש, **מידות וחומר:** אלומיניום מזוגג בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת ע"י מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.

2.11. **מרתף חניה:** גימור קירות פנים **מרתף:** טיח פנים, או בטון צבוע בסיד סינטטי **חומר אחר:** אין **גימור רצפת מרתף:** בטון מוחלק או אבן משתלבת.

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

3.1. **גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה** למעט תחת קורות, בליטות, תקרות מישנה גרמי מדרגות וכד':

בחדרי מגורים: לא פחות מ-2.65 **בחדרי שרות:** לא פחות מ-2.05 מ' **גובה פרוזדור:** לא פחות מ-2.05 מ'.
גובה חדרי על הגג: אין. **גובה עליית גג למגורים:** אין. **גובה מרתף המשמש לא למגורים:** לא פחות מ-2.05 מ'.

תאור	חומר קירות	גמר קירות ותקרה	ריצוף	מידות אריחים	ריצוף-מחיר זיכוי למ"ר	הערות
מבואה	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי טאי	גמר : טיח+ צבע אקרילי גמר תקרות : טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	
חדר דיור	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי טאי	גמר : טיח+ צבע אקרילי גמר תקרות : טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	
חדר שינה הורים	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי טאי	גמר : טיח+ צבע אקרילי גמר תקרות : טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	
פינת אוכל	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי טאי	גמר : טיח+ צבע אקרילי גמר תקרות : טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	
חדרי שינה	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי טאי	גמר : טיח+ צבע אקרילי גמר תקרות : טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	
ממ"ד	בטון מזוין	גמר : טיח+ צבע אקרילי גמר תקרות : עפ"י הנחיות פקע"ר	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	
פרוזדור	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי טאי	גמר : טיח+ צבע אקרילי גמר תקרות : טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	
מטבח	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי טאי	גמר : טיח+ צבע אקרילי קרמיקה ו/או פורצלן מעל ארון מטבח תחתון בגובה 0.60 מ' (ללא יח' B.I לתנור, בגובה 1.50 מ' מסביב לתנור) גמר תקרות : טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	ראה סעיף 3.2.4	
חדר רחצה הורים	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי טאי	גמר : טיח+ צבע אקרילי קרמיקה או פורצלן עד גובה משקוף דלת לפחות. גמר תקרות : טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	ריצוף אנטיסליפ
חדר אמבטיה	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי טאי	גמר : טיח+ צבע אקרילי קרמיקה או פורצלן עד גובה משקוף דלת לפחות. גמר תקרות : טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	ריצוף אנטיסליפ
חדר שרותי אורחים	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי טאי	גמר : טיח+ צבע אקרילי קרמיקה או גרניט פורצלן עד גובה 1.50 מ' גמר תקרות : טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	
מרפסת שרות	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי טאי	גמר : טיח+ צבע אקרילי גמר תקרות : טיח + סיד סינטטי/באגר	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	
מרפסת דיור	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי טאי	בהתאם לחיפוי חוף כמפורט בסעיף 2.6, בשילוב חומרים נוספים, לבחירת האדריכל.	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	מעקה מתכת מסגרות. ריצוף אנטיסליפ
מחסן	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי טאי	טיח+ סיד סינטטי גמר : סיד סינטטי ו/או צבע אקרילי גמר תקרות : טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	ככל שנירכש ע"י הקונה

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

1. גוון אריחים : לכל מידת אריח המיועד לריצוף או לחיפוי, תמוכר יציג לקונה, לכל הפחות, מתוך 4 סדרות ריצוף ב 3 דוגמאות / גוונים מכל סידרה, שיוצגו עפ"י החלטת החברה התואמים לדוגמאות / גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים (לפחות אחד מהם בגוון בהיר ניטרלי) לפחות אחת מבין הסדרות תהיה בגימור "מבריק חלקי" LAPPATO גוון רובה לבחירה מתוך 2 גוונים (אחד מהם אפור והשני קרוב ביותר לגוון השולט של האריח הניבחר).
2. קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים : בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי טאי/ בלוקי גבס או לוחות גבס בתנאים להלן : עובי דופן הפרופילים 0.6 ס"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 מחיצת הגבס יהיו אחד מאלה : 2 לוחות בעובי 12.5 מ"מ לפחות (מחיצה דו קרומית) או לחילופין : 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.
3. בחדרי הרחצה הקירות ייבנו מבלוקים המוגדרים כ"עמידים למים" ע"י היצרן או מבלוק בטון.
4. כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
5. לצגרת גלויה תבוצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי זהה לגמר וקירות.

3.2.1. **ריצוף לכל מערכות החדרים בדירה: אריחים בגודל:** 60/60 ס"מ, ריצוף בחדרי רחצה ובמרתפת שמש **לבחירת הדייר בגודל:** 45/45 ס"מ, 33/33 ס"מ, 25/33 ס"מ, ריצוף במחסנים עפ"י קביעת המוכר.

במידה ואריח לריצוף במידות 45/45 ס"מ אינו ניתן לאספקה (עפ"י אישור והצהרת הספק) המוכר יהיה פטור מהצגת אריח במידות אלו אולם יהיה חייב להציע לקונה סדרה נוספת להלן: סדרה נוספת של ריצוף לכל מידת אריח המיועד לריצוף, כלומר לכל מידת אריח, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 5 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון בהיר ניטרלי; במידה ואריח לריצוף 25/33 אינו ניתן לאספקה (עפ"י אישור והצהרת הספק) על המוכר להציע אריח מלבני או אריח ריבועי דמוי פרקט במידות לבחירתו – נבחר - 16.5/50 ס"מ – 1 סדרה 3 גוונים 15/60 ס"מ – 2 סדרות 3 גוונים 33/33 ס"מ – 2 סדרות 3 גוונים

3.2.2. **חיפוי קירות: בחדרי רחצה, שרותי אורחים ומטבח:** **בגודל:** אריחים במידות 25/33 ס"מ, 60/30 ס"מ. המוכר יהא רשאי להציע, בהסכמת הקונה, אריחים במידות דומות למפורט וכן מידות נוספות: 50/20 ס"מ, 33/33 ס"מ ללא כל שינוי במחיר הדירה.

3.2.3. **שיפולים:** הריצוף יכול לשיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח.

3.2.4. **זיכוי לחיפוי קירות:** במטבח בלבד, כמפורט בנספח ג'.

3.2.5. סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבנין, לפי יעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 - התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן: מגורים R-9, רחצה R-10, רצפת תא מקלחת R-11.

3.3. ארונות:

3.3.1. **ארון מטבח תחתון:** ארון המטבח התחתון יכול פניה אחת בלבד, אם נדרש ולא יותר. ביחידת הפינה של הארון, יותקנו פתרונות מכאניים לאחסון נישלף כדוגמת מגיק קורנר או שו"ע. הארון יכול: דלתות, מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות לכל גובהו ולכל עומקו, המגרות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת. 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.

תיאור גוף הארון והמדפים מסננוויץ עובי 17-18 מ"מ לפחות. גב הארון יהיה מעץ לבד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות דלתות M.D.F / עץ לבד (סנדוויץ) / לוחות פוסטפורמינג.

מידות: האורך המזערי של ארון המטבח התחתון לא יפחת מהמצוין: **2-2.5 ח' 3.50 מ"א, דירות 3 ח'-4 ח' 5.00 מ"א, דירות 4.5 ח' ומעלה 6.00 מ"א**, גובה כ-0.90 מ', עומק כ-0.60 מ' כולל חזית הדלתות (מידה לאורך קירות) החללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב למעט מקרר המשולבים בתוך הארונות יכללו באורך הארונות. בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה כ-10 ס"מ בחיפוי עמיד למים. הרוכש רשאי להמיר יחידות למדיח ולתנור ביחידות שלמות לרבות דלתות ומדפים.

ציפוי חיצוני: פורמאיקה או פוסטפורמינג, ידיות מתכת. **ציפוי פנימי:** פורמאיקה או מלמין בגוון לבן. **מדפים:** חומר: סנדוויץ. **ציפוי פנימי:** פורמאיקה או מלמין בגוון לבן.

משטח עבודה: לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ - מאבן פולימרית (כדוגמת אבן קיסר או שווה ערך), העונה לדרישות התקנים הרלוונטיים ת"י 4440 (חלקים 1, 2 לפי העניין), עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם, המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיור. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו ייבחר על ידי המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח. **כמות:** 1 (בחלקים). **מידות** בהתאם לארון מטבח תחתון (מידה לאורך קירות).

גוונים:

ארונות מטבח - על המוכר להציג בפני הקונה לפחות 5 גוונים שונים לבחירה (אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר בצבע נטרלי).

משטח עבודה - לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר.
המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בחיר ניטראלי.

3.3.2. ארון מטבח עליון : חומר : אֵין. מידות : בדירות 4.5 חדרים ומעלה בהתאמה לתכנון המטבח הספציפי המוכר יהיה רשאי להציע לדייר להמיר עד 1.00 מ"א ארון מטבח + תחתון ב- 2.00 מ"א ארון מטבח עליון. הארון יהיה רציף והמשכי ללא פינות. גובהו של הארון 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). ארון מטבח עליון יכלול לפחות מדף אחד לכל אורכו. מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות המפרט לגבי ארון המטבח התחתון. **ציפוי חיצוני : אֵין. ציפוי פנימי : אֵין.** מחיר לזיכוי בעד ארון : **אֵין.**

3.3.3. בכל אחד מחדרי הרחצה (למעט ח.שרותי אורחים) יותקן ארון תחתון תלוי או מונח. תאור ארונות : גוף : עשוי מעץ לבד (סנדוויץ') M.D.F, או סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן EN310. **מידות :** באורך מינימלי של 0.80 מ"א לפחות, כולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי מחרס/שיש / נאו קוורץ משולב בכיור.

הערות לסעיף 3.3 :
(א) המדידה לאורך הקיר (פינה ככל שקיימת מחושבת פעמיים באורך הארון). חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב (למעט מקרר) המשולבים בתוך הארונות יכללו באורך הארונות.
(ב) תכנון והתקנה בפועל של המדיח, תנור וכו' מובנים בארון תחתון הינם להחלפת 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.

3.4. מיתקנים לתליית כביסה :
מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק. ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ-160 ס"מ ובתנאי שיותקן מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ-120 ס"מ ואורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ-800 ס"מ.
כל המתקנים והחבלים יהיו איכותיים, עמידים לקרינת U.V מסתור כביסה יהיה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100. מידות עומק נישא לתליית כביסה לא יפחת מ-60 ס"מ. לדירות הגן/גג : אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר/מרפסת, שמשמעו מתקן ממתכת מגולוונת על קיר המבנה במקום מוצנע, שאינו נצפה בחזיתות המבנה. המתקן יהיה יציב ומקובע לקיר. המתקן יכלול לפחות 5 חבלי כביסה באורך מינימלי של 160 ס"מ. בדירות גן הקונה יהא רשאי, עפ"י החלטתו, להמיר מתקן זה במתקן שו"ע. במתקן מסתובב (קרוסלה) עם עמוד, הכולל לפחות 3 זרועות מתקפלות, מאלומיניום או מתכת מגולוונת. המתקן יהיה יציב ומקובע למשטח בטון ו/או למשטח מרוצף.
מסתור כביסה : תיאור : חומר : אלומיניום או פח העומד בתקן ישראלי מס' 5100. בתחתית 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 במסתורי הכביסה ובתנאי שיישמר שטח פנוי של לפחות 1.70 מ"ר לתליית כביסה.

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

תריסים				חלונות			דלתות			
פתיחה	חומר שלבים	חומר	כמות	פתיחה	חומר	כמות	פתיחה	חומר	כמות	
-	-	-	-	-	-	-	רגילה	פלדה	$\frac{1}{100/210}$	כניסה
גלילה חשמלי + מנגנון פתיחה ידני	פח אלומי	אלומי	1	-	-	-	כע"כ	אלומי מזוגג	$\frac{1}{320/210}$	חדר דיור
				כע"כ	אלומי מזוגג	$\frac{1}{130/110}$	-	-	-	מטבח
גלילה	פח אלומי	אלומי	1	כע"כ	אלומי מזוגג	$\frac{1}{130/110}$	רגילה	עץ	$\frac{1}{80/205}$	חדר שינה 1 (הורים)
נגרר לתוך כיס	פח אלומי	אלומי	1	כע"כ או אחר עפ"י הג"א	אלומי מזוגג	$\frac{1}{100/100}$	רגילה	פלדה	$\frac{1}{70/200}$	ממ"ד (ח. שינה 2)
				נגרר לתוך כיס	פלדה	$\frac{1}{100/100}$				
גלילה	פח אלומי	אלומי	1	כע"כ	אלומי מזוגג	$\frac{1}{130/110}$	רגילה	עץ	$\frac{1}{80/205}$	חדר שינה 3
גלילה	פח אלומי	אלומי	1	כע"כ	אלומי מזוגג	$\frac{1}{130/110}$	רגילה	עץ	$\frac{1}{80/205}$	חדר שינה 4
-	-	-	-	-	-	-	רגילה	עץ	$\frac{1}{70/205}$	חדר שרותי אורחים
-	-	-	-	קיפ	אלומי מזוגג	$\frac{1}{60/95}$	רגילה	עץ	$\frac{1}{70/205}$	ח. רחצה (הורים)
-	-	-	-	קיפ	אלומי מזוגג	$\frac{1}{60/95}$	רגילה	עץ	$\frac{1}{80/205}$	חדר אמבטיה
כע"כ	פח אלומי	אלומי	1	כע"כ	אלומי מזוגג	$\frac{1}{145/110}$	רגילה	עץ	$\frac{1}{80/205}$	מרפסת שרות
-	-	-	-	-	-	-	רגילה	מתכת ו/או רפפה	$\frac{1}{90/205}$	מחסן (ז)

הערות לטבלה מס' 3:

- א. בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף, כולל איטום גומי בין השלבים לאטימה מוגברת, עובי הפח יהיה עפ"י תקן בהתאם למידות הפתח ולהוראות יצרן.
- ב. חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing) המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר. (זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות משני הצדדים עם מרווח אוויר של לפחות 6 מ"מ או אחר לפי תכנון) החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואבזורים מקוריים ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה, החלונות יותקנו ע"י מתקין מורשה מטעם היצרן.
- ג. מידות תריסים (באם קיים) בהתאם למידות חלון/דלת.
- ד. ביציאה מחדרי מגורים למרפסות יתכן סף בגובה שונה ממפלס ריצוף הדירה בגובה לפי כל דין.
- ה. אוורור לאוויר החוץ - בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר החוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות, יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר החוץ לרבות רפפת כיסוי.
- ו. דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים הננעלים לפחות בארבעה כיוונים ומופעלים על ידי מנגנון גליל התואמת לתקן ישראלי מס' 5044 וכמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה. משקוף מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות. כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור. דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר.
- ז. במסילות לכל החלונות ודלתות ההזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.
- ח. מחסן (ככל שירכש ע"י הקונה): דלת פח ו/או רפפה ו/או אוורור מאולץ ע"פ החלטת האדריכל והיועצים הטכניים.
- ט. דלת ממ"ד ציפוי וניל, גוון לפי בחירת החברה. פלדה אטומה בהתאם לדרישות פקע"ר.
- י. לפי הנחיות רשות הכבאות, בכניסה לדירות בקומת קרקע ייתכן ויוותקנו דלתות ביטחון/אש.
- יא. דלתות הכניסה לחדרים תהיינה דלתות לבדות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 על חלקיו ובפתיחת ציר רגילה; הדלתות תהיינה עמידות למים ויכללו התקנת קנט מחומר עמיד למים בתחתית הדלת בגובה 7 ס"מ לפחות.
- יב. כנף הדלת תהיה עשויה משתי לוחות מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי - חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר; צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף; היקף כנף הדלת - (קנט) מצופה ב-3 צדדים לפחות. כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים - עמידים למים.
- יג. גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש המתאים לעמידות במים, עם מנעול וידיות מתכת משני הצדדים.
- יד. 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.
- יז. בחדר אמבטיה, בחדר מקלחת הורים ובשרותי אורחים מנעול סיבובי דמוי "תפוס/פנוי" וצוהר/צו אור בכנף הדלת.
- יח. גוון דלתות הפנים יהיה בהתאם לבחירת הקונה ממגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר. על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחת מהן היא בגוון לבן.
- יט. דלת יציאה לגינה תהיה בעלת אמצעי נעילה כנגד פריצה, בעת דרגת עמידות בתנאי סביבה 2, הכל כמפורט בתקן 5044.
- יז. מידות הפתחים המצוינות לעיל בס"מ הינם מידות בניה כמשמעותם עפ"י תקנות התכנון ובניה הכוללים חלקים קבועים ו/או מזוגים לתוכם יורכבו הפריטים המצוינים.

3.6. טבלה מס' 4 - מתקני תברואה וכלים סניטרים*

מיתקן / מיקום		מטבח	שירותי אורחים בית שימוש	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה	מרפסת שרות
קערת מטבח התקנה שטוחה או קערת מטבח כפולה	מידות	60/40 ס"מ או 80/46 ס"מ לבחירת הקונה				
	סוג	סילי קוורץ,נירוסטה, קוורץ גרניט, חרס				
	זיכוי בש"ח	ראה סעיף ד' הערות לטבלה				
קערת רחצה	מידות			26/50 ס"מ משולב בארון	26/50 ס"מ משולב בארון	
	סוג			חרס	חרס	
	זיכוי בש"ח			אין	אין	
אסלה	מידות		לפי יצרן	לפי יצרן	לפי יצרן	
	סוג		חרס, מונובלוק. מיכל הדחה דו כמותי	חרס, מונובלוק. מיכל הדחה דו כמותי	חרס, מונובלוק. מיכל הדחה דו כמותי	
	זיכוי בש"ח		אין	אין	אין	
כיור נטילת ידיים	מידות		25/40 ס"מ			
	סוג		חרס			
	זיכוי בש"ח		אין			
אמבט / מקלחת ראה סעיף ו' הערות לטבלה	מידות			לפי תכנון האדריכל (מקלחת)	170/70 ס"מ	
	סוג			ריצוף משופע (מקלחת)	אקרילי	
	זיכוי בש"ח			אין	אין	
סוללה למים קרים וחמים מהקיר או מהמשטח	תוצרת ודגם (א)	פרח מיקסר נשלף מהמשטח עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ	פרח מיקסר גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ	פרח מיקסר גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ	פרח מיקסר גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ	
	זיכוי בש"ח	ראה סעיף ד' הערות לטבלה	ראה סעיף ד' הערות לטבלה	ראה סעיף ד' הערות לטבלה	ראה סעיף ד' הערות לטבלה	
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים +אביק מים	סוג				סוללה למים חמים וקרים מיקס מהקיר, הכוללת יציאה תחתית למיילוי האמבטיה וכן צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות	
	זיכוי בש"ח				ראה סעיף ד' הערות לטבלה	
מקלחת ראש קבוע	סוג			אין	אין	
	זיכוי בש"ח					
סוללה למקלחת (3 דרך)	סוג			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 לחילופין, לפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ.		
	זיכוי בש"ח			ראה סעיף ד' הערות לטבלה		
הכנה לחיבור למכונת כביסה						ברזי קיר למים חמים וקרים : חיבור לניקוז, הזנת חשמל
הכנה למייבש כביסה						יש, צינור פליטת אוויר + תריס הגנה
הכנה לחיבור מדיח כלים (ההכנה משולבת בניקוז כיור המטבח)		יש, כולל ברז, והכנה לחיבור לביוב ולסיפון קערת המטבח				
נקודת גז לבישול		יש, 1				

***הערות לטבלה מס' 4 :**

א. סוללות

כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערביל מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים / קרים בעזרת ידית אחת) יכללו חסכמים. על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות 17.1.15 העומדות בכל התקנים הרלבנטיים בארץ בכיורי הרחצה ובכיור 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 כיור רחצה תהיינה: גובה 15 ס"מ, עומק 15 ס"מ.

ב. גוון מיתקנים: לבן.

ג. הכנה למכונת כביסה לרבות נקודת מים(קרים), חיבור לניקוז, הזנת חשמל.

ד. שינויים/תוספות/זיכויים כמפורט בנספח ג'.

ה. אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי, שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר. מילוי עץ בפינוק ומיטת תמיכה מפרופיל ברזל מגלוון או לחילופין מפח בעובי 2.5 מ"מ לפחות מצופה אמייל.

ו. אסלות: מידות אסלה עפ"י יצרן. מושב כבד בעל צירי נירוסטה ומיכל הדחה חרס דו כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו 3 ליטר עפ"י תקן 1385

ז. פתח 4" בדופן חיצונית לשרוול פליטת אדים ממייבש כביסה, כולל תריס הגנה ומשקולת סגירה.

3.6.1 **אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה:** צנרת ניקוז כהכנה למזגן עילי בחדרי שינה ובממ"ד. בממ"ד תבוצע צנרת ניקוז מחוץ לחדר, באמצעות מתקן מאושר פק"ער. צנרת הניקוז תוסתר בקיר ובמילוי הרצפה ומוצאה יהיה עד מחסום הרצפה או לחילופין לסיפון מתחת לכיור, הכל בהתאם לתכנון מהנדס אינסטלציה. מיקום מוצא הצנרת בקירות יוסתר עם אביזר חרושתי מתאים וסגור עם פקק.

3.6.2 **מערכת סולארית:** ל-כ- 35 יח"ד בקומות העליונות בלבד, ליתר הדירות בבניין אספקת מים חמים בעזרת מערכת סולארית ו/או משאבות חום תהיה על פי הוראות כל דין. התקנת המערכת הסולארית תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579, ולפי ההנחיות המפורטות להלן:
א. לכל דירה יותקן מיכל אגירה (דוד) הכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה.
ב. מיכל האגירה יותקן במקום מוסתר אך נגיש, מרפסת השירות ו/או סמוך לה ו/או על גג המבנה.

ג. נפח מיכל האגירה לא יפחת מהוראות כל דין או מהמפורט להלן, על פי המחמיר מבניהם:

(1) יחידת דיור בת חדר אחד - 60 ליטר.

(2) יחידות דיור בת שניים או שלושה חדרים - 120 ליטר.

(3) יחידת דיור בת ארבע חדרים ויותר - 150 ליטר.

3.6.3 **חיבור מים חמים לכלים:** חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה וכיור נטילת ידיים ולמעט אסלות.

3.6.4 **ברז גינה:** בדירות גן בלבד, 1 ברז דלי.

3.6.5 **מונה לדירה:** הכנה בלבד.

3.6.6 **חומר הצינורות:** מים חמים וקרים: פלסטי ו/או ברזל ו/או נחושת. דלוחין: פלסטי ו/או ברזל. שפכים: פלסטי ו/או ברזל.

3.6.7 **צנרת גז בדירה:** ממקור הגז ועד נקודות הגז הראשית במטבח וכן הכנה למונה גז דירתי.

3.6.8 **הכנה למונה גז לדירה:** יש.

3.7. טבלה מס' 5 – מתקני חשמל *

הערות	ג. נקודת מאור הדלקה כפולה				ב. בית תקע מאור				א. נקודת מאור קיר / תקרה				תיאור מיקום
	טור ג.4	טור ג.3	טור ג.2	טור ג.1	טור ב.4	טור ב.3	טור ב.2	טור ב.1	טור א.4	טור א.3	טור א.2	טור א.1	
	תוספת בש"ח	שינוי מקום בש"ח	זיכוי בש"ח	נקודת מאור	תוספת בש"ח	שינוי מקום בש"ח	זיכוי בש"ח	תקע מאור	תוספת בש"ח	שינוי מקום בש"ח	זיכוי בש"ח	נקודת מאור	
1. פעמון + לחצן. 2. אינטרקום 3. מפסק תאורה ללובי קומתי/ חדר מדרגות 4. לוח חשמל דירתי כולל סגירה 5. ארון תקשורת כולל שקע 6. ארון טלפונייה/ טלויזיה								1				1	מבואה
תריס חשמלי – ראה מרפסת שמש / משטח מרוצף חצר דיור								3				2	חדר דיור + פינת אוכל
								4 (2 ליד המיטה)				+ 1 מפסק מחליף	חדר שינה הורים
								3				1	חדר שינה 3
								3				1	חדר שינה 4
לפי תקנות פיקוד העורף								+ 3 מתקן סינון				1	ממ"ד חדר שינה 2
בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פנייה "ר", 2 נקודות מאור לפחות + מחליף.								1				+2 מפסק מחליף	פרוזדור
מיקום בתי התקע, עבור כיריים חשמליות ועבור מדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה.								4				1	מטבח
												1 מוגן	חדר אמבטיה (ב)
												1 מוגן	ח. רחצה הורים (ב)
												1	ח. שרותי אורחים
												1 מוגן	מרפסת שירות
כולל תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני												1 מוגן	מרפסת דיור
												1	מחסן (ככל שנרכש)

הערות	ו. בית תקע דרגת הגנה IP44				ה. בית תקע כח מעגל נפרד				ד. נקודת טלויזיה וכבלים				תיאור מיקום
	טור 4.ו	טור 3.ו	טור 2.ו	טור 1.ו	טור 4.ה	טור 3.ה	טור 2.ה	טור 1.ה	טור 4.ד	טור 3.ד	טור 2.ד	טור 1.ד	
	תוספת בש"ח	שינוי מקום בש"ח	זיכוי בש"ח	בית תקע	תוספת בש"ח	שינוי מקום בש"ח	זיכוי בש"ח	בית תקע	תוספת בש"ח	שינוי מקום בש"ח	זיכוי בש"ח	נקודת טלויזיה	
													מבואה
								1				1	חדר דיור + פינת אוכל
								1				1	חדר שינה הורים
								1				1	חדר שינה 3
								1				1	חדר שינה 4
								1				1	ממ"ד
													פרוזדור מטבח
מיקום בתי התקע, עבור כיריים חשמליות ועבור מדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה.				2				3 כ"א במעגל ניפרד עבור מדיח, תנור, מקרר + 1 תלת פאזי לכיריים חשמליות					
+ התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד השמש במיקום עפ"י התכנון				1				1 (הכנה לתנור חימום)					חדר אמבטיה (ב)
				1				1 (הכנה לתנור חימום)					ח. רחצה הורים (ב)
													ח. שרותי אורחים
				1									מרפסת דיור
								IP44, 2 1) למכונת כביסה + 1 למייבש)					מרפסת שירות
כאשר מדובר במחסנים שאינם צמודי דירות, אין מניעה מבחינת משרד הבינוי והשיכון שהזנות החשמל של כל המחסנים יחוברו למונה משותף ונפרד למחסנים בלבד, או לחילופין מונה נפרד לכל מחסן, להחלטת המוכר ועפ"י בחירתו				1									מחסן (ככל שנרכש)
								1 (פקט) הכנה למזגן					מסתור כביסה

תיאור	ז. נקודת טלפון חוץ + הכנה לתקשורת מחשבים				ח. נקודת טלפון פנים				י. נקודת כוח				הערות
	טור 1.ז	טור 2.ז	טור 3.ז	טור 4.ז	טור 1.ח	טור 2.ח	טור 3.ח	טור 4.ח	טור 1.י	טור 2.י	טור 3.י	טור 4.י	
מיקום	נקודת טלפון חוץ	זיכוי בש"ח (ד)	שינוי מקום בש"ח (ד)	תוספת בש"ח (ד)	נקודת טלפון פנים	זיכוי בש"ח (ד)	שינוי מקום בש"ח (ד)	תוספת בש"ח (ד)	נקודת כוח	זיכוי בש"ח (ד)	שינוי מקום בש"ח (ד)	תוספת בש"ח (ד)	
מבואה					1								אינטרקום - (פומית שמע / דיבור בלבד)
חדר דיור	1												
חדר שינה הורים	1				1								אינטרקום - (פומית שמע / דיבור בלבד)
חדר שינה 3	1												
חדר שינה 4	1												
פינת אוכל													
ממ"ד	1												
פרוזדור													
מטבח													
חדר אמבטיה (ב)													
ח. רחצה הורים (ב)													
ח. שרותי אורחים													
מרפסת דיור													
מחסן (ככל שנרכש)													

הערות לטבלה מס' 5 *

- "בית תקע כוח במעגל נפרד" - שקע הנמצא מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ.
- "בית תקע מאור" (רגיל) - שקע בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם החשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים, החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"מ"ר לפחות.
- "בית תקע רגיל מוגן מים" - שקע בודד מוגן מים עם כיסוי, לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים, החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"מ"ר לפחות.
- "נקודת טלוויזיה תקשורת וטלפון" - 3 נקודות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת - בין מחשבים, נקודת טלוויזיה - חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכל כנדרש על פי כל דין.
- "נקודת מאור" - נקודה לתאורה על תקרה או קיר כולל מפסק הפעלה (ללא כיסוי).
- "שקע מוגן" - מפסקים ותאורה במטבח, בחדר אמבטיה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה, יהיו מוגני מים לפי תקנות החשמל והתקנים הישראליים.
- נקודת התקשורת - תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.
- בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.
- נקודה תלת פאזית בארון המטבח, מתחת למקום המתוכנן לכיריים. תחובר ישירות למפסק תלת פאזי בלוח החשמל ותחווט בכבל 5*2.5: הנקודה תכלול את כל החיווט לרבות בית השקע והמפסק בלוח החשמל הדירתי.
- מתקני חשמל בממ"ד - בהתאם להוראות פקע"ר.
- שינויים/תוספות/זיכויים כמפורט בנספח ג'.

3.7.1 **חדר מדרגות:** בכל קומה מספר נקודת מאור ומספר גופי מאור עפ"י הנחיות המתכנן. **לחצני הדלקת אור:** עפ"י קביעת המתכנן. **לחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות:** אין. מנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות. **הדלקת אור במבואה קומתית:** יש. **לחצן להדלקת אור מתוך הדירה ללובי קומתי:** יש.

3.7.2 **טלפון חוץ:** הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר). נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.

3.7.3 **פעמון:** סוג - גונג. צליל - רגיל.

3.7.4 **מפסיקי זרם:** סוג: שקטים. תוצרת: עפ"י קביעת החברה.

3.7.5. **לוח חשמל דירתי בתוך הדירה**: יש. **מיקום**: בכניסה לדירה או אחר כמסומן בתכנית כולל סגירה ארון תקשורת כולל שקע. בלוח חשמל ותקשורת יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.

3.7.6. **נקודת חשמל לדוד חשמלי**: יש. ראה סעיף 3.6.2.

3.7.7. **גודל חיבור דירתי תלת פאזי 25X3** אמפר.

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

3.7.9. **מערכת טלוויזיה במעגל סגור**: אין. **מיקום**: אין.

3.7.10. **מתקנים אחרים**:

3.7.10.1. הכנה למערכת מיזוג אוויר כמפורט בסעיף 4.3.

3.7.10.2. טיימר להפעלת דוד חשמלי.

3.7.10.3. בכל דירה תותקן מער' לניטור ובקרה של צריכת החשמל הדירתי המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי חשמל משתנים. המערכת תכלול: יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מתבססת על רכיב המודד זרם חשמלי(שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי), יחידת תקשורת לשידור אלחוטי, צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה, הצג יותקן בפנים הדירה, בסמוך לדלת הכניסה במבואות הכניסה במקום נגיש בגובה 1.50 מ' מהרצפה. הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוט"ש) ועלותם הכספית.

3.7.10.4. תריסים חשמליים כמפורט בסעיף 3.5.

4. מתקני קירור/חימום בדירה

4.1. **מיזוג אוויר מרכזי**: אין. **הספק**: אין.

4.2. **מזגן מפוצל**: אין. **מיקום**: אין. **הספק**: אין.

4.3. **מזגן דירתי**: אין. הכנה למערכת מיזוג אוויר מיני מרכזית אחת, סטנדרטית תלת- פאזי, אשר תכלול את הרכיבים המפורטים להלן: **מיקום** מתוכנן למאיד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאיד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כח מעגל ניפרד 2.5*3, ניקוז המאיד למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" למאיד יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.

התקנת שריון ריק לפיקוד קיר ממיקום המאיד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון. **מיקום** ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר. **מיקום** מוצנע ומוסתר למיקום המעבה/מעבים. ככל שעל פי קביעת מהנדס מיזוג אוויר תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזגן/ים מפוצל/ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים. בנוסף לאמור לעיל, בכל אחד מחדרי הדירה (למעט בחדרי הרחצה והמטבח) תבוצע גם צנרת ניקוז כהכנה להתקנת מזגנים עיליים. למרחב המוגן הדירתי יבוצע ניקוז מחוץ לחדר. צנרת הניקוז תוסתר בקיר ובמילוי הרצפה ומוצאה יהיה עד מחסום הרצפה או לחילופין לסיפון מתחת לכיור, הכל בהתאם לתכנון מהנדס האינסטלציה. מקום מוצא הצנרת בקירות יוסתר עם אביזר חרושתי מתאים וסגור עם פקק.

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

4.5. **תנור חימום הפועל בחשמל**: הכנות לתנור חימום בחדר אמבטיה ובחדר רחצה הורים כמפורט בטבלה 5 בסעיף 3.7.

4.6. **רדיאטורים**: בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה, שרותי אורחים: אין.

4.7. **קונבקטורים חשמליים**: בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה, שרותי אורחים: אין.

4.8. **חימום תת רצפתי**: אין.

4.9. **מיתקנים אחרים**: ככל ונידרש עפ"י כל דין.

4.10. ככל שתותקן ע"י הרוכש מערכת מיזוג אוויר עליו למקמה בהתאם למיקום המסומן בתכנית המכר ולהבטיח שרמת הרעש המרבית מהיחידה לא תעלה על 60 dba במרחק של 1.5 מ' מהמעבה.

5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה :

- 5.1. **מערכת כיבוי אש (ספרינקלים): בדירה :** ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות. במחסן (באם נרכש) : לפי דרישת רשות הכבאות.
- 5.2. **מערכת גלאי עשן :** גלאים עצמאיים בדירות - ככל ונידרש, הגלאים יותקנו בהתאם לנוהל התקנת גלאי עצמאי בדירות מגורים , עפ"י הנחיות כיבוי אש.
- 5.3. **מערכת סינון במרחב המוגן (ממ"ד) :** לפי דרישת פיקוד העורף.
6. **עבודות פיתוח ושונות :**

6.1. חניה

- 6.1.1. **סך הכל מקומות חניה (לכל הבניין) :** בהתאם לתכנית היתר בניה מתוכן : כל החניות בתחום המגרש/ ים. **חניות מחוץ למגרש/ים :** אין. בהתאם לתכנית היתר בניה. **מספר מרתפי חניה :** 3 , **חניות במקום אחר :** אין
- 6.1.2. **חניה לנכים :** יש. מספר : בהתאם לתכנית היתר בניה. **מיקום :** בהתאם לתכנית היתר בניה
- 6.1.3. **גמר פני החניה :** בטון מוחלק ו/או אבנים משתלבות.
- 6.1.4. **גישה לחניה מהכביש :** יש.
- 6.1.5. **מספר חניות לדירה :** לפחות 1, כמפורט ובהתאם להסכם המכר. **מיקום :** בתחום המגרש בקומות מרתף, עפ"י היתר בניה.

6.2. פיתוח המגרש

- בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לכל בניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף (לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין), ומואר בעל גיבון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות.
- 6.2.1. **שבילים :** **חומר גמר :** בטון ו/או גרנוליט ו/או אספלט ו/או אבנים משתלבות ו/או אבן טבעית .
 - 6.2.2. **משטחים מרוצפים :** יש. **חומר גמר :** אספלט ו/או אבנים משתלבות ו/או אבן טבעית
 - 6.2.3. **גינה משותפת :** יש, (על פי סימון בתכנית מצורפת ו/או דרישת הרשויות). **צמחיה :** יש (על פי תכנית אדריכל הפיתוח) גיבון חסכוני במים בהתאם להנחיות משרד החקלאות. מעל תקרת בטון תותר שתילה צמחיה בעלת שורשים רדודים בלבד (לא צמחיה עמוקת שורשים).
 - 6.2.4. **רשת השקיה :** יש, ברז גן ומערכת השקיה ברכוש המשותף, בעל ראש מערכת ממוחשב. גיבון חסכוני במים בהתאם להנחיות משרד החקלאות.
 - 6.2.5. **גינה צמודה לדירה :** לדירות גן בקומת קרקע. יציאה לגינה מחדר דיור.
 - 6.2.6. **פירוט מערכות בגינה הצמודה :** ברז גן ומצע גנני מנותק מעל תקרת מרתף ו/או אדמה גננית מעל קרקע טבעית. יתכן גישמה/ות, גז, ביוב, מים חילחול (מרזב/ים, צנרת, שוחות וכו'), חשמל, תקשורת, כיבוי.
 - 6.2.7. **משטח מרוצף בגינה הדירתית :** בחצר הצמודה לדירה תבוצע יציאה לגינה מחדר דיור אל משטח מרוצף בשטח מינימאלי של 7.00 מ"ר. מידת המינימום של המשטח לא תפחת מ-2.50 מ'. בכל יציאה נוספת (ככל ותהיה). יש לתכנן משטח מרוצף בעומק מינימאלי של 1.20 מטר ולפחות ברוחב פתח היציאה בתוספת 30 ס"מ מכל צד.
 - 6.2.8. **גדר בחזיתות אחרות של המגרש :** **חומר :** בטון ו/או מתכת עפ"י דרישת הרשויות והחלטת החברה בגובה : עפ"י תכנית היתר.
 - 6.2.9. **ריצוף קומת עמודים מפולשת/חלקית :** אספלט ו/או אבנים משתלבות ו/או אבן טבעית עפ"י קביעת החברה ודרישת הרשויות. **חומר :** לפי תוכנית הפיתוח המאושרת.

7. מערכות משותפות

7.1. מערכת גז :

- 7.1.1. **צוברי גז לאספקת גז מרכזי לבית המשותף הרב-אגפי, כמסומן בתכנית.** הכנה לאספקת גז : סידור מרכזי, צובר גז תת - קרקעי במיקום שיקבע ע"פ דרישות הרשות המקומית וחברת הגז. הכנת צנרת עד לדירה : 1 נק' בישול במטבח. נק' חימום : אין.
- 7.1.2. **צנרת גז מצובר גז עד לדירה :** יש.
- 7.1.3. **צנרת אספקת גז בתוך הדירה :** יש.
- 7.2. **סידורים לכיבוי אש :**
- 7.2.1. **מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות :** בהתאם להנחיות כיבוי אש.
- 7.2.2. **מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות :** בהתאם להנחיות כיבוי אש.

- 7.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית - מתזים (ספרינקלרים) : בהתאם להנחיות כיבוי האש.
- 7.2.4 גלאי עשן : בהתאם להנחיות כיבוי האש.
- 7.3 אוורור מאולץ במרתפי חניה : בהתאם תכנון יועץ מז"א.
- 7.4 מערכת מיזוג אויר מרכזית : אין.
- 7.5 תיבות דואר : 1 לכל דירה, 1 לוועד הבית, 1 לדואר שגוי. מיקום : תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לכל בניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816. בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר. עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.
- 7.6 מיתקנים אחרים : עפ"י המסומן בתכנית וכל מתקן אחר שידרש ע"י היועצים הטכניים ובהתאם להחלטת החברה.
8. חיבור המבנה למערכות תשתית
- 8.1 חיבור לקו מים מרכזי : יש. מונה מים ציבורי לבית המשותף במגרש : יש. מונה מים לגינה : יש.
- 8.2 חיבור לביוב מרכזי : יש.
- 8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל : בהתאם להוראות חברת החשמל.
- 8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים : בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).
- 8.5 הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים, או לוויין) : יש.
- 8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש : כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כלולים.
- 8.7 מקום לריכוז אשפה : בחדרי אשפה/דחסנית ושוט אשפה קומתי (למעט קומת קרקע וקומה 1 בהן אין גישה לשוט אשפה) בכפוף לדרישת הרשות המקומית ועפ"י תכנית היתר. עבודות גמר של הרצפה והקירות בחדר שוט אשפה וחדר מיחזור ייעשו בפורצלן ובהתאם לדרישות כל דין.
9. רכוש משותף
- 9.1 תיאור הרכוש המשותף :
- 9.1.1 סך הכל מקומות חניה משותפים : עפ"י תכנית ובהתאם לדרישת הרשויות.
- 9.1.2 קומה מפולשת /חלקית : בהתאם לתכנית, מספר קומות מפולשות /חלקית : בהתאם לתכנית.
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות : אין, מיקום המחסנים : אין.
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה : יש.
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית : יש.
- 9.1.6 חדרי מדרגות.
- 9.1.7 פיר מעלית : יש. מעליות : יש. מספר מעליות למגורים : 3 עפ"י המסומן בתכנית.
- 9.1.8 גג - לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
- 9.1.9 ממ"ק : כמות : אין.
- 9.1.10 חדר דוודים משותף : אין.
- 9.1.11 מיתקנים על הגג : חדרי טכניים כגון : מיכל מים ו/או חדר מכונות מעלית ו/או חדר משאבות ו/או חדר מדרגות ו/או קולטי שמש ו/או אנטנה מרכזית ו/או מער' מיזוג אויר ו/או מפוחים ו/או מתקנים שידרשו עבור מערכות ו/או ע"י רשות מוסמכת על פי כל דין.
- 9.1.12 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש.
- 9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף ראה סעיף 9.4.
- 9.2 חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף :
- 9.2.1 חדרי 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 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, דוודי שמש, חדר מכונות למעלית).
9.2.10 מעליות.
9.2.11 ממ"ק / מקלט.
9.2.12 חלק אחר: אין.

9.3 בית משותף:

- א. בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"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 עניין ואלה העניינים:
1. הוצאת חלק מהרכוש המשותף.
 2. שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה.
 3. שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים מחויבים בקשר אליו.
 4. סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף.
 5. כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק המכר דירות.
- ב. מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על בית המשותף.

פירוט ביטול או שינוי לתקנון המצוי בעניינים המנויים לעיל:

9.4 רכוש משותף:

- 9.4.1 שעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה: כפי שיקבע בתקנון הבית המשותף, לפי החלטת החברה ושיקול דעתה הסביר, ובכפוף לחוק המקרקעין.
- 9.4.2 שעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו: כמפורט בהסכם הניהול כפי שיקבע בהסכמת חברת הניהול והדיירים, וככל שלא יקבע בו - כפי שיקבע בתקנון הבית המשותף לפי החלטת החברה ושיקול דעתה הסביר ובהתאם לחוק המקרקעין. לעניין זה מובהר כי חברות תשתית (שאינן מטעמה של החברה), כגון חברת החשמל, אשר יהיו בעלות שטחים בקרקע, לא ישתתפו באיזה מהוצאות הבית המשותף והשירותים המחויבים בקשר אליו.
- 9.4.3 סדר קבלת החלטות בדבר ניהול הבית: כמפורט בהסכם הניהול ובשיתוף פעולה עם נציגות הבית המשותף, וככל שלא יקבע בו - כפי שיקבע בתקנון הבית המשותף, לפי החלטת החברה ושיקול דעתה הסביר ובהתאם לחוק המקרקעין.
- 9.4.4 חלקים מוצאים מהרכוש המשותף: שטחי גגות של הבית - כולם ו/או חלקם (למעט החלקים המיועדים למתקנים משותפים), גינות, מחסנים, מרתפים, חניות, שטחים וחלקים לשימושים מסוימים, כגון שטחים המשמשים להקמת חדר/י טרנספורמציה וכן חדר/י מיתוג, וכן שטחים המשמשים להקמת חדר ו/או חדרי בוק/תקשורת, מחשבים, מעברים, שטחים ומתקנים המשרתים או שנועדו לשרת את שטחי החניה, מרפסות, חללים (סגורים או פתוחים) מסתורי כביסה, מבואות, שטחי חוף מקורים ובלתי מקורים וכל שטח אחר, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובכפוף להוראות הדין. החברה רשאית להוציא ו/או להחזיר לרכוש המשותף כל חלק שהוצא ממנו כאמור לעיל בכפוף להתחייבויותיה כלפי הקונה בהסכם. החברה זכאית ליעד שטחים מהשטח המשותף לשימוש לשבילים, לחניה וכיוצ"ב או לשימוש עבור מתקנים כגון אנטנות לא סלולאריות, מיכלים לאספקת גז, בין אם השימוש קשור בבית בלבד ובין אם המתקנים יישמשו את הבית ביחד עם בתי מגורים אחרים וכל שטח נוסף, הכל על פי שיקול דעתה הסביר של החברה ובכפוף להוראות הדין.
- 9.4.5 החברה רשאית, אך לא חייבת, להצמיד ו/או להחכיר ו/או למכור ו/או להעביר ו/או להעניק זכויות זיקת הנאה ו/או זכויות כלשהן לרבות זכות שימוש בשטחים המפורטים בסעיף 9.4.5 דלעיל, או כל חלק מהם לדירות אחרות או ליחידות אחרות שיהיו בבניין המשותף, או לצד שלישי כלשהו, הכל לפי שיקול דעתה הסביר והוראות סעיף 9.4.1 כאמור לעיל יחולו על מכירת העברת והענקת זכויות כאמור והכל בכפוף להוראות הדין ולהתחייבות החברה כלפי הקונה בהסכם ובלבד שזכויות הקונה לא תפגענה.
- 9.4.6 .
- 9.4.7 החברה רשאית לרשום את שטחי החניה - כולם או חלקם כיחידה נפרדת ו/או כחלק מהרכוש המשותף ו/או להצמידם לדירות ו/או ליחידות אחרות שיהיו בבניין המשותף ו/או להחכירן, הכל

לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובלבד שלא תיפגענה זכויות הקונה וחניות שתוצמדנה לדירה ע"פ הסכם זה.

9.4.8 במקרה של בנייה נוספת על ידי החברה כאמור בהסכם זה וכן במקרה של בנייה נוספת לצורך תפעול של חלקי הבניין השונים ו/או מבנה כלשהו שידרש ע"י הרשויות כאמור, יהיו המבנים הנוספים, לרבות גגותיהם וקירותיהם החיצוניים ו/או הבניה הנוספת, לרבות מלוא זכויות הבניה בהם, צמודים במלואם לאותה דירה ו/או דירות בבית המשותף והכל בכפוף להוראות הדין והמכרז בעניין זה ..

9.4.9 תרשמה זיקות הנאה כמפורט בתכניות להבטחת זכויות מעבר הדדיות לכלי רכב ולהולכי רגל בתחום הקרקע ו/או שטחים פרטיים פתוחים, כמו כן יכלול תקנון הבית המשותף הוראות בדבר אופן החזקת המעברים לרכב ולהולכי רגל וכן החזקתם של שטחים פרטיים פתוחים, שטחים ציבוריים פתוחים ו/או כל שטח אחר, הכל באופן שתמצא החברה לנכון על פי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות הדין ובלבד שזכויות הקונה לא תפגענה..

9.4.10 הובא לידיעת הקונה שאם השטחים המסווגים כפרטי פתוח ו/או ציבורי פתוח לא יתוחזקו כראוי, תהיה העיריה מוסמכת לתחזק שטחים אלו על חשבון הדיירים.

9.4.11 גבולות הקרקע הסופיים יקבעו בתכניות מדידה לצרכי רישום. תוך שהחברה רשאית בכפוף להוראות הדין אך לא חייבת להוציא מהמגרש בין היתר חלקים ממנו ובלבד שזכויותיו של הקונה בדירה על הצמודותיה לא תפגענה .

9.4.12 כל מקומות החניה יוצמדו לדירות שיקבעו ע"י החברה – לפי החלטת החברה ושיקוליה ובהתאם להנחיות משב"ש, ובהתאם להתחייבויותיה בהסכם המכר, כאשר כל דירה אשר לה יוצמדו/ מקום/ות חניה ירשם הדבר במפורש בתשריט של אותה דירה.

9.4.13 מחסנים פרטיים, ככל שיהיו – יהיו צמודים לדירות שייקבעו ע"י החברה- לפי החלטת חברה ושיקוליה ובהתאם להתחייבויותיה בהסכם המכר.. לכל דירה אשר לה יוצמד מחסן כאמור ירשם הדבר במפורש בתשריט של אותה דירה.

9.4.14 מודגש כי אין התאמה בין מספרי הדירות לבין המספרים של מקומות החניה ו/או המחסנים (שיוצמדו לדירות) ובכל הסכם רכישה ירשמו המספרים המתאים/ים של ההצמדה/ות של אותה דירה (אם יהיו).

9.4.15 יובהר כי חדר הנועד לשימוש הדיירים, הינו חלק ברכוש משותף וכי יחול עליו, בין היתר, תקנון הבית המשותף כאמור בסעיף 9.4.2 שלעיל.

9.4.16 לא תותר פתיחת פתחים בקירות החיצוניים עבור מזגנים או תלות יחידות עיבוי על גבי הקיר החיצוני, ללא קבלת היתר כדן, ככל שיידרש ובהתאם להוראות ההסכם.

9.4.17 החברה תהא רשאית להעביר דרך הקרקע/המגרש/הבניין/הדירה/ מחסן בעצמה או באמצעות כל אדם, רשות, מוסד וכל גורם זולתה, צינורות של מים, ביוב, ניקוז, גז, צנרת אחרת, כבלי טלפון, קווי חשמל וכיו"ב, וכן להציב מתקנים לני"ל להעמיד עמודים ולמתוח כבלים וחוטאים בין אם כל אלה או חלק מהם משרתים את הבית ובין שאין הם משרתים אותו. הקונה מתחייב לאפשר בכל אחד מאלה להיכנס לתחום המגרש, הבניין, הדירה ככל שיהיה צורך כדי לעשות את העבודות ו/או הפעולות הני"ל ובלבד שהדבר ייעשה בתיאום מראש עם הקונה.

9.4.18 כל תוספת בניה שיעשה הקונה לאחר שנמסרה הדירה לחזקתו, תהיה על חשבונו, על אחריותו הבלעדית ולאחר שקיבל היתר בניה כדן. כל נזק שייגרם לחברה כתוצאה מפעולה כזו תהיה החברה רשאית לתבוע מן הקונה לפצותה בגין כל נזק כזה.

9.4.19 יובהר כי בכל מקום בו צויין לעיל ולהלן "דירה" או "דירות", הכוונה אף ליחידות אחרות שיהיו בבניין המשותף לפי העניין ובהתאם לקביעת החברה.

9.5 פירוט ביטול או שינוי לתקנון המצוי :

9.5.1 המוכר יהיה רשאי לרשום תקנון מיוחד לבית המשותף, בהתאם לסעיף 62 לחוק המקרקעין, ולכלול בתקנון, בין היתר הוראות שתבואנה לקבוע ולהסדיר את היחסים בין בעלי היחידות בבית המשותף, שמירת אופיו הייחודי של הבניין, הוצאת חלקים מהרכוש המשותף והצמדתם ליחידות מסוימות, הוראות בדבר האחזקה והתיקון של הרכוש המשותף או של הרכוש הצמוד ליחידות מסוימות וחלוקת ההוצאות הכרוכות בכך, בדבר הצמידות ליחידות השונות בבניין ובדבר הזכויות לרכוש המשותף ואופן השימוש בו.

9.5.2 הוראות הקובעות את אופן ההתנהגות בשטחי הרכוש המשותף ובכלל זאת הוראות האוסרות להניח כל מיטלטלין שהם ו/או לקבוע שלטים באופן קבוע בשטחי הרכוש המשותף, למעט

במקומות שאושרו לכך ע"י המוכר או הנציגות והוראות האוסרות הפרעה והטרדה כהגדרתם בד"ן של יתר מחזיקי היחידות בבית המשותף.

9.5.3. הוראות האוסרות על הקונה לבצע כל שינוי ו/או תוספת במבנה הדירה, בקירותיה החיצוניים, בקונסטרוקציה, באינסטלציה החשמלית והסניטרית, במיזוג האוויר ו/או על שינוי אחר בכל חלק של הבניין, לא בתוכו ולא מחוצה לו, כולל בקירות הדירה הפונים לפרוזדורים, ללא קבלת ניהול הדירה, ככל שיידרש. הוראות המונעות עשיית שינויים כלשהם העשויים להשפיע על החזות החיצונית או החלונות או המרפסת של הדירה, ללא קבלת היתר כד"ן, ככל שיידרש. הוראות האוסרות להתקין סוככים בחלונות ו/או פתחים חיצוניים, ו/או בכל פתח חיצוני ללא קבלת הסכמה מראש ובכתב של, של הנציגות לכך. מובהר כי בכל מקרה, הסכמת נציגות רוכשי הדירות לכל שינוי או תוספת כאמור, אינה משחררת את הקונה מקבלת ההיתרים הדרושים מאת הרשויות המוסמכות.

9.5.4. הוראות הקובעות כי המחסנים הצמודים ליחידות של קונים שרכשו מחסנים ישמשו לצרכי אחסון בלבד ואין לעשות בהם כל שימוש אחר וכן אין לבצע כל שינוי באינסטלציה החשמלית שלהם.

9.5.5. הוראות הקובעות כי החברה רשאית לרשום את שטחי החניה – במרתף, בקומת הקרקע במקרקעין ו/או מחוץ לגבולותיהם, במקרקעין סמוכים ים, כולם או חלקם ו/או חלק מהרכוש המשותף ו/או להצמידם לדירות ו/או להחכירן ו/או ליתן בהם זכויות זיקת הנאה ו/או זכויות חוקיות אחרות, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובלבד שלא תיפגענה זכויות הרוכש ע"פ הסכם זה.

9.5.6. הוראות הקובעות כי על בעלי הזכויות בדירות שהן "דירות גן", ככל שקיימות בפרויקט, לשמור בכל עת על חזות תקינה של הגינות הצמודות להן וכן שלא לשתול בגינות צמחים בעלי שורשים גדולים על מנת שלא יפגעו ו/או יפלו למרתפים הקיימים מתחת לדירות הנ"ל ו/או מתחת לשטחים מרוצפים שיהיו בבניין ובסמוך לו.

9.5.7. הוראות האוסרות על הקונה לתלות ו/או להניח באופן קבוע, בחזית הבניין, חפצים, שלטים, אביזרים וכיוצ"ב.

9.5.8. הוראות המקנות לנציגות רוכשי הדירות זכויות מיוחדות המבטיחות ניהול ואחזקה תקינים של הבניין והרכוש המשותף בו.

9.5.9. הוראות לפיהן ייאסר על כל דיירי הבניין לעשות שימוש ביחידותיהם שלא למטרות ו/או ליעודים המותרים בתחום הבניין. הוראות לפיהן תיאסר מכירת הדירה לכל צד שלישי שהוא, שלא למטרה ו/או ליעוד המותרים בתחום הבניין, בכפוף להוראות הד"ן והמכר.

9.5.10. הוראות המעניקות לחברת החשמל את הזכויות האמורות עפ"י חוזה המכר והפוטורות את חברת החשמל מלשאת בהוצאות אחזקת הבית המשותף, והוראות אשר יבטיחו לחברת החשמל זכות מעבר לחדרי הטרינספורמציה ו/או זכות להנחת כבלים בדרך של זיקות הנאה ו/או בכל דרך אחרת, לפי דרישת חברת החשמל. בעלי היחידות בבית המשותף לא יהיו רשאים לבצע עבודות בניה כלשהן בסמוך לחדרי הטרינספורמציה, באופן שיש בו כדי לפגוע בחדרי הטרינספורמציה ו/או בציוד שיימצא בהם או לאחסן חפצים כלשהם בחדרי הטרינספורמציה.

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

נספח א - מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

1. תכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:
 - 1.1. תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ-1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות של הדירה.
 - 1.2. תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ-1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
 - 1.3. תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ-1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
 - 1.4. תכניות קומת כניסה/קומות מפולשות/קומות מרתף/ בקנה מידה לא קטן מ-1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים. תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200. המוכר רשאי, לפי שיקול דעתו המוחלט, להכניס שינויים בחלוקה הפנימית של דירות ברכישה ע"י אחרים, לרבות להקטין את כמות הדירות, ובתנאי שלא ישנו את חזית הבית או שטחים ברכוש משותף.
 - 1.5. תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ-1:100.
 - 1.6. תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה (לפי תכנית בנין עיר תקפה) בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון גינה משותפת וגינות צמודות. גבולות המגרש ו/או חלוקתו ועבודות הפיתוח עשויים להשתנות כתוצאה משינויים בתוכניות החלות ו/או שיחולו, על המגרש לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 ו/או מעבודות הפיתוח הכלל של המגרש והמגרשים הסמוכים ו/או מהליכי הרישוי ו/או מהליכי התכנון והרישום של הקרקע/או הבניינים ו/או לפי דרישת הרשויות.
2. בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
 - (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.
 - (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
 - (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
 - (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
3. המוכר ימסור לקונה דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין 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 מס' טלפון ומס' פקס.
 - (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 קונה הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.

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. בבניין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799- מתקני אנטנות לקליטה משותפת (אק"מ) ומתקני 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.
4. בחצרות ובגינות הממוקמות מעל תקרות בנויות יש לשתול רק צמחיה המתאימה לעומק המתוכנן של אדמת הגן, למניעת פגיעה בשכבות האיטום מערכת שלד הבנין (עמודים, קירות נושאים, קירות בטון וכו'), אינם בהכרח מסומנים בתוכניות המכר. כמו כן ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, וכו'), מחייב בדיקה מקצועית מוקדמת.
5. תיתכן העברה אנכית ו/או אופקית, בגבהים שונים ובמיקום שונה, כמסומן או בשונה מהמסומן בתכניות, של כלל האלמנטים של מערכות הבניין המשותפות ושל מערכות שאינן משותפות, צנרת, תעלות ועוד כגון: צנרת מים, צנרת חשמל, צנרת ביוב, צנרת ניקוז, שוחות ביוב, צנרת מ.א. ואורור, קווי חשמל, טלפון, תקשורת וכדומה, במחסנים, וחצרות, בחניה פרטית, בשטחים משותפים ובשטחים ציבוריים, בקירות ובתקרות הכל מעבר למסומן/למצוין בתכניות, לפי החלטת היועצים הטכניים. מערכות כאמור ויכוסו בתקרה קלה ו/או סגירה אחרת וישנו את צורת ו/או גובה החלל בהן הן עוברות הודע לקונה כי עליו לאפשר גישה לתחזוקה וטיפול במערכות הנ"ל.
6. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי ובכפוף לתקנים, יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה. הכל בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
7. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
8. למניעת ספק יודגש כי באם תידרש החברה להעמיד שטח/ים בתחומי המבנה ו/או המגרש, לחברת החשמל, בזק, כבלים, לצורך מערכות המשמשות הבניין ו/או בניינים אחרים סמוכים, הקונה מתחייב לאפשר גישה חופשית לרבות שימוש במתקני הבניין לצורך גישה, כן ובזכות השימוש והטיפול בשטח/ים לרבות רצועות הקרקע למעבר כבלים. כמו כן יהיו גופים אלו והחברה, פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטחים אלו.
9. חל איסור חמור לאחסן במחסנים דירתיים חומרים הפולטים ריחות חריפים או רעילים, באריזות פתוחות או סגורות.
10. החלפת כלים סניטריים ע"י הקונה לאחר קבלת החזקה, 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.
11. במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל יחולו למונה משותף ונפרד למחסנים בלבד
12. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה אך לא פחות מן הקבוע במפרט.

13. באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על 60dB (A), במרחק של 1.5 מ' ממפוח פליטת אויר חס במקום בו היחידה ממוקמת, וכן בולמי רעידות תחת רגלי המתקן/ים.
14. חשוב להדגיש כי יש לאוורר המרחב המוגן, באופן תכוף לפחות בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להימצא באגרגטים (חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
15. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומן יקבעו עפ"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט מיקומם העקרוני מסומן בתכניות מכר..
16. ברצפה, קירות ובסמוך לתקרת הדירה, או המחסן או החניה, יתכן ועוברות צנרות (מים, ביוב, ניקוז וכד') וכן פתחי ביקורת, השייכים לכלל הבניין, ומהווים חלקים משותפים. הודע לקונה כי עליו לאפשר גישה לצורך תחזוקה וטיפול לפי העניין, על כל המשתמע מכך.
17. 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.
18. מיקום צובר/י גז לאספקת גז מרכזי יהיה על פי התכנון ובאישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הועדה המקומית לתכנון ובניה ומשרד העבודה.
19. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
20. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות ובכל מקרה זכויות הרוכש לא תיפגענה.
21. אסורה הכניסה לרכבים המונעים בגז פחמימני (גפ"מ), למרתפי חניה תת קרקעיים.
22. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 12 - 11.12.2017], ו/או כל הנחיה מקלה לנספח של משהב"ש תגברנה הוראות הנספח ו/או ההנחיה, בכפוף לכל דין.
23. כמו כן, מובהר בזאת כי במקרה של סתירה בין המפרט לעיל, לבין הוראות החוזה ו/או הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות"), תגברנה ההוראות.

נספח ג' למפרט המכר- מחירון לזיכויים / שינויים/ תוספות

נספח לחוזה בין: _____ ע.מ. _____ (להלן: "המוכר/ת" או "החברה")

לבין _____ ת.ז. _____

(להלן יחד או לחוד: "הרוכש" או "הקונה")

קומפלט ארונות מטבח / רחצה

סעיפים לפי מפרט	פריט	זיכוי (בש"ח)	שינוי מיקום (בש"ח)	תוספת (בש"ח)
סעיפים 3.2, 3.3.1, 3.3.2	ארון המטבח עצמו, משטח עבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח הכל כמוגדר במפרט זה.	1,000 למ"א	אין	אין

מתקני תברואה וכלים סניטרים

סעיפים לפי מפרט	פריט	זיכוי (בש"ח)	שינוי מיקום (בש"ח)	תוספת (בש"ח)
סעיף 3.6 טבלה מס' 4	סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת	200 ליחידה	אין	אין

מתקני חשמל

סעיפים לפי מפרט	פריט	זיכוי (בש"ח)	שינוי מיקום (בש"ח)	תוספת (בש"ח)
סעיף 3.7 טבלה מס' 5	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל ניפרד/כח)	125 ליחידה	אין	אין
	נקודת טלפון חוץ	75 ליחידה	אין	אין

דלתות

סעיף	פריט	זיכוי	שינוי מיקום	תוספת
3.5	דלת מרפסת שרות - זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. חובה לבצע משקוף בפתח.	750 ליחידה	-	-

הערות מיוחדות *

- ריכוז זיכויים אלה הינם בהתאם להוראות המכרז וכנדרש בתיקון מס' 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ד-1974 ותיקון לצו המכר התשע"ה-2015 (מפרט המכר). מובהר כי עפ"י הוראות המכרז, פרט לנרשם להלן לא יבוצעו שינויים מהמפרט והתוכניות המצורפים להסכם המכר ולא יבוצעו זיכויים ו/או חיובים אחרים.
- המחירים הנקובים להלן כוללים מע"מ.

חתימת הקונה: _____, חתימת המוכר: _____

תאריך: _____

