

## מפרט מכר – מחיר למשתכן

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

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

(מותנה בקבלת היתר)

נספח להסכם בין: חברת הדר הצפון הנדסה ובניה (1995) בע"מ (להלן: "החברה")

לבין: \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_

ו/או: \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_

(להלן: "הקונה")

מתאריך: \_\_\_\_\_ (להלן: "ההסכם")

### פרק א' – פרטי זיהוי

1. **ישוב:** קריית שמונה רחוב: נחל סער, נחל גילבון, נחל נקרות, מס' בית: \_\_\_\_\_
  - 1.1. גוש מס': 14717, חלקה 48.
  - 1.2. תכנית מפורטת מס' ג/19257, מגרש מס' 341.
2. **בעל הקרקע:** מדינת ישראל/רשות הפיתוח הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה.
  - 2.1. שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל.
  - 2.2. תקופת החכירה: 49+49, תחילת תקופת החכירה: 21.07.2020.
3. **דירה מס':** \_\_\_\_\_ **בקומה מס':** \_\_\_\_\_
4. **בדירה:** מבואה, חדר דיור, פינת אוכל, חדרי שינה, חדר שינה הורים, מרחב מוגן דירתי (להלן -ממ"ד) המשמש כחדר, פרוזדור, מטבח, חדר אמבטיה, חדר רחצה הורים, בתי שימוש, מרפסת שירות, מרפסת דיור, חדרים על הגג, עליית גג למגורים/לא למגורים, אחר \_\_\_\_\_
5. **שטח הדירה:** כמצוין בתכנית המכר 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 ו/או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:**

- 6.1. **מרפסת שמש בשטח**: כמצוין בתכנית המכר **מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח**: כמצוין בתכנית המכר.
- 6.2. **חניה מקורה בשטח**: כמצוין בתכנית המכר (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת).
- 6.3. **מחסן דירתי בשטח**: כמצוין בתכנית המכר (צמוד לדירה).
- 6.4. **מרתף דירתי בשטח**: אין.
- 6.5. **גג מוצמד לדירה בשטח**: לא מוצמד.
- 6.6. **גינה מוצמדת לדירה בשטח**: כמצוין בתכנית המכר.
- 6.7. שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי: אין.

#### **הערות לחישוב השטחים:**

1. **"מרפסת שמש"** - מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.
2. שטחו של מחסן הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת יכלול רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף יכלול שטח הקיר במלואו.
3. שטחו של מרתף הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת יכלול רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף יכלול שטח הקיר במלואו.
4. שטחה של גינה כוללת 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 כסטיה ממפרט זה:
- (א) סטיה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לענין שטחה של גינה תותר סטיה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
- (ב) סטיה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפרט ומידות האבזרים למעשה.
8. שם עורך הבקשה להיתר (להלן: **"האדריכל"**): איתן ענבר טלפון: 0544433731 פקס: 047797672 כתובת: הרימון 3, פארק המדע והתעסוקה מבוא כרמל, דואר אלקטרוני: [eytan@inbararc.co.il](mailto:eytan@inbararc.co.il)
9. שם האחראי לתכנון השלד (להלן: **"המהנדס"**): מאלק סבאג טלפון: 0523763707 פקס: 07227651470 כתובת: רח' קרן-היסוד 11/1 קריית שמונה, דואר אלקטרוני: [ms@hermon-eng.com](mailto:ms@hermon-eng.com)

#### **פרק ב' – תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה**

החברה רשאית להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף.

כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה.

#### **1. תיאור הבניין**

1.1. בנייה רוויה.

1.2. בבניין 9 דירות למגורים (בפרויקט 6 בניינים 9 יח"ד ובניין אחד של 11 יח"ד בבניין אין דירות שלא למגורים)

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

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומה מתחת למפלס כניסה עליונה	כינוי או תיאור קומה
ייתכן ויוחל שינוי במיקום הסופי של המערכות והמתקנים	מבואת כניסה ומגורים	2	0	קומת כניסה
ייתכן ויוחל שינוי במיקום הסופי של המערכות והמתקנים	מגורים	2	1	קומת א'
ייתכן ויוחל שינוי במיקום הסופי של המערכות והמתקנים	מגורים	3	2	קומה ב'
ייתכן ויוחל שינוי במיקום הסופי של המערכות והמתקנים	מגורים	2	3	קומה ג'
		9	4	קומת גג
				סה"כ קומות בבניין

• הערות: ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר הבניה.

1.4. חדרי מדרגות:

מספר חדרי המדרגות בבניין: 1.

אפיון כל חדר מדרגות: סגור/מקורה/לא מגיע לגג/ מוגן.

1.5. מעליות: יש

מספר המעליות: 1.

מספר התחנות לכל מעלית: 4.

מספר נוסעים לכל מעלית: 8.

מעלית שבת: אין

1.6. עמדת שומר: אין

2. חומרי הבניין ועבודות גמר

2.1. שלד הבניין: לפי תוכניות המהנדס שיטת הבניה: בניה קונבנציונלית.

2.2. רצפה ותקרה קומתית: חומר: בטון עובי 20-30 ס"מ; שיטת הבניה: בטון יצוק באתר. בידוד אקוסטי (לפי תקן ישראלי מס' 1004). בידוד תרמי: לפי ת"י 1045 חומר: פלציב לפי קביעת המהנדס או שווה ערך.

2.3. תקרת קומה עליונה: חומר: בטון יצוק באתר. עובי 20 ס"מ.

בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר ועובי: לוחות קלקר לפי קביעת מהנדס.

2.4. גג הבניין: חומר: בטון יצוק באתר עובי 20 ס"מ.

בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): לוחות קלקר לפי קביעת מהנדס.

2.5. קירות חוץ: חומר: בלוק איטונג/ פומיס זהב עובי 20 ס"מ. שיטת הבניה: בניה רגילה.

בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045) חומר: בלוק איטונג/ פומיס זהב עובי 20 ס"מ.

2.6. גימור קירות חוץ:

- 2.6.1. **חיפוי עיקרי**: שילוב של שליכט צבעוני עם כ-30% אבן (טבעית או מלאכותית)
- 2.6.2. **טיח חוץ**: טיח בשתי כשבות + שליכט צבעוני.
- 2.6.3. **חיפוי אחר**: קרמיקה ו/או אלומיניום ו/או זיגוג ו/או אלמנטים דקורטיביים כמו G.R.C או שווה ערך.
- 2.7. **קירות הפרדה בין הדירות**: חומר: בטון מזוין או בלוק תאי (גבס או איטונג ו/או אחר המיועד להפרדה בין דירות או שילוב ביניהם, לפי הנחיית המהנדס עובי: לפי קביעת המהנדס.
- 2.8. **חדרי מדרגות**:
- 2.8.1. **קירות מעטפת**: חומר: בטון מזוין או בלוק תאי (גבס או איטונג ו/או אחר ו/או שילוב ביניהם, לפי הנחיית המהנדס עובי: לפי קביעת המהנדס גימור קירות פנים: יפוי פנלים + צבע אקרילי עד לגובה תקרה.
- 2.8.2. **מדרגות**: בטון עם גמר שיש או קרמיקה או גרניט פורצילן או אבן נסורה.
- 2.8.3. **מעקה**: מתכת או בנוי בהתאם לת"י 1142
- 2.8.4. **עליה לגג**: גישה באמצעות פתח בגג.
- 2.9. **מבואה (לובי) קומתית**:
- 2.9.1. **גימור קירות פנים**: חומר: אבן או שיש או קרמיקה או צבע אקרילי או שליכט צבעוני ו/או לפי בחירת האדריכל עד לגובה: **לפי החלטת האדריכל**.
- 2.9.2. **גימור תקרות**: צבע סיד או אקרילי או כל חיפוי לפי בחירת האדריכל.
- 2.9.3. **ריצוף**: שיש או קרמיקה או גרניט פורצילן או אבן נסורה
- 2.10. **מבואה (לובי) כניסה**:
- 2.10.1. **גימור קירות פנים**: חומר: אבן או שיש או קרמיקה או צבע אקרילי או שליכט צבעוני ו/או לפי בחירת האדריכל עד לגובה: **לפי החלטת האדריכל**.
- 2.10.2. **ריצוף**: שיש או קרמיקה או גרניט פורצילן או אבן נסורה.
- 2.10.3. **גימור תקרות**: צבע סיד או אקרילי או כל חיפוי לפי בחירת האדריכל.
- 2.10.4. **דלת כניסה לבניין**: אלומיניום מזוגגת. מידות וחומר: לפי קביעת האדריכל בהתאם לכל דין
- 2.10.5.
- 2.11. **מרתף חניה**: אין
3. **תיאור הדירה: (בנוסף לאמור בפרק א' - פרטי זיהוי)**
- 3.1. **גובה הדירה**:
- גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: לא פחות מ: 2.5 מ'; ( למעט תחת קורות, בליטות והנמכות מקומיות, מערכות טכניות, תקרות משנה ובכל מקרה לא פחות מהגובה המינימאלי רק בחללים שלגביהם נקבע גובה מינימלי בתקנות התכנון והבניה, וזאת אך ורק ביחס לשטח המינימאלי שנקבע.
- גובה חדרי שירות ופרוזדור: לא פחות מ: 2.05 מ';
- גובה חדרים על הגג: במידה וקיים, לא פחות מ: 2.05 מ';
- גובה עליית גג למגורים: אין
- גובה מרתף המשמש למגורים: אין
- גובה מרתף המשמש לא למגורים: אין

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

תיאור	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'
	חומר קירות	גמר קירות ותקרות	ריצוף	מידות האריחים	הערות
1. מבואה	בטון ובלוקי בטון ו/או איטונג	טיח + צבע אקרילי תקרה צבועה בפוליסיד או שווה ערך	פורצלן R10 לפי דגמים שיבחרו החברה	30/30, 33/33	
2. חדר דיור	בטון ובלוקי בטון ו/או איטונג	טיח + צבע אקרילי, תקרה צבועה בפוליסיד או שווה ערך	פורצלן R9 לפי דגמים שיבחרו ע"י החברה	60/60	
3. חדר שינה הורים	בטון ובלוקי בטון ו/או איטונג	טיח + צבע אקרילי, תקרה צבועה בפוליסיד או שווה ערך	פורצלן R9 לפי דגמים שיבחרו ע"י החברה	60/60	
4. חדר שינה	בטון ובלוקי בטון ו/או איטונג	טיח + צבע אקרילי, תקרה צבועה בפוליסיד או שווה ערך	פורצלן R9 לפי דגמים שיבחרו ע"י החברה	60/60	
5. ממ"ד	בטון מזוין	טיח + צבע אקרילי, תקרה צבועה בפוליסיד או שווה ערך	פורצלן R9 לפי דגמים שיבחרו ע"י החברה	60/60	משמש כחדר שינה
6. פרוזדור	בטון ובלוקי בטון ו/או איטונג	טיח + צבע אקרילי, תקרה צבועה בפוליסיד או שווה ערך	פורצלן R9 לפי דגמים שיבחרו ע"י החברה	60/60	
7. מטבח	בטון ובלוקי בטון ו/או איטונג	טיח + צבע אקרילי, תקרה צבועה בפוליסיד או שווה ערך	פורצלן R9 לפי דגמים שיבחרו ע"י החברה	חיפוי קירות, בחירה מתוך 3 מידות, 30/60 והשאר תוצענה מבין המידות 25/50, 20/50, 15/60, 20/60	חיפוי גובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה

	חיפוי קירות, בחירה מתוך 3 מידות, 30/60 והשאר תוצענה מבין המידות 25/50, 20/50, 15/60, 20/60	פורצלן R10 33/33, 30/30 (אזור מקלחת R11)	חיפוי קרמיקה או גרניט פורצילן עד גובה המשקוף, ומעל החיפוי ובתקרה צבע אקרילי	בטון ובלוקי בטון ו/או איטונג	8. חדר אמבטיה/רחצה הורים
	חיפוי קירות, בחירה מתוך 3 מידות, 30/60 והשאר תוצענה מבין המידות 25/50, 20/50, 15/60, 20/60	פורצלן R10 33/33, 30/30 (אזור מקלחת R11)	חיפוי קרמיקה או גרניט פורצילן עד גובה המשקוף, ומעל החיפוי ובתקרה צבע אקרילי	בטון ובלוקי בטון ו/או איטונג	9. חדר אמבטיה
	חיפוי קירות, בחירה מתוך 3 מידות, 30/60 והשאר תוצענה מבין המידות 25/50, 20/50, 15/60, 20/60	פורצלן R9 לפי דגמים שיבחרו ע"י החברה	חיפוי קרמיקה או גרניט פורצילן עד גובה 1.5 מ', ומעל החיפוי ובתקרה צבע אקרילי	בטון ובלוקי בטון ו/או איטונג	10. בית שימוש נפרד
מקורה/לא מקורה		פורצלן R10 33/33 או 30/30 לפי דגמים שיבחרו ע"י החברה	טיח + שליכט צבעוני ו/או אבן, מעקה אלומיניום משולב זכוכית		11. מרפסת דיוור 1
מקורה/לא מקורה		פורצלן R10 33/33 או 30/30 לפי דגמים שיבחרו ע"י החברה	טיח + שליכט צבעוני ו/או אבן, מעקה אלומיניום משולב זכוכית		12. מרפסת דיוור 2
		פורצלן R10 33/33 או 30/30 לפי דגמים שיבחרו ע"י החברה	טיח + צבע אקרילי, תקרה צבועה בפוליסיד או שווה ערך.		13. חדר כביסה
			טיח + צבע אקרילי, תקרה צבועה בפוליסיד או שווה ערך		14. מחסן צמוד

### 3.3 ארונות:

#### 3.3.1 ארון מטבח תחתון:

בכל דירה יותקן ארון מטבח תחתון הצמוד בכל אורכו לקירות המטבח. הארון יבוצע בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:

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.

עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ  
גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף  
בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של כ-10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון.

לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ – מאבן טבעית או פולימירית (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.

משטח עבודה במטבח יהיה לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר; המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי.

#### 3.3.2 מבנה ארון מטבח תחתון:

מבנה ארון המטבח התחתון יהיה בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:

גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבד (סנדוויץ) בעובי 17-18 מ"מ לפחות  
גב הארון יהיה מעץ לבד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות.  
דלתות הארון תהיינה עשויות עץ לבד (סנדוויץ) / MDF / לוחות פוסטפורמינג.  
הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובהו ולכל עומקו; המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת.

ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש, ולא יותר. ביחידת הפינה של הארון, יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מגייק קורנר או ש"ע.

#### 3.3.3 אורך מזערי של ארון מטבח:

האורך המזערי של ארון המטבח התחתון לא יפחת מהמצוין:

דירת 3 ו 4 חדרים 5 מ"א  
דירת 4.5 חדרים ומעלה 6 מ"א  
אורך מזערי של ארון מטבח מכל פינה לא יפחת מ-1.25 מ"א  
המטבח יתוכנן כך שמידת רוחב הנישה / המקום המיועד למקרר תהיה לפחות 95 ס"מ.

בדירות 4.5 חדרים ומעלה, בהתאמה לתכנון המטבח הספציפי, **המוכר יהא רשאי להציע לדייר להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב-2 מ"א ארון מטבח עליון**. כלומר, אורך ארון המטבח התחתון יהא לפחות 5 מ"א ואורך ארון המטבח העליון יהיה לפחות 2 מ"א.  
החליט הקונה לקבל את הצעת המוכר יתוכנן הארון העליון כמפורט להלן:  
(1) הארון יהיה רציף והמשכי ללא פינות.  
(2) גובהו של ארון עליון יהיה 75 ס"מ לפחות ועומקו 30 ס"מ לפחות. ניתן שגובה ארון עליון יהיה 60 ס"מ ובתנאי שפתיחת הארונות העליונים תהיה כלפי מעלה (מנגנון קלפה)  
(3) ארון מטבח עליון יכלול לפחות מדף אחד לכל אורכו.  
(4) מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות המפרט לגבי ארון המטבח התחתון.

בדירות 5.4 חדרים ומעלה, בהתאמה לתכנון המטבח הספציפי המוכר יהא רשאי להציע לדייר להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב-2 מ"א ארון מטבח תחתון שאינו צמוד לקירות המטבח ("איי" / "חצי איי").

החליט הקונה לקבל את הצעת המוכר לארון תחתון כדוגמת "איי" / "חצי איי" יתוכנן ארון זה בהתאם להוראות המפרט בתוספת גמר מלא בכל היקף הארון.  
מידת אורך הארון התחתון תימדד לאורך קיר המטבח; פינה מחושבת פעמיים באורך הארון.  
חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות ייכללו באורך הארונות.

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 להתקין ארון מטבח במקום המיועד למדיח, ניתן שההכנה למדיח תותקן בחלל שמתחת לכיור המטבח. ההכנה תכלול הכנה הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח: ברז, חיבור עתידי של המדיח לביוב ולסיפון קערת המטבח ושקע חשמלי מוגן מים מותקן לפי תקנות החשמל.

#### 3.3.4. ציפוי ופרזול:

סוגי ציפוי ארונות המטבח יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:  
ציפוי חיצוני: פורמייקה / פוסטפורמינג. ידיות מתכת ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה.

#### סוגי ציפוי:

סוגי הציפוי וגווניו יהיו לבחירת הקונה מתוך מגוון סוגים וגוונים שיציג המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר, כמפורט להלן:

ציפוי חיצוני: על המוכר להציג בפני הקונה לפחות חמישה גוונים שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר ניטרלי.  
ציפוי פנימי: גוון לבן.

#### 3.3.5. ארונות חדרי רחצה:

בכל אחד מחדרי הרחצה בדירה (למעט בחדר השירותים) יותקן ארון תחתון עשוי מעץ לבוד (סנדוויץ'), MDF או סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן EN310. הארון יהיה תלוי או מונח לבחירת הקונה. הארון יהיה באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה



**3.4. מרפסת שירות:**

למרפסת השירות יהיה פתח לאוויר חוץ, אשר ממנו תהיה גישה ישירה למתקן תליית הכביסה. הפתח יהיה סגור בחלון הניתן לפתיחה. מובהר כי לא תתאפשר סגירה בתריס בלבד. מידות רוחב החלון ואופן פתיחתו יהיו כאלו המאפשרים לאדם בוגר תליית כביסה והגעה לכל רוחב מתקן תליית הכביסה. בכל מקרה, מידת רוחב פתח נטו לא תפחת מ-75 ס"מ והגישה מול הפתח תהיה פנויה לחלוטין. סף תחתון של הפתח לא יעלה על הגובה הנדרש עפ"י כל דין והתקנת מתקן תליית הכביסה תהיה בצמוד לסף התחתון של הפתח. לא יאושר למקם דוד דירתי / מתקן אחר באופן שיפגע בתליית הכביסה ובגישה החופשית לכל אורך המתקן.

**הכנות:**

הכנה למכונת כביסה ולמייבש כביסה. ההכנות יתוכננו כך שכל אחד יונח על הרצפה בנפרד (לא אחד מעל השני). הכנה למייבש כביסה ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל. הכנות למכונת כביסה, לרבות נקודת מים (קרים), חיבור לניקוז, הזנת חשמל.

**3.5. מיתקנים לתליית כביסה:**

ממרפסת השירות יותקן מ' תקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק; ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ-160 ס"מ ובתנאי שיותקן מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ-120 ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ-800 ס"מ; מסתור הכביסה יהיה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100; עומק הנישה לתליית כביסה לא יפחת מ-60 ס"מ. לדירות גן / 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 מינימאלי של 160 ס"מ כל המתקנים החבלים יהיו איכותיים, ועמידים לקרינת UV.

**3.6. מסתור כביסה:**

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 במסתורי הכביסה ובתנאי שישמר שטח פנוי של לפחות 1.7 מ"ר לתליית כביסה בגובה של 1.3 מ' לפחות.

3.7

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

טור ג' תריסים				טור ב' חלונות			טור א' דלתות			תיאור
סוג	חומר	כמות ומידה	חומר	סוג	כמות ומידה	סוג	כמות ומידה	חומר	כמות ומידה	
פתחה	שלבים	חומר ארגז/כנף		פתחה	חומר	פתחה	חומר			

							רגילה	דלת ביטחון		דלת כניסה
גלילה חשמלי	אלומיניום	אלומיניום	1 100/210				רגילה	אלומיניום מזוגגת	1, דלת יציאה למרפסת 100/210	חדר דיור
גלילה ידני	אלומי מוקצף	אלומי	,1 140/105	נגרר כ.ע.כ	אלומי מזוגג	,1 140/105	רגילה	עץ	,1 80/200	חדר שינה הורים
גלילה ידני	אלומי מוקצף	אלומי	,1 120/105	נגרר כ.ע.כ	אלומי מזוגג	,1 120/105	רגילה	עץ	,1 80/200	חדרי שינה
							רגילה	עץ	,1 70/200	מחסן צמוד
נגרר כ.ע.כ	אלומי	אלומי	,1 100/100	נגרר כ.ע.כ	אלומי ופלדה	,1 100/100	רגיל. פתיחה חוץ	פלדה מאושר הג"א	,1 80/200	ממ"ד/ ח.שינה
				נגרר כ.ע.כ	אלומי	,1 140/105				1. מטבח
				קיפ, חלק תחתון 30 קבוע	אלומי	,1 60/105	רגילה	עץ	,1 75/210	2. חדר רחצה הורים
				קיפי	אלומי	,1, 30/95	רגילה	עץ	,1 75/200	3. אמבטיה
										4. חדר ארונות
					אורור מכני		רגילה	עץ	,1 70/200	5. בית שימוש נפרד
							רגילה	אלומיניום מזוגגת	1, דלת יציאה למרפסת 90/210	6. מרפסת דיור 1
										7. מרפסת דיור 2
							רגילה	עץ	,1 80/200	8. מרפסת שירות

הערות כלליות:

א. דלת עץ = הכוונה למכלול משני לבידים על מסגרת עץ עם מילוי, דלתות מתועשות כנף דיקט בלמינציה מחומר CPL ובמילוי פלקס-בורד. אלומי = אלומיניום, סוג פרופיל: לפי החלטת האדריכל, ציר = סוג פתיחה

(רגילה), קיפ = פתיחה משתפלת (נטוי), סב נטוי (דרייקיפ) = רגילה + משתפלת, ניגרר כ.ע.כ = כנף נגררת על כנף ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר, גילויטינה = כנף בתנועה אנכית גלילה = תריס נגלל כלפי מעלה, באמצעות רצועה ו/או חשמלי. (גיבוי ידני אחד, לגלילה חשמלית, רק באם מוגדר פתח חילוץ ו/או החלטת החברה). דלתות/חלונות, משותפים לשני חדרים יכולות להופיע ברשימה של אחד מחדרים אלה ובלבד שהכמות הכללית בדירה תתאים לסה"כ הדלתות/חלונות המצוינות בטבלה. יתכן ושולי דלתות פנים יוגבהו מעל רצפה עד 3 ס"מ כהכנה לתפקוד מערכת מיזוג האוויר.

ב. בחלונות, דלתות מאלומי וזכוכית, למעט בחדרי רחצה ושרות, יותקן במעטפת זיגוג שקוף כפול (בידודית או רבודה, לפי החלטת החברה). רגיל/בטיחותי, לפי דרישות התקן. רשתות על חלונות ודלתות אלומיניום: יש.

ג. בהעדר חלון ו/או דלת מזוגגת (בחדרים שבהם לפי תקנות התכנון והבניה נדרש אוורור) יותקן אוורור מכני.

ד. מסגרות החלונות והתריסים עשויים אלומיניום סוג פרופיל, גוון, עפיי תכנון האדריכל ויועץ האלומיניום. יתכן פתחים המשולבים בזיגוג קבועהמשמש כמעקה/מחסום, ו/או קירות מסך.

ה. בחדרי שירות (באם יש חלונות), תותקן זיגוג שקוף או עמומה ("חלבי"). (מחוסס או רבודה) פי החלטת האדריכל. נעילת דלתות: מנעול סיבובי דמוי "תפוס/פנוי".

ו. אוורור המחסן (ככל שנרכש מחסן) יעשה באמצעות חלון ו/או אוורור מכני ו/או סבכה בדלת, ו/או רפפות קבועות, לפי החלטת המתכנן ודרישות כיבוי אש.

ז. יתכן שינויים בצורת פתיחה של דלתות, חלונות ותריסים, תוספת או ביטול של חלקי זיגוג, קבוע, חלוקה ומס' כנפיים, הכל עפ"י תכנון האדריכל. יתכן שינויים בצורת פתיחה של דלתות, חלונות ותריסים, תוספת או ביטול של חלקי זיגוג, קבוע, חלוקה ומסי כנפיים, הכל פי תכנון האדריכל.

ח. דלת כניסה מתכת מסוג דלת פלדלת מעוצבת או דומה, לפי תכנון האדריכל, פרזול, ידיות בהתאמה לדלת כולל עינית הצצה, סגר בטחון נוסף.

ט. דלת כניסה ודלת ממ"ד ציפוי וגוון לפי תכנון האדריכל.

י. מכלולי דלתות פנים ומשקופים מתועשים. לבחירת הדייר מתוך שני סוגים/גוון שתציג החברה או הספק שיבחר על ידה. פרזול מהודר.

יא. בממ"ד ובפתח המוכרז כפתח חילוץ, אין לקבוע סורג קבוע.

יב. לפי דרישות הג"א: דלת כניסה למרחב מוגן הינה דלת פלדה אטומה, הנפתחת כלפי חוץ סף הדלת וריצוף הממ"ד גבוהים כ- 2 ס"מ מעל מפלס הדירה. חלון פלדה כנף אחת או שתיים, הנגררות לכיס ו/או 2 כנפיים לפתיחה. חלון אלומיניום (לבן) + זיגוג וכן פתחי אוורור מעוגלים בקוטרים שונים, חסומים בדיסקאות פלדה (פלנצ'), וניתנים לפרוק. כאשר תותקן מערכת סינון אויר דירתית לפי הנחיות הג"א, ע"ג הקיר בסמוך לפתח האוורור תיווצר הפרעה מקומית. מידות המערכת לפי מידות היצרן. (תקנות הג"א 2020)

יג. מידות - המידות המפורטות בטבלה 3, הינן מידות משוערות בס"מ, והן מציינות מידות פתח בנייה בו מורכב הפריט (דלת או חלון או תריס). ואינן מבטאות מידות פתחים נטו, והן יקטנו בפועל עקב המצאות אביזרים כגון: מלבנים סמויים ו/או מסגרות סמויות וכן פרופילים היקפיים למיניהם של מלבני דלתות/ מסגרות/ חלונות/ויטרינות/קירות מסך.

3.9. טבלה מס' 4 - מתקני תברואה וכלים סניטרים

מיקום	מיתקן	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'	טור ו'
		מטבח	בית שימוש אורחים	חדר שירותי הורים	חדר אמבטיה	מרפסת שירות	אחר
1. קערת מטבח	מידות	60/40 או קערה כפולה 80/46					
	סוג	א'					
	זיכוי						
2. קערת רחצה	מידות						
	סוג	ארון תחתון מונח כולל משטח עבודה אינטגרלי משולב עם כיור	ארון תחתון מונח כולל משטח עבודה אינטגרלי משולב עם כיור	ארון תחתון מונח כולל משטח עבודה אינטגרלי משולב עם כיור	ארון תחתון מונח כולל משטח עבודה אינטגרלי משולב עם כיור		
	זיכוי						
3. כיור לנטילת ידיים	סוג						
	מידות						
4. אסלה	מידות	כ- 65/40	כ- 65/40	כ- 65/40			
	סוג	מונחת עם מיכל הדחה צמוד מונובלוק	מונחת עם מיכל הדחה צמוד מונובלוק	מונחת עם מיכל הדחה צמוד מונובלוק			
	זיכוי						
5. אמבט	סוג	אקרילית 170/70					
	מידות						
6. סוללה למים קרים לקערה מהקיר או מהמשטח	תוצרת ודגם	ברז נשלף מיקס פרח עומק 20 ס"מ גובה 25 ס"מ	סוללה מיקס פרח עומק 15 ס"מ גובה 15 ס"מ	סוללה מיקס פרח עומק 15 ס"מ גובה 15 ס"מ	סוללה מיקס פרח עומק 15 ס"מ גובה 15 ס"מ		
	מידות						
	זיכוי						

		סוללה מיקס פרח מהקיר				סוג	7. סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים
			ראש מקלחת קוטר 15 ס"מ			סוג	8. מקלחת ראש קבועה
			אינטרפוף 3 דרך			סוג	9. סוללה למקלחת
		1					10. הכנה לחיבור למכונת כביסה
		1					11. הכנה לחיבור מייבש כביסה
					1		12. הכנה לחיבור מזיח כלים
					1		13. נקודת לבישול גז
							14. נקודת לחימום גז

**כלליות:**

- 3.9.1. כיור מטבח: נירוסטה או אקרילי, התקנה שטוחה, או חרס התקנה תחתונה לפי החלטת החברה. כיורי רחצה: חרס, תוצרת "חרסה" ו/או ש"ע לפי בחירת החברה.
- 3.9.2. אסלה: ארגז דו כמותי תוצרת "חרסה" או ש"ע לפי החלטת החברה. כיסוי אסלה: (מושב) פלסטי. מחזיקי נייר טואלט וסבונים: אין.
- 3.9.3. סוללה למים קרים/חמים. לקערת מטבח: דגם: מערבל נשלף, תוצרת "חמת" ו/או "מדגל" ו/או ש"ע, לפי בחירת החברה.
- 3.9.4. סוללה למים קרים/חמים. לכיורי רחצה: דגם: פרח/מערבל, פיה קצרה תוצרת "חמת" ו/או "מדגל" או ש"ע, לפי בחירת החברה.
- 3.9.5. אינטרפוף למים קרים/חמים מקלחת: דגם: רב-דרך (אינטרפוף 3 דרך), בציפוי כרום ניקל + ראש מקלחת על מוט אנכי קבוע תוצרת "חמת" או "מדגל" או ש"ע, לפי בחירת החברה.
- 3.9.6. התקנת כיורים וארגזי שטיפת אסלה כוללת: חיבור לביוב, וברזי ניל.
- 3.9.7. גוון הקבועות: לבן.
- 3.9.8. הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת: מים קרים, מים חמים (הל"ת-תיקון אוג' 2007) וחיבור לקו דלוחין או שפכים.
- 3.9.9. מידות: בכל משבצת שיש בה כלי תברואתי ו/או מתקן ו/או אביזר ומצוינות מידות של הכלי בס"מ, הרי אלו משוערות, המידות הסופיות הינן בהתאם למידות הספק ו/או היצרן, שנבחרו עידי החברה.
- 3.9.10. נשלף = ראש ברז הנשלף מתוך שרוול קבוע.
- 3.9.11. פרח = קרי ברז הממוקם על מישור משטח העבודה או הכיור.
- 3.9.12. מערבל (מיקסר) = ויסות מים קרים/חמים, בעזרת ידית אחת.
- 3.9.13. רב-דרך (אוונטרפוף) = חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, לראש מקלחת ו/או לפיית ברז ו/או שניהם למחלקי מים במיקום לפי החלטת מהנדס האינסטלציה.

3.9.14. ניקוז למזגן מפוצל ו/או מיני מרכזי וצנרת להעברת גז וכבלי פיקוד בין המיקום המיועד למעבה, עד המיקום המיועד למאייד. מיקום מיועד למזגן מפוצל ו/או מיני מרכזי במרפסת שרות ו/או במסדרון ו/או אחר, ע"פ החלטת החברה. מיקום מיועד למעבה בגג עליון ו/או במסתור כביסה, ו/או אחר לפי החלטת מהנדס החברה.

3.9.15. חיבור מים חמים לכלים: קערות מטבח ורחצה, אמבטיה, מקלחת. (הל"ת-תיקון אוג' 2007).

3.9.16. ברז "דלי" (גן): יש. במרפסת שמש מיקום לפי החלטת החברה.

3.9.17. הכנה למונה מים לדירה: יש.

3.9.18. חומר הצינורות: מים חמים וקרים: פלדה מגולוונת, פקסגול, S.P. ו/או אחר, לפי תכנון מהנדס

3.9.19. האינסטלציה, דלוחין: פלסטי או אחר, שפכים: פלסטי או אחר.

3.9.20. צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת גז במטבח: יש נקודת הגז במטבח: יש.

3.9.21. הכנה למונה גז לדירה: יש.

הערה 1:

הצורך במעבר צנרת מים/ביוב/מתזי כיבוי, (ככל שידרשו), יתכן ויחייבו בליטות דמוי עמודים או קורות או "ספסלים" בסמוך לקירות ותקרה ובסמוך לקירות ורצפה, שלא בהכרח יסומנו בתכנית המכר. מים חמים: מערכת סולארית: יש דוד בקיבולת 150 ליטרים; גיבוי חשמלי: יש דוד חימום/גז/אחר: אין. מיקום הדוד: בחלל מסתור כביסה ו/או גג עליון ו/או אחר, לפי החלטת מהנדס האינסטלציה.

הערה 2:

מיקום ההכנה בדירה, הינו לפי החלטת החברה. מחיר הדירה אינו כולל תשלום עבור מחברים, מאריכים, התאמות, ברזי ניתוק, פיקדון מונה, מיסים, ריכוז מונים, פיקדון מלאי ותשלומים נוספים הנדרשים לצורך התקנת המונה והמונה עצמו לחיבור הגז, אותם ישלם הקונה ישירות לחב' הגז המורשית ע"י החברה לפעול בבניין. צנרת אספקת גז (הכנה בלבד) כלולה במחיר הדירה.

3.10. טבלה מס' 5 – מתקני חשמל

מיקום	נקודת מאור/קיר תקרה כולל מפסק	בית תקע מאור במעגל משותף	בית תקע כוח במעגל משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה; תקשורת; נקודת טלפון;	אחר
כניסה לדירה או מבואה	1	1				1. פעמון + לחצן 2. אינטרקום 3. לחצן תאורה לחדר המדרגות 4. לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה)

5. ארון לתקשורת/ טלפוניה/ טלויזיה, כולל בית תקע בתוכו						
תוכנן תריס חשמלי- תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס	1	1		3	2	חדר דיור ופינת אוכל
בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות + מחליף				1	1	פרוזדורים
מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי תקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה.		4 כ"א במעגל נפרד, עבור: מדיח, תנור, מקרר + 1 תלת פאזי עבור כיריים חשמליות, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר בצנרת	4 (בדרגת הגנה IP44) מחולקים לשני מעגלים המוזנים מהלוח הדירתי ע"י מוליכים 2.5 ממ"ר בצנרת	2 בדרגת הגנה (IP44)	1	מטבח
	1	1		4 (שניים ליד המיטה)	1 כולל מפסק מחלף למנורה	חדר שינה הורים
לפי תקנות פקע"ר	1	1		3	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	ממ"ד
	1	1		3	1	חדר שינה 1
	1	1		3	1	חדר שינה 2
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 וקוצב זמן - מחוץ לחדר האמבטיה		1 בית תקע לתנור חימום		1 בדרגת הגנה IP44	1 מנורה מוגנת מים	חדר רחצה/ חדר אמבטיה

הכנה לנקודה לאורור מכני + מפסק היכן שנידרש					1	שירותים
		2 בדרגת הגנה IP44 למכונת כביסה ולמייבש			1 מנורה מוגנת מים	מרפסת שירות
תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני במרפסת הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותר נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית. עלה שטחה של המרפסת על 15 מ"ר בכל אחת מהחזיתות, תותקן בה נקודות מאור נוספת לכל חלק העולה על 15 מ"ר (לדוגמא במרפסת ששטחה בחזית אחד 16 מ"ר יידרשו 2 נקודות מאור מוגנות מים וכו') מיקום נקודות המאור יהיה בהתאם לתכנון שייצור אפשרות לפיזור תאורה בכל חלקי המרפסת			1 בדרגת הגנה IP44	1 מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה למרפסת	מרפסת שמש	
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				1	1	מחסן
		1 (פקט) הכנה למזגן				מסתור כביסה
				1	1	חדר ארונות



בגינה הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית בגבול השטח המרוצף יש לבצע הכנה (כבל וצינור) נעבור קו תאורת גינה ההזנה תתבצע ע"י קו נפרד ללוח הדירתי				1 בדרגת הגנה IP44	1 מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה לגינה	<b>גינה צמודה</b>
---	--	--	--	-------------------	--	-------------------

הערות לטבלה:

(א) נקודת מאור קיר/ תקרה = בית נורה על גבי קיר או תקרה (ללא נורה וכיסוי- אהיל/ ארמטורה), כולל נקודת הדלקה אחת.

(ב) בית תקע מאור (רגיל) = "שקע" בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל. (שני שקעים או יותר בפנל אחד, נספר כל שקע בנפרד).

(ג) נקודת מאור הדלקה כפולה = תאור בלבד לאופן ההדלקה של נקודות המאור (בתקרה או קיר), המצוינים בסעיף א' ושאינם תוספת לכמות נקודות המאור המצוינות בסעיף א'.

(ד) בית תקע מעגל נפרד = "שקע/ים" הנמצא/ים על גבי מעגל חשמלי נפרד (כל נק' במעגל נפרד), ושאינם בהכרח נקודה/ות "כוח"

(ה) בית תקע מוגן מעגל נפרד = כמו סעיף ד', אך אביזר הקצה מוגן מים (דרגת הגנה רגילה).

(ו) בית תקע עם דרגות הגנה IP44 או אחר = בית תקע מוגן שאינו בהכרח במעגל חשמל נפרד אך אביזר הקצה מוגן מים בדרגת הגנה גבוהה.

(ז) נקודת טלויזיה/ טלויזיה בכבלים (הכנה) = הכוונה ללא חיבור הדירה לספק שידורים או ערוצים.

(ח) נקודת טלפון חוץ/תקשורת = הכוונה נקודת שקע טלפון כפול (הכולל 2 שקעי טלפון באביזר אחד), ללא חיבור הדירה לרשת הטלפונים הארצית.

(ט) נקודת טלפון פנים (אינטרקום) = נקודה/ות מלאות כולל אביזרי קצה לתקשורת פנים (דלת כניסה למבנה או עמדת שומר לפי העניין).

(י) "הכנה" = באם לא צוין אחרת הכוונה לצנרת ("שרוולי") וחוט משיכה בלבד. באם ההכנה לתנור חימום נמצאת מעל דלת חדר הרחצה יש להתקין "מפזר חום" ולא "תנור להט" (ספירלי).

(יא) מחליף = נקודה/ות מאור הניתנות להדלקה/ כיבוי, משני אביזרים נפרדים שונים הנמצאים בריחוק ביניהם, אך מדליקים/מכבים את אותה/ם נקודה/ות מאור.

(יב) "נקודת מאור מוגן" = בית נורה המאפשר התקנת אהיל מתברג (ארמטורה), בית הנורה יסופק ללא האהיל.

(יג) מיקום נקודות חשמל/ תקשורת = מיקום בפועל של הנקודות באם לא צוין אחרת, יהיה לפי הנחיות מהנדס החשמל של החברה.

כלליות:

מבואה קומתית: בכל קומה: נקודת מאור 2 לפחות. גופי מאור: יש, (כולל נורות), לחצני הדלקת אור: יש.

לחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה קומתית: יש.

חדר מדרגות: בכל קומה: נקודת מאור 1 לפחות. גופי מאור: יש, (כולל נורות), לחצני הדלקת אור: יש.

לחצן מתוך המבואה להדלקת אור בחדר מדרגות: יש.

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

• פעמון: סוג: לחצן צליל: זמזם.

- מפסיקי זרם : סוג : סטנדרט תוצרת : ויסבורד (אקסלוסיב) או אחר לפי תכנון מהנדס החשמל.
- לוח חשמל ולוח תקשורת דירתיים, בתוך הדירה : יש מיקום : לפי תכנון מהנדס החשמל.
- נקודת חשמל לדוד שמש : יש.
- גודל חיבור דירתי : תלת פאזי : 25 \* 3 אמפר . (מחיר הדירה אינו כולל הזמנה והתקנת מונה אשר יוזמן ויותקן ע"י וע"ח הקונה)
- מערכת אינטרקום : יש לפתיחת דלת הכניסה הראשית בקומת הכניסה, ופומית אינטרקום לשמע ודיבור ללא מסך , בחדר שינה הורים).
- מערכת טלוויזיה נוספת במעגל סגור (נפרדת) : אין.

#### 4. מתקני קירור / חימום בדירה

- 4.1. מיזוג אוויר מרכזי : אין
- 4.2. מזגן מפוצל : אין
- 4.3. מזגן דירתי : אין / הכנה בלבד למערכת מיני מרכזית אחת (צנרת חשמל תלת פאזי, צנרת גז, צנרת לניקוז מים)
- 4.4. תנור חימום הפועל בגז/דלק נוזלי : אין
- 4.5. תנור חימום הפועל בחשמל : הכנות בלבד מיקום : בחדרי רחצה
- 4.6. רדיאטורים : יאין
- 4.7. קונבקטורים חשמליים : אין
- 4.8. חימום תת-רצפתי : אין.
- 4.9. מיתקנים אחרים לפרט : אין

הערות כלליות למקני קירור/חימום :

- א. בכל דירה תבוצע הכנה למערכת מיזוג מיני-מרכזית אחת, סטנדרטית תלת-פאזי, אשר תכלול את הרכיבי המפורטים להלן. בדירות הכוללות שתי קומות כדוגמת דירת דופלקס תבוצע הכנה למערכת מיזוג מיני מרכזית כאמור, מערכת נפרדת בכל קומה ( הכנה לשתי מערכות נפרדות בדירה
- ב. מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה.
- ג. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות 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.
- ד. התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסיומת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה.
- ה. מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר.
- ו. מיקום חימום תת-רצפתי / המעבים יובהר כי אין למקם את המעבה בתוך מרפסת השירות או בחלקי הדירה האחרים.

- ז. 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.
- ח. בנוסף להכנה למערכת מיזוג מיני-מרכזית אחת, 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 לחילופין 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, אבזרי אטימה תקינים, ברז לסגירת מוצא היחידה כלפי חוץ וברז שני המאפשר ניקוז היחידה כלפי המרחב המוגן. לחילופין ולבחירת המוכר ניתן להתקין מערכת מודולארית, העונה לדרישות תקן ישראלי 994 חלק 5 ומאושרת ע"י פיקוד העורף, המשלבת במכלול אחד את כל הרכיבים הדרושים כהכנות להתקנה
- ט. בבניין חדש שלא יותקנו בו מזגנים בעת הקמתו, יתוכנן וייבנה מקום להתקנת יחידות העיבוי והמערכות המשרתות אותם, בעבור דירות המגורים בבניין.

## 5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה

5.1. מערכת כיבוי אש אוטומטית: אין.

5.2. מערכת גלאי עשן: בהתאם לדרישות כיבוי אש.

## 6. עבודות פיתוח ושונות

6.1. חניה:

6.1.1. סך הכול מקומות חניה (לכל המתחם): 89

6.1.2. חניה לנכים: מתוך 89 יש 4 חניות נכים

6.1.3. גמר פני החניה: אספלט ו/או אבנים משתלבות לפי החלטת האדריכל

6.1.4. גישה לחניה מהכביש: יש

6.1.5. מספר חניות לדירה: 1 בתחום המגרש (על פי סימון בתכנית מצורפת- ייתכן ותהיה סטייה במיקום המדויק בכפוף לאילוצים בשטח).

6.2. פיתוח המגרש:

6.2.1. בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף ומואר (לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין) עם גינן מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות. ככל שמאילוצים תכנוניים לא ניתן לתכנן את רחבת הכניסה בשטח הנדרש כאמור, יש להקצות במקום אחר במגרש שטח חלופי של לפחות 20 מ"ר, משותף, מפותח ומואר לשימוש הדיירים

6.2.2. שבילים: יש; חומר גמר: בטון/גרנוליט/אספלט/אבנים משתלבות/אבן טבעית או אחר לפי קביעת האדריכל

6.2.3. משטחים מרוצפים: יש חומר גמר: אספלט/אבנים משתלבות/אבן טבעית או אחר לפי קביעת האדריכל

6.2.4. גינה משותפת: יש

6.2.5. רשת השקיה: יש- בשטח המשותף תותקן מערכת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב

6.2.6. גינה צמודה לדירה: יש

6.2.7. פירוט מערכות בגינה הצמודה: אין

6.2.8. משטח מרוצף בגינה הדירתית: יש שטח: (על פי סימון בתכנית מצורפת)

6.2.9. גדר בחזיתות אחרות של המגרש: חומר: בטון, טיח, שליכט או אבן ו/או מעקה פלדה או אלומיניום בגובה ממוצע של 1.10 מ'.

## 7. מערכות משותפות

- 7.1 מערכת גז:
- 7.1.1 גז מרכזי: צובר גז שכונתי בתיאום עם חברת גז מורשית.
- 7.1.2 צנרת גז ממכל גז מרכזי מצובר גז עד לדירה: יש
- 7.1.3 צנרת אספקת גז בתוך הדירה: יש, גז יסופק ע"י צובר/בלוני גז
- 7.2 סידורים לכיבוי אש:
- 7.2.1 מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות: אין
- 7.2.2 מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות: אין
- 7.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית - מתזים (ספרינקלרים): אין
- 7.2.4 גלאי עשן: יש לפי דרישות כיבוי אש
- 7.3 אוורור מאולץ במרתפי חניה: אין מרתף חניה
- 7.4 מערכת מיזוג אוויר מרכזית: אין
- 7.5 תיבות דואר: (תאר): יש מיקום: יקבע בהמשך ע"י החברה.
- 7.6 מיתקנים אחרים: אין
8. חיבור המבנה למערכות תשתית
- 8.1 חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ציבורי לבניין: יש; מונה מים לגינה: אין
- 8.2 חיבור לביוב מרכזי: יש;
- 8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל: כולל חיבור הדירה לרשת; לא כולל התקנת מונה.
- 8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים: בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר); לא כולל קו טלפון.
- 8.5 הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים, תקשורת מחשבים וכדומה): יש (ציין את החיבורים הרלבנטיים) YES או HOT; לא כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת.
- 8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כלולים.
- 8.7 פינוי אשפה: לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבניה.
- 8.8 במקרה של סתירה בין הוראות נספח ג' (מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 14 28.11.18), תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין.
- 8.9 כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל, תגברנה ההוראות.
- 8.10 במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 14 (28.11.18) תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין.
9. רכוש משותף
- 9.1 תיאור הרכוש המשותף:
- 9.1.1 סך הכול מקומות חניה משותפים: עפ"י תכנית ובהתאם לדישות הרשויות.
- 9.1.2 קומה מפולשת: אין;
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: אין; מיקום המחסנים: צמוד לדירה בהתאם לתכנית
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש
- 9.1.6 חדרי מדרגות: יש
- 9.1.7 פיר מעלית: יש מעליות: יש; מספר מעליות: 1
- 9.1.8 גג - לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג
- 9.1.9 ממ"ק/מקלט: אין

9.1.10. **חדר דוודים משותף** : אין  
9.1.11. **מיתקנים על הגג** : מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) כגון אנטנה/ צלחת לוויין קולטי שמש, דודים;  
חדר מכונות למעלית, מאגר מים, משאבות סחרור וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.

9.1.12. **גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש**  
9.1.13. **מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף** (לפרט) : כל שטח שאינו צמוד לדירה כלשהי נחשב כשטח משותף

## 9.2. **חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף:**

- 9.2.1. חדרי מדרגות.
- 9.2.2. קומה טכנית. - אין
- 9.2.3. גישה לחניה משותפת.
- 9.2.4. לובי בקומת כניסה.
- 9.2.5. לובי קומתי.
- 9.2.6. גשה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים על הגג. - **אין גישה מחדר המדרגות**
- 9.2.7. גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות. - אין
- 9.2.8. גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדרים טכניים.
- 9.2.9. חלק הגג - התפוס על ידי מיתקנים על הגג: (כגון קולטים, דודי שמש, חדר מכונות למעלית).
- 9.2.10. מעליות.

הערה : זכויות בניה עתידיות ככל שיהיו לא יחשבו כשטח משותף

## 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 המחויבים בקשר אליו;

(4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;

(5) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק המכר דירות;

(ב) מוכר שלא מסר פרטים 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.

### **פירוט ביטול או שינוי לתקנון המצוי בעניינים המנויים לעיל:**

## 9.4. **שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה :**

9.4.1. מוסכם בזאת כי, שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה יהיה לפי יחס שטח הדירה אל שטחם של כל הדירות שבבית המשותף.

9.4.2. מוסכם בזאת כי, יראו את שטחי הדירות המפורטים בטבלה שבתשריט הבית המשותף, כשטחי הדירה לעניין סעיף 9.4.3 לעיל ולעניין סעיפים 57-58 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

9.4.3. מובהר בזאת כי, למרות ששטחי הקירות החיצוניים מחושבים בתשריט הבית המשותף בשטחי הדירות הם עדיין יחשבו כרכוש משותף, זולת אם יוצמדו לדירה כלשהי.

9.4.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם בזאת כי השטחים המפורטים להלן לא יכללו במסגרת

- הרכוש המשותף, וכי החברה תהיה רשאית להצמיד שטחים אלו לדירות כלשהן בהתאם להחלטתה הבלעדית:
- (א) כל שטחי החניות וכן שטחים נוספים בחניון ו/או בקומות התת קרקעיות, בין שסומנו בתוכניות ובמפרט כחניות ובין אם לאו, למעט אותם שטחים המיועדים לשמש, לפי קביעת החברה, כמעברים משותפים.
  - (ב) כל השטחים המיועדים על ידי החברה לשימוש כמחסנים ו/או כשטחי אחסון, בין שסומנו בתוכניות ובמפרט כשטחים למטרות הנ"ל ובין אם לא.
  - (ג) כל שטחי הגגות וכל שייבנה עליהם, לרבות חללי רעפים או עליית גג, ולמעט שטחי גגות המיועדים לשמש, לפי קביעת החברה, להצבת מתקנים משותפים.
  - (ד) חדרים אחרים על פי דרישות הרשויות לרבות חברות החשמל וחברות תקשורת.
  - (ה) כל השבילים, המעברים, דרכי גישה, שטחים בקומת כניסה וכיו"ב למעט שטחים המיועדים לשמש, לפי קביעת החברה, כמעברים ו/או שטחים משותפים.

9.4.5. החברה תהיה רשאית להצמיד את חלקי הרכוש המשותף שהוצאו על ידה מכלל הרכוש המשותף ליחידה רישומית נפרדת, ולהותיר בידה את הזכויות ביחידה כך שזו תיוותר כקניינה של החברה, לרבות הזכות להצמיד ליחידה חלקים אחרים ברכוש המשותף.

9.4.6. החברה שומרת לעצמה את מלא הזכות להצמיד את הרכוש המשותף המיוחס לה בבניין כולו או חלקו לדירה או דירות או לכל חלק אחר בבניין, מעת לעת, בבת אחת או בחלקים, הכל כפי שתמצא החבר לנכון ובהתאם לשיקול דעתה, בכפוף להוראות כל דין. כמו כן החברה תהיה רשאית להשיב חלקים שהוצאו מן הרכוש המשותף, לרכוש המשותף.

9.4.7. במקרה שבו הבית המשותף מורכב מכמה מבנים או אגפים אשר לכל אחד מהם כניסה נפרדת, או מתקנים נפרדים (להלן: "**בית משותף מורכב**"), תהיה החברה רשאית לקבוע בכל עת כי הרכוש המשותף שבתחומי כל מבנה או אגף יוצמד לדירות שבאותו מבנה או אגף ולקבוע שאחזקתו וניהולו יהיו נפרדים.

9.4.8. במקרה כזה, חובת ההשתתפות בהוצאות החזקה והניהול של הרכוש המשותף שבאותו מבנה או אגף יחולו רק על בעלי הדירות שבאותו מבנה או אגף. בעלי הדירות יקיימו אסיפה כללית ונציגות נפרדת לגבי מבנה או אגף.

#### 9.5. סדר קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:

9.5.1. בעלי הדירות בכל מבנה או אגף יקיימו אסיפה כללית נפרדת ויבחרו מתוכה נציגות נפרדת לאותו מבנה או אגף, אשר תהיה מוסמכת להחליט ולפעול בכל הנוגע לאחזה תקינה, ניהול ושיפוץ הרכוש המשותף שבתחום אותו מבנה או אגף.

9.5.2. חברי הנציגויות של כל מבנה או אגף יבחרו מתוכם נציג אחד לנציגות על של הבית המשותף אשר תהא מוסמכת להחליט ולפעול בכל הנוגע להחזקה תקינה, ניהול ושיפוץ הרכוש המשותף השייך לכלל המבנים שבתחומי הבית המשותף.

#### 9.6. שיעור ההשתתפות בהוצאת הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו:

9.6.1. בעל דירה יהיה חייב להשתתף בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף ולהבטחת השירותים המחויבים על פי דין או המקובלים על פי נוהג לפי יחס חלקו ברכוש המשותף.

**נספח טבלת זיכויים ושינויים**

ריכוז זיכויים אלו הינם אך ורק הנדרשים במפרט המחייב של משרד הבינוי והשיכון, מחיר למשתכן מהדורה 14 – מיום 28.11.18.

**מקרא:**

מ"א – מטר אורך.

פריט – פריט אחד בודד.

**בגין פרטים אלו בלבד יהא הרוכש זכאי לוותר על התקנתם כנגד זיכוי כספי:**

נושא	תכולה	ערך כספי לזיכוי כולל מע"מ
ארון מטבח	ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים כיור וכיור מטבח, הכל כמוגדר במפרט זה.	1,000 ₪ למ"א
סוללות למים	סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת. מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב – דרך (אינטרפּוץ) לא ניתן לקבל זיכוי.	200 ₪ ליחידה
נקודת טלפון		75 ₪ ליחידה
בית תקע	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד/כוח).	125 ₪ ליחידה
דלת כניסה למרפסת שירות	זיכוי בגין כנף הדלת בלבד.	750 ₪ ליחידה

## 10. נספח א - מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

### 10.1 תוכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:

- 10.1.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ-50:1 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות של הדירה.
- 10.1.2 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ-100:1 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
- 10.1.3 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ-100:1 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
- 10.1.4 תכניות קומת כניסה/קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ-100:1 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200. המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין בתנאי שלא ישנו את חזית הבית או שטחים ברכוש המשותף.
- 10.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ-100:1.
- 10.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון גינה משותפת וגינות צמודות.
- 10.2 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.
  - (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
  - (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
  - (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר
- 10.3 המוכר ימסור לרוכש 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) (ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסימיליה.

(ו) תכניות עדות (MADE AS) (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."

### נספח ב' הערות כלליות ואזהרות

1. בטופס המפרט בוצעו שינויים, התאמות ותוספות הנכונים למבנה ולדירה.

2.

11. מגבר אנטנה ל- T.V אם יותקן, יחובר למערכת החשמל המשותפת של הבית, וזו שתשרת את דירות הפרויקט או חלק מהן. עלות השימוש בחשמל של המגבר תחולק שווה בשווה בין כל הדיירים.

12. החברה תהא פטורה מחובת התקנת מתקן לאנטנה בבניין ו/או אנטנה מרכזית אם התקינה בבניין מתקן הכנה לטלוויזיה בכבלים ו/או צלחת לוויין, בכפיפה להוראות כל דין.

13. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.

14. 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.

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. החברה תהא רשאית לרשום זיקות הנאה ו/או הערת אזהרה בטאבו בדבר מתן היתר גישה למערכות אלו לצורך טיפול ותחזוקה. הוראות כאמור תהא החברה רשאית לכלול גם במסגרת תקנון הבית המשותף.

16. באדניות בנויות (באם יהיו), אין לשתול צמחיה ישירות באדנית אלא במיכלי שתילה. טרם העמסת מכלי שתילה מעל, תקרה/רצפה, יש לקבל אישור מהנדס (לבדיקת יכולת התקרה/רצפה לשאת משקל זה).

18. החלפת כלים סניטריים ע"י הקונה עלולה לפגוע במידות הנדרשות ובמרווחי הגישה לכלים אלו כאמור בהל"ת (הוראות למתקני תברואה) ובת"י 1201 חלק 8.

19. ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, קדיחה וכו'), מחייב בדיקה מקצועית מוקדמת.

20. במחסנים שירכשו, ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים שאינם בסמיכות ממש לדירה, תעשה מהרכוש המשותף.

21. מיקום צוברי גז לאספקת גז מרכזי יהיה על פי התכנון ובאישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הועדה המקומית לתכנון ובניה ומשרד העבודה.

22. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאת בכתמים דמוי חלודה, ואין לראות בכך ליקוי.

23. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים 3 מ"מ ובחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גירונגים).

24. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה מסוימת.

25. באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על 40 dB A, במרחק של 1.1 מ' ממפוח פליטת אוויר חם במצב בו היחידה ממוקמת

26. הקונה מצהיר שהוסבר שחל עליו איסור מוחלט לבצע שינויים ביעוד חדרים ו/או במהלכי צנרת ו/או הריסה ו/או שינויים בשכבות הריצוף ו/או הבניה ו/או התקנת מערכות, לרבות להתקין מקולים, מסכי פלזמה וכד', שקועים בתוך קירות הפרדה בין דירות ו/או פעולות כגון אלה, שיש בהם לגרום לכך שייגרמו מטרדי רעש ורעידות לדירות שכנות, באופן שתהיה חריגה מעל רמות הרעש המותרים בתקנים ובתקנות והמוכר לא תהיה אחראית כלשהי לנזקים ולתלונות שיהיו בגין פעולות ושינויים אלו.

27. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימים (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו').

28. מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרנקלירים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם ללא הנחיות המתכנן, ככל שקיימים מערכות כאלו.

29. הגישה לתחזוקה וניקוי, של פתחי בניה החסומים בייגוג קבוע, קירות מסך, חלונות בחלל גבוה (פנים וחוצץ), ו/או למערכות אלקטרומכניות, ביוב ומים ו/או גגות עליונים, יעשה רק ע"י בעלי מקצוע ובאם נדרש רק מורשים לעבודות גובה ובציוד מתאים והעומד בת"י 1184, (פיגום מתרומם/תלוי, סנפלינג וכו').

30. יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט ו/או גרנוליט מושפעות באופן טבעי מתזוזות ססמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. למניעת ספק יודגש כי אין כל מפגע בטיחותי ו/או תפקודי בתופעה טבעית זו, האופיינית לרצפות אלו, ואין לראות בכך ליקוי.

31. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.

32. הקונה יודע ומסכים כי לאזורים טכניים ולגגות עליונים של המבנה, תותר גישה רק למי שהוסמך לכך וזאת לצורך טיפול, אחזקה, חידוש ובדק של המתקנים והמערכות ו/או לצורכי שירותי תחזוקה וניקיון לבניין.

33. הקונה יבצע פעולות התחזוקה והתיקונים של מערכות ומתקני הבניין (ברכוש הפרטי ו/או המשותף) רק באמצעות בעלי מקצוע מתאימים ומוסמכים בנושא עיסוקם.

34. במבנה ובחלקיו השונים הותקנו מערכות אלקטרו מכניות ואחרות המחייבות תחזוקה מקצועית ושוטפת (מונעת, ותחזוקת "שבר"), על נציגות הבית חלה החובה לזמן נציגי החברות ספקיות u1492 הציוד לצורך קבלת הדרכה לאופן השימוש והתחזוקה.

35. התשלום בגין תחזוקה ואחריות של מערכות אלקטרו מכאניות כגון: מעליות, משאבות, מפוחים, מזגנים וכו' יעשה ע"י נציגות הבית ו/או הקונה, ישירות לחברה שתספק שירותים אלו.

36. בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב) באריחים רזרביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.

37. בתקופת הבדק והאחריות אין הקונה רשאי לבצע פעולות ושינויים העלולים להשפיע על תקינות ותפקוד המרכיבים השונים בדירה/בנין שלא בהסכמת המוכר. ביצוע בניגוד לאמור לעיל ישחרר החברה, מכל אחריות לליקויים/חוסרים/פגמים, בקשר עם מרכיבים אלו.

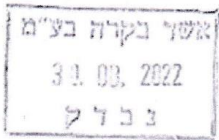
38. הקונה מצהיר שהוסבר לו וידוע לו שחל עליו איסור לבצע שינויים ביעוד חדרים, ו/או במהלכי צנרת, ו/או הריסה, ו/או שינויים בשכבות הריצוף, ו/או בנייה, ו/או התקנת מערכות, ו/או פעולות כגון אלה, שיש בהם כדי לגרום לכך שייגרמו מטרדי רעש לדירות שכנות או שייגרמו לדייר מטרדי רעש מדירות שכנות באופן שתהיה חריגה מעל לרמות הרעש המותרות בתקנים ובתקנות, והמוכר לא יהיה אחראי אחריות כלשהי לנזקים ולתלונות שיהיה בגין שינויים אלו.

40. ת"י 1121 "תחזוקת בניינים: בנייני מגורים וסביבתם הקרובה" יחייבו הקונה (חוברת "הנחיות לתחזוקה" תימסר לקונה בעת קבלת החזקה בדירה).

41. במהלך תקופת הבדק והאחריות, מחוייב הרוכש באמצעות הנציגות, במסגרת ביטוח המעלית בבניין, לבטח גם את חלקי המעלית השונים.

42. מוסכם כי המוכר לא יהיה אחראי אחריות כלשהי לאובדן, מחסור או נזק כלשהו שייגרמו לחומרי הבניין, פריטים או אביזרים כלשהם שיובאו ע"י הקונה לדירה או לבניין, וזאת בין לפני התקנתם בדירה ובין לאחר מכן. כל האחריות בגין אלה כולל לטיב החומרים ו/או ביצוע העבודה (שלא נעשתה ע"י המוכר כחלק מהזמנת שינויים/תוספות) בגין הפריטים והאביזרים והתוספות הנ"ל תחול על הקונה בלבד.

43. במקרה של סתירה בין האמור/המצוין בהסכם המכר, מפרט המכר, תכניות המכר, תכניות המכירה, יקבע הסדר הבא: הסכם המכר, מפרט המכר, ותוכניות המכר.



45. למניעת ספק יודגש כי באם תידרש החברה להעמיד שטח/ים בתחומי המבנה ו/או המגרש, לחברת החשמל, בזק, כבלים, לצורך מערכות המשמשות הבניין ו/או בניינים אחרים סמוכים, הקונה מתחייב לאפשר גישה חופשית ובזכות השימוש והטיפול בשטח/ים לרבות רצועות הקרקע למעבר כבלים. כמו כן יהיו גופים אלו והחברה, פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטחים אלו.

46. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי הרשמי, התקפים למועד קבלת היתר הבניה, או באם תבחר בכך החברה למועד ביצוע הבניה.

47. 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 באגרטים (חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן

49. בקיר משותף לשתי דירות חל איסור מוחלט להתקין מערכות הגורעות מעוביו של קיר משותף זה וזאת למניעת מפגע אקוסטי

50. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 14 - 28.11.18], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין.

51. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל- תגברנה ההוראות.

---

הרוכש

---

המוכרת