

אשד בקרה בע"מ
24.11.2022
נ ב ד ק

אשד בקרה בע"מ
- נ ב ד ק -
חתימה: *[Signature]*
תאריך: 24/11/22
בדיקה זו נעשתה כלפי ועבור משרד הביטוי והשיכון בלבד
אין בבדיקה זו משום אישור לטעיה מהוראות כל דין והאו המכרז
ובכל מקרה התנאים הקבועים במכרז הם המחייבים

מפרט מכר

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--2.21)
- 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--6.2.8)
- סעיף 7 : מערכות משותפות.
 - סעיף 7.1 : מערכות גז (7.1.1 - 7.1.3)
 - סעיף 7.2 : סידורים לכיבוי אש (7.2.1--7.2.5)
 - סעיף 7.3 : אוורור מאולץ במרתפי חניה.
 - סעיף 7.4 : מערכת מזוג אויר מרכזית.
 - סעיף 7.5 : מערכת מיזוג אויר בחדרים לשימוש הדיירים.
 - סעיף 7.6 : תיבות דואר.
 - סעיף 7.7 : מתקנים ומערכות משותפות נוספות.
- סעיף 8 : חיבור המבנה למערכות תשתית (8.1--8.7)
- סעיף 9 : רכוש משותף.
 - סעיף 9.1 : תיאור הרכוש המשותף (9.1.1--9.1.13)
 - סעיף 9.2 : חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף (9.2.1--9.2.12)
 - סעיף 9.3 : בית משותף (רישום ופרטים).
 - סעיף 9.4 : שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה.
 - סעיף 9.5 : סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית.
 - סעיף 9.6 : שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף, ובשירותים 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' טבלת זיכויים

"מפרש מכר"

לפי חוק המכר (דירות), התשל"ד – 1974

(כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה)
(תיקון התשס"ח – 2008, ותיקון התשע"ה – 2015)

בעניין חיובים וזיכויים שונים)

נספח לחוזה בין: מעלה אפריים בנייה בע"מ (להלן: "המוכרת" או "החברה")
לבין: _____ ת.ז. _____ (להלן: "הרוכש/ים" או "הקונה/ים")

מתאריך: _____

א. פרטי זיהוי

1. יישוב: מעלה אפריים רחוב ומס' בית: יקבע ע"י הרשות המקומית בהמשך.
 - 1.1 גוש מס': _____ חלקה מס': _____ מגרשים: 154-155-156.
 - 1.2 התכנית החלה במקום: 310/13
2. בעל הקרקע: המנהל האזרחי אזור יהודה ושומרון הממונה על הרכוש הנטוש הממשלתי הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה
 - 2.1 שם המחכיר: המנהל האזרחי אזור יהודה ושומרון הממונה על הרכוש הנטוש הממשלתי
 - 2.2 תקופת החכירה: 98 שנים
3. דירה מס' 11 וקומה ג מספר חדרים: 5 _____ (להלן "הדירה")

חתימת המוכר

חתימת הקונה

4. להלן תיאור הדירה/ות בבניינים 1,2,3 :

בדירות מדגם A – קומת קרקע 4 חדרים: כניסה, חדר דוור, מטבח, פינת אוכל, חדר שינה הורים, חדר שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרוזדור, חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר רחצה הורים (מקלחת), גינה, מרפסת שמש (יציאה מחדר דוור), מרפסת שירות/חדר כביסה.

בדירות מדגם B קומה ראשונה + קומה שנייה 4 חדרים: כניסה, חדר דוור, מטבח, פינת אוכל, חדר שינה הורים, חדר שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרוזדור, חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר רחצה הורים (מקלחת), מרפסת שירות/חדר כביסה, מרפסת שמש (יציאה מחדר דוור).

בדירות מדגם C - קומה ראשונה + קומה שנייה + קומה שלישית 4 חדרים: כניסה, חדר דוור, מטבח, פינת אוכל, חדר שינה הורים, חדר שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרוזדור, חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר רחצה הורים (מקלחת), מרפסת שירות/חדר כביסה, מרפסת שמש (יציאה מחדר דוור).

בדירות מדגם D – דופלקס - קומה שלישית + קומה רביעית 5 חדרים: כניסה, חדר דוור, מטבח, פינת אוכל, חדר שינה הורים, מרחב מוגן דירתי (להלן ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרוזדור, חדר רחצה כללי (מקלחת), חדר רחצה הורים (מקלחת), מרפסת שירות, מרפסת שמש (יציאה מחדר דוור), חדר מדרגות. קומה רביעית: 2 חדרי שינה, חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר מדרגות, מרפסת שמש - יציאה מפרוזדור חדר מדרגות.

5. שטח הדירה

שטח הדירה הוא: [redacted] 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 השמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תוכנית אחרת.

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

(2) "פניו החיצוניים של קיר חוץ" פני הקיר בלא גימור ; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי. בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה ; שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל המפלסים בדירה.

(ב) שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים ;

(ג) השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.

(ד) בחישוב השטח ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970 להלן תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).

(ה) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה: ראה סעיף 9.4 בחלק ב', ושאינו כלול בשטח הדירה.

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

6.1 מרפסת שמש בשטח [redacted] מ"ר מתוכה מרפסת השמש מקורה (קירוי הכוונה למשטח מלא דמוי תקרה (לא פרגולה) הנמצא קומה אחת מעל בלבד), (בשטח: [redacted] מ"ר (בשטח מרפסת השמש לא נכלל שטח האדנית. ראה סעיף 6.7)

6.2 חניה מקורה מס' [redacted] מ"ר (יש לצרף תוכנית שטחי החניה עם סימון החניה מוצמדת).

6.3 מחסן דירתי בשטח: [redacted] מ"ר (יש לצרף תוכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד)

6.4 מרתף דירתי בשטח: אין

6.5 גג מוצמד לדירה בשטח: אין

6.6 בדרות גן: חצר מוצמדת בשטח [redacted] מ"ר (ראה תוכנית החצר המוצמדת לרבות שבילים ורחבה/ות מרוצפות ואחר)

6.7 אם יש שטחים /חלקים/אזורים, נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרסם (מהות ושטח) .

מסתור כביסה: ככל שמסומן בתוכנית המכר. (יתכן ומפלס רצפת המסתור יהיה נמוך ממפלס רצפת הדירה).

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. מובהר כי "מרפסת שמש" הכוונה, חשופה ו/או מקורה בשלמות או בחלקה, אשר מידת חשיפתה לשמש ו/או לאור הרקיע כפוף למיקומה בבניין יחסית לשושנת הרוחות ובכפוף לבנייה פיזית כלשהי הן בתחום הקרקע והן מחוצה לה שיש בה כדי להשפיע על חשיפת המרפסת לשמש.
2. **שטחו של מחסן**, הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרחב 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 הרחב של הקיר, כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
4. **שטחה של חצר כולל**, את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח החצר המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

7. סטיות קבילות:

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

8. שם עורך הבקשה להיתר ("להלן "האדריכל") _____ **טלפון** _____

_____ **כתובת** _____ **דוא"ל** _____

9. שם האחראי לתכנון השלד (להלן "המהנדס") _____ **טלפון** _____

_____ **כתובת** _____ **דוא"ל** _____

חתימת המוכר

חתימת הקונה

* המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות וחלקים אחרים בבניין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף.

* כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי.

ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזרים

1. תיאור הבניין :

שלושה בניינים "רב משפחתיים", בכל בניין קומת קרקע +3 קומות למגורים. 14 דירות סה"כ בכל בניין, 42 דירות בכל הבניינים יחד. קומת הקרקע בכל בניין יש 2 דירות גן עם גינה צמודה, ויש חנייה בכל בניין לכלל הדירות. בקומה השלישית ישנן 2 דירות דופלקס.

(* לפי חוק המכר (דירות) התשל"ד-1974 סעיף 1 "הגדרות" נאמר. "דירה" - חדר או מערכת חדרים שנועדו למגורים, לעסק, או לכל צורך אחר.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

1.3 טבלה מס' 1 - פירוט הקומות בכל הבניינים וייעודה של כל קומה:

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקבעת לבניין	כינוי או תיאור קומה
	מבואת כניסה (לובי), פרוזדורים, מעלית, חדר מדרגות, מחסנים, פירים, מתקנים ומערכות טכניות (למגורים) לפי דרישת המתכננים והרשויות. מגורים - 2 דירות גן.	2	קרקע	קומת הכניסה לבניין

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקבעת לבניין	כינוי או תיאור קומה
	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדורים, מעלית, חדרי מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות (למגורים) לפי דרישת המתכננים והרשויות.	4	1-2	קומת מגורים
2 דירות דופלקס	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדורים, מעלית, חדרי מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות (למגורים) לפי דרישת המתכננים והרשויות.	4	3	קומת מגורים
	חדרי מדרגות, פרוזדורים, דודי שמש, פירים, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות, למגורים) לפי דרישת המתכננים והרשויות.			גג עליון (ראשי)
			4	סה"כ קומות למגורים
	במניין הקומות לא הכלל הגג העליון (הראשי)		4	סה"כ קומות בבניין

חתימת המוכר

חתימת הקונה

הערות והבהרות:

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

1.4 **חדר/י מדרגות משותף/ים (ראש י/ים) בכל בניין:**
מספר חדר/י המדרגות בכל בניין: 1 ; אפיון כל חדר מדרגות: מקורה ממפלס קרקע עד למפלס הגג.
חדר/י מדרגות נוספים- אין.
1.5 **מעלית בכל בניין:** יש; המעלית תתאמנה לדרישות התקן הישראלי למעליות מס' 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות. מספר המעליות בכל בניין: 1 ; מספר התחנות למעליות: 4.
פיקוד המעליות יהיה מאסף מטה מלא (בקומת קרקע מאסף לשני הכיוונים).
קירות התא יצופו פלבי"מ בלוחות אנכיים. על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא ולכל רוחב התא. ריצפת התא תצופה בגרניט או שיש בעובי של 27 מ"מ לפחות. תקרת התא תהיה צבועה בצבע סופי צבוע בתנור או תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה.
פתח האור הנקי של דלתות כל המעליות ל-8 נוסעים ומעלה לא יקטן מ-900 מ"מ.

מספר נוסעים למעליות: 6 .

1.6 עמדת שומר-אין

2. **חומרי הבניין ועבודות גמר (בכל בניין):**
שלד הבניין: לפי תוכניות מהנדס השלד; שיטת הבניה: מתועשת ובשילוב רגילה, לפי תכנון מהנדס השלד.
2.1 רצפה ותקרת קומת קרקע: חומר: בטון מזוין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים/טרומיים. עובי: לפי חישובי מהנדס השלד;
2.2 **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראל מס' 1045 בידוד אקוסטי י: לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1 רצפה ותקרה קומתית: חומר: בטון מזוין. עובי: לפי חישובי מהנדס השלד; בידוד תרמי: לפי תקן ישראלי מס' 1045
2.3 **בידוד אקוסטי:** לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1

ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה.

2.4 **גגות הבניין: חומר:** בטון מזוין, או אלמנטים מתועשים מבטון, לפי תכנון מהנדס השלד. עובי: לפי חישובי מהנדס השלד.
שיפועי ניקוז ואיטום: לפי הנחיות היועץ ודרישות התקנים הרלבנטיים. בידוד תרמי: לפי תקן ישראלי מס' 1045.
2.5 **קירות חוץ:** מתועשת/מתועשת למחצה, בשילוב רגילה לפי התכנון האדריכלי והנחיות מהנדס השלד. באם מכלול מתועש/מתועש למחצה, בדופן פנימית של קיר החוץ ובצד הפונה לדירות, לוחות גבס, בלוקי גבס, או בלוק תאי (איטונג או אחר), הכול בכפוף לעמידה בתקינה הרלבנטית. עובי: לפי תכנון המהנדס.
בידוד תרמי: לפי תקן ישראלי מס' 1045.
צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" של מכון התקנים הישראלי.

2.6 גימור קירות חוץ:

2.6.1 חיפוי/ציפוי, עיקרי: הכול לפי התנאים בהיתר הבניה.
2.6.2 טיח חוץ: הכול לפי התנאים בהיתר הבניה.
2.6.3 האדריכל יהיה רשאי לשנות סוג, גוון וחלוקת הציפויים בתאום עם הרשות המקומית.
2.7 **קירות הפרדה בין הדירות:** חומר: בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוק תאי (איטונג ו/או אחר) ו/או משולב, לפי הנחיות מהנדס השלד והיועץ האקוסטי, ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי ת"י 1004 חלק 1.
קיר הפרדה בין מרפסות/חצרות (ככל שיש): חומר וגובה: בטון ו/או בלוק ו/או משולב לפי תכנון המהנדס, גובה לפי תכנון האדריכל.
2.8 **חדר/י מדרגות:**
2.8.1 **קירות מעטפת:** חומר: בטון מזוין או בנוי או משולב. עובי: לפי חישובי המהנדס; הבידוד האקוסטי לחדרי המדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין.
2.8.2 **גימור קירות פנים: חומר:** חיפוי בשיפולים(פנלים) כדוגמת הריצוף + טיח וצבע אקרילי (בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי) עד לתקרה.
2.8.3 **מדרגות:** המדרגות יהיו מאבן נסורה או גרניט פורצלן או טראצו צמנט לבן לפי תכנון האדריכל ובהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות ומשטחי הביניים (פודסטים) ופסים מחוספסים כנגד החלקה.
2.8.4 **בידוד אקוסטי:** הבידוד האקוסטי לחדר/י המדרגות והמעליות יבוצע על פי כל דין.
2.8.5 **מעקה/ מאחז יד:** מתכת ו/או בנוי ו/או משולב (לרבות מאחז יד), בהתאם לת"י 1142.
2.8.6 **עלייה לגג:** באמצעות חדר המדרגות.
2.9 **מבואה (לובי) קומתית:** גימור קירות פנים מבואה קומתית: חומר: גימור קירות פנים יהיה חיפוי קשיח דוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקפי דלתות. מעל חיפוי הקשיח יבוצע

טיח וצבע אקרילי עד לתקרה. גימור התקרות יהיה בסיד סינטטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית. ריצוף ייעשה באבן נסורה או בגרניט פורצלן.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

גימור תקרה: חומר: טיח + סיד סינטטי (בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי). במקרה של תקרה מונמכת לא יבוצע טיח מעל תקרה זו. **ריצוף:** אבן נסורה או גרניט פורצלן.

2.10 **מבואה (לובי) כניסה ראשית:**

גימור קירות פנים: חומר: חיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, ולפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי (בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי).

גימור תקרה: חומר: טיח + סיד סינטטי ("בעל תו תקן ירוק"), ה, ו/או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית. **ריצוף: חומר:** אבן נסורה (שיש) או אריחים מסוג גרניט פורצלן. שטח האריח הבודד לא יפחת מ- 0.64 מ"ר, והעומדים בתקן הישראלי 2279 למניעת החלקה.

2.11 **חניה מקורה: גימור קירות חניה:** יעשו בטיח פנים או בבטון צבוע בסיד סינטטי. **גימור תקרה: חומר:** בטון טבעי צבוע במלבין סינטטי. גימור רצפת חניה: בטון מוחלק או אבן משתלבת במסעה משופעת בין הקומות. בטון מוחלק או אבן משתלבת במסעה לא משופעת, כולל סימון חניות, מספור ושילוט לפי הנחיות יועץ התנועה. פרוזדורים למחסנים, לחדרים טכניים ואחרים: קירות ותקרה: טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד.

2.12 **חדרים לשימוש משותף: אין**

הערות:

צביעת קירות/תקרה יהיו בעל י "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
דרגת מניעת ההחלקה של הריצוף בחלקי הבניין השונים (בדירות ובשטחים המשותפים) יהיה בהתאם לדרישות התקן הישראלי 2279 למניעת החלקה.

2.13 **דלת כניסה ראשית לבניין:** דלת הכניסה לבניין תהיה דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.

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

דלתות חדרים טכניים: אין.

2.15 **דלתות לובי קומתי:** יש;

2.16 **תאורה, בכניסה לבניין, לובי, חדר מדרגות, מבואות קומתיות, חניות, חדרים טכניים, חדרים וחלקים משותפים:** יש. בבניין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות/מבואה קומתית ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות/מבואה קומתית.

2.17 **ארונות חשמל, גז ומים:** חומר: פח מכופף צבוע בתנור (בחלקם החיצוני בלבד) בגוון לפי עיצוב האדריכל.

2.18 **תאורה במחסנים:** במקרים בהם לא לכל הדירות הוצמדו מחסנים האספקה תהיה מהמתקן הציבורי. באחריות יועץ חשמל להציג פתרון/פתרונות לחיוב הדיירים על פי הצריכה היחסית או אחרת ובלבד שהפתרון המוצע יענה על דרישות חוק משק החשמל, חוק החשמל ותקנות אחרות המתייחסות על פי דין המתייחסות לסוג זה של מתקנים.

2.19 **חיבור חשמל לתאורה ולמערכות אלקטרומכניות משותפות:** לפי תכנון מהנדס החשמל (ייתכנו מערכות משותפות אשר ישרתו הבניין, אך ימוקמו בבניין הסמוך ו/או ימוקמו בבניין הסמוך וישרתו גם הבניין, בכפוף לאישור הרשויות השונות).

2.20 **מספר בניין:** בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר. עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.

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

3.1 **גובה הדירה*:**

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

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

*גובה מחסן דירתי (באם נרכש) : לא פחות מ- 2.05 מ' ;

*גובה חניה מקורה (באם נרכשה) : לא פחות מ- 2.05 מ' ;

* הערה: למעט תחת קורות, מערכות, בליטות, הנמכות מקומיות ותקרות משנה. בכל מקרה גובה הדירה בשטח המינימלי הקבוע לגבי חלקי דירה על פי התקנות לא יפחת מן הגובה המינימלי הקבוע על פי דין.

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

(ראה פרוט יתר בהערות/הבהרות, שלאחר טבלה זו) .

חתימת המוכר

חתימת הקונה

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

תיאור	חומר קירות (1)	גמר קירות ותקרות(2) ומידות אריחי חיפוי(4) (בס"מ)	ריצוף (3) וחיפוי(4) אריחים	ריצוף מחיר לזיכוי למ"ר/מ"א בשקלים חדשים	הערות
כניסה	בטון, בלוקי בטון (1)	ראה (2)	ראה (3)	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך
חדר דיור	בטון, בלוקי בטון (1)	ראה (2)	ראה (3)	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך
מטבח	בטון, בלוקי בטון (1)	ראה (2) חיפוי מעל משטח ארון תחתון	ראה (3) ראה (4)	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך
פינת אוכל	בטון, בלוקי בטון (1)	ראה (2)	ראה (3)	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך
פרוזדורים	בטון, בלוקי בטון (1)	ראה (2)	ראה (3)	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך
חדר שינה הורים	בטון, בלוקי בטון (1)	ראה (2)	ראה (3)	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך
חדר/י שינה	בטון, בלוקי בטון (1)	ראה (2)	ראה (3)	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך
ממ"ד	בטון מזוין לפי הוראות הג"א	לפי מפרט הג"א	ראה (3)	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך
חדר רחצה כללי (אמבטיה)	בטון, בלוקי בטון (1)	ראה (2) חיפוי גרניט פורצלן	ראה (3) ראה (4)	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך
חדר רחצה הורים (מקלחת)	בטון, בלוקי בטון (1)	ראה (2) חיפוי גרניט פורצלן	ראה (3) ראה (4)	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך
שרותי אורחים	בטון, בלוקי בטון (1)	ראה (2) חיפוי גרניט פורצלן	ראה (3) ראה (4)	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך
מרפסת שרות	בטון, בלוקי בטון (1)	ראה (2)	ראה (3)	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך
מרפסת/ות שמש	בטון, בלוקי בטון (1)	ראה סעיף 2.6	ראה (3)	אין	חיפוי / ציפוי קיר חיפוי ראה סעיף 2.6 ראה גם פרוט בהמשך
מסתור כביסה	בטון, בלוקי בטון (1)	ראה (2)	אין	אין	ראה סעיף 3.4
מחסן מוצמד (ככל שהוצמד)	בטון, בלוקי בטון (1)	ראה (2)	ראה (3)	אין	עובי קירות מחסן לפי תכנון האדריכל/המהנדס ולפי כל דין

חתימת המוכר

חתימת הקונה

הערות והבהרות לטבלה :

(1) חומר קירות:

קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים מ: בטון/בלוקי בטון/בלוקי גבס או לוחות גבס בתנאים להלן:
- עובי דופן הפרופילים 0.6 מ"מ לפחות.
- רוחב הפרופילים 70 מ"מ לפחות.
- בידוד " 2 בצפיפות של לחות 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.

קירות חוץ: בבניה רוויה, כאשר קירות החוץ מבוצעים בשיטה המתועשת / מתועשת למחצה, ניתן שמעטפת הפנים של קירות אלו תהיה עשויה מלוחות גבס, בלוקי גבס, בלוק בטון או בלוק תאי. הכול בכפוף לעמידה בתקינה הרלבנטית לרבות בת"י 1045 : "בידוד תרמי של בניינים". בכל מקרה, בחדרי רחצה בכל מקרה יבנו הקירות בבלוקים המוגדרים ע"י היצרן "כעמידים למים" או מבלוקי בטון.

(2) גמר קירות/תקרות:

גמר הקירות: בבניה קונבנציונלית יהיה, טיח + צבע אקרילי או בהתאם לחומר הבניה של הקירות. במרחב המוגן הגמר יהיה בהתאם להנחיות פקוד העורף + צבע אקרילי. גוון: לבן.
גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי. במרחב המוגן הגמר יהיה בהתאם להנחיות פקוד העורף + צבע אקרילי. גוון: לבן.
גמר קירות בחדרי רחצה ושירותים (בתחום ללא חיפוי): טיח + צבע אקרילי.

גמר קירות במרפסות:

גמר הקירות במרפסות יהיה כדוגמת כלל החזיתות ללא תשלום נוסף.
עיצוב מעקות המרפסות: במרפסות גמר הקירות יהיה כדוגמת כלל החזיתות ללא תשלום נוסף. עיצוב מעקות המרפסות יהיה מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית התואמת לדרישות התקנים הרלבנטיים או בנוי כדוגמת החזית.

כל צבעי התקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.

(3) ריצוף:

כללי: בכל חלקי הדירה ובמרפסות יותקנו אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן), עפ"י הגדרתם בת"י 314 : אריחים מיוצרים בכבישה שספיגותם הממוצעת אינה גדולה מ - 0.5% (כינוי Bla) . האריחים יהיו מסוג אי העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות.
בכל מידת אריח יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה. הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף ומאותה סדרת ייצור בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח. במקומות בהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים. סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי יעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן.
חדר מגורים - R - 9 . חדרי רחצה - R10 רצפת תא מקלחת - R11
לכל מידת אריח, המיועד לריצוף, או לחיפוי, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו- 3 דוגמאות/גוונים מכל סדרה התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. לפחות אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר ניטרלי.
לפחות אחת מבין הסדרות תהיה בגימור "מבריק חלקית" (LAPPATO)
המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה (למילוי מישקים פוגות, בין אריחים) . אחת בגוון אפור והאחרת בגוון קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה.
לכל מידת אריח המיועד לריצוף המרפסות, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו- 3 דוגמאות/גוונים מכל סדרה התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. לפחות אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר ניטרלי, אחד מהם דמוי פרקט ואחד מהם בגוון/דוגמא תואמת לגוון שנבחר ע"י הקונה לשימוש בדירה.
- **ריצוף בכל הדירה:** אריחים במידות - 60/60 ס"מ. סוג א'. אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן).

- **ריצוף בחדרי רחצה** : לבחירת הדייר ממידות אריחים 30*30 ס"מ 33*33 ס"מ. סוג א'. אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן).
- **ריצוף במרפסת/ות שמש וברחבה מרוצפת חיצונית (בחצר)** : לבחירת הדייר ממידות אריחים 30*30 ס"מ 33*33 ס"מ. סוג א'. אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן). במרפסות ששטחן 15 מ"ר ומעלה על המוכר להציע בנוסף למידות האמורות לעיל אריחים שלפחות מידת צלע אחת בהם היא 60 ס"מ לפחות.
- **ריצוף במחסן (ככל שהוצמד)** : אריחים מסוג פורצלן במידות עפ"י בחירת המוכר.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

(4) חיפוי קירות:

כללי : חיפוי קירות יהיה מאריחי קרמיקה או פורצלן (גרניט פורצלן) סוג א' העומד בדרישות החקיקה והתקינה הרלבנטיות. (בחירת סוג האריח הינה להחלטת המוכר). בכל מידת אריח יותקנו אריחים אך ורק מאותה סידרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה. המוכר יציע לבחירת הקונה אריחים בשלוש מידות שונות לפחות : אחת מהן תהיה 60*30 ס"מ והמידות האחרות תוצענה מבין אלה : 20*50 ס"מ, 25*50 ס"מ, 15*60, 60*20. המוכר יהא רשאי להציע בהסכמת הקונה, אריחים במידות דומות למפורט וכן במידות נוספות ללא כל שינוי במחיר הדירה. **בחדר אמבטיה ובחדר מקלחת** (לפי הקיים בדירה) : חיפוי קירות במידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד גובה קו משקוף הדלת לפחות. מעל החיפוי ועד לתקרה טיח + צבע אקרילי. **בחדר שירותים** (באם קיים בדירה) : חיפוי קירות במידות כמפורט בחדרי הרחצה, עד גובה 1.50 מ' לפחות. מעל החיפוי ועד לתקרה – טיח + צבע אקרילי. **במטבח** : בגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (מעל ארון תחתון). כאשר התנור אינו ביחידת BI חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף). מעל החיפוי ובקירות : טיח + צבע אקרילי. לצנרת גלויה אנכית או אופקית בכל חלקי הדירה, יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי (אם נדרש) וגמר וחיפוי זהה לגמר הקירות.

הערות:

איטום : הקירות, הרצפות והנקזים באזורים הרטובים ייאטמו לפי הוראות הדין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין/חדרים סמוכים. **הפרשי מפלסים** - בכניסה לדירה, חדרי רחצה, ממ"ד ומרפסת שרות, לבין חללים סמוכים, ייתכן הפרש של עד כ- 2 ס"מ. ביציאה למרפסות שמש/גג, יתכן סף מוגבה/מונמד (מדרגה) בגובה לפי כל דין. **חיפוי קירות** - גובה חיפוי הקירות יעשה עד לגובה המצוין בטבלה לפחות, או עד גובה "אריחים שלמים". פרופיל פינות בחיפוי - יבוצעו פינות מפרופיל אלומיניום או PVC באם יש פינות קמורות שאורכן פחות מ- 60 ס"מ. **ליטוש/הברקה** - למניעת ספק יודגש כי החברה לא תבצע ליטוש ו/או הברקה של הריצוף בדירה. **פרגולה, קורה/ות** - באם תותקן, מובהר כי לא בהכרח תסומן, במדויק ו/או בכלל, בתוכנית המכר, וככל שתותקן תהיה עשויה מעץ ו/או בטון ו/או פלדה ו/או אלומיניום ו/או משולב. **שיפולים** - (פנלים) מחומר הריצוף, בגובה – 7 ס"מ לפחות, למעט בשולי קירות וחזיתות מחופים, בגב ארון מטבח, ארוונות למערכות ואזורים טכניים. חיפוי ושיפולים, ללא קיטום פינות (גרונג). **מרווחים(פוגות)** - לפי דרישות התקנים לריצוף וחיפוי, נדרש ביצוע מרווח בין אריחים (פוגות) של – 3 מ"מ לפחות. לריצוף טראצו נדרש מרווח של 1 מ"מ לפחות.

(מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק אם צוין כך בטבלה או בסעיף אחר במפרט מכר זה).

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, תושבת לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של הכיור, 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 וחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון.

- 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 מעץ 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 מגויק קורנר או שווה ערך.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

- סוגי ציפוי ארונות המטבח יהיו בהתאם לרכיבים המפורטים להלן:
 - ציפוי חיצוני פורמייקה /פוסטפורמינג. ידיות מתכת
 - ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פרומייקה.
- סוגי הציפוי וגווניו יהיו לבחירת הקונה מתוך סוגים וגווניים שיציג המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר כמפורט להלן:
 - ציפוי חיצוני: על המוכר להציג בפני הקונה לפחות 5 גווניים שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון ניטרלי.
- תכנון והתקנה של מדית, תנור וכי' מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה. החליט הדייר שלא להתקין, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) לרבות ההכנות הנדרשות.
- לרוכשים המבקשים להתקין ארון מטבח במקום המיועד למדית, ניתן שההכנה למדית תותקן בחלל שמתחת לכיור המטבח. ההכנה תכלול את הנדרש בסעיף 3.6: ברז, חיבור עתידי של המדית לביוב ולסיפון קערת המטבח ושקע חשמלי מוגן מים מותקן לפי תקנות החשמל (כנדרש בפרט החשמל של המפרט).

הערה: בדירות 4.5 חדרים ומעלה, בהתאמה לתכנון המטבח הספציפי המוכר יהיה רשאי להמיר עד 1 מ"מ ארון מטבח תחתון ב - 2 מ"מ ארון מטבח תחתון שאינו צמוד לקירות המטבח ("איי" / "חצי אי"). ארון תחתון כדוגמת "איי" / "חצי אי", יתוכנן ארון זה בהתאם להוראות המפרט בתוספת גמר מלא בכל היקף הארון.

(1) מידות: ראה הערה בהמשך:

משטח עבודה מעל ארון מטבח תחתון: תיאור: לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ- 2 ס"מ מאבן טבעית או פולימריט (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 ע"י המוכר הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח. לא ייתן זיכוי בגין אי ביצוע זה.

גוון: משטח העבודה במטבח יהיה לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיוצגו ע"י המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר. המוכר יציג בפני הקונה 3 גווניים לכל הפחות, ואחד מגווניים אלו יהיה בהיר ניטרלי. (לוחות האבן טבעית או אבן קיסר יהיו בהדבקה ולא לוח בודד אחד).

3.3.2 ארון מטבח עליון: אין

הערה: בדירות 4.5 חדרים ומעלה, בהתאמה לתכנון המטבח הספציפי המוכר יהיה רשאי להמיר עד 1 מ"מ ארון מטבח תחתון ב - 2 מ"מ ארון מטבח עליון. כלומר, אורך ארון המטבח התחתון יהא 5 מ"מ ואורך המטבח העליון יהיה 2 מ"מ. הארון העליון כמפורט להלן:

- הארון יהיה רציף והמשכי ללא פינות
- גובהו של הארון 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 מטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות המפרט לגבי ארון המטבח התחתון.

מחיר לזיכוי בעד ארונות מטבח, משטח העבודה, הכיור, הסוללה, החיפוי: ראה נספח ג'

3.3.3 ארונות אחריים (ציין): בכל אחד מחדרי הרחצה בדירה (למעט חדר השירותים), יותקן ארון תחתון עשוי מעץ לבד (סנדוויץ), MDF, או סיבית עמידה במים ברמה 5 P לפי תקן EN310. הארון יהיה תלוי או מונח לבחירת הקונה. הארון יהיה באורך מינימלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי מחרס/שיש/ניאו קוורץ משולב בכיור שמידותיו 45*25 ס"מ.

מחיר לזיכוי בעד ארון הרחצה - אין

הערות :

(1) האורך המזערי של ארון המטבח התחתון בדירת 3 ו-4 חדרים: 5 מטר אורך, בדירת 4.5 ומעלה: 6 מטר אורך; האורך המזערי של ארון מטבח תחתון מכל פינה לא יפחת מ- 1.25 מטר אורך. המטבח יתוכנן כך שמידת רוחב הנישה (המקום המיועד למקרר), תהיה לפחות 95 ס"מ. 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 יכללו באורך הארונות.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

(2) " בנוסף, על הקונה לקחת בחשבון כי יתכן ובקיר שבגב ארונות המטבח קיימים פתחי גישה לקולטן/ים משותפים. יש לאפשר גישה לפתח/ים אלו לצורך תחזוקה .
(3)

3.4 מיתקנים לתליית כביסה :

ממפרסת השירות יותקן מתקן חיצוני לתליית כביסה .

3.4.1 מיתקן לתליית כביסה (קטנה) : בעל זרועות מתכת (מגולוונת) 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.

3.4.2 לדירות הגן/גג : אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר/מפרסת שמש 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.
בדירת הגן הדייר יהיה רשאי ע"פ החלטתו להמיר מתקן זה במתקן מסתובב (קרוסלה) עם עמוד הכולל לפחות 3 זרועות מתקפלות מאלומיניום או ממתכת מגולוונת. המתקן יהיה יציב ומקובע למשטח בטון ו/או למשטח מרוצף.

3.4.3 בכל המתקנים החבלים יהיו איכותיים, עמידים לקרינת UV.

3.4.4 **מסתור כביסה** : יהיה מחומר עמיד העומד בת"י מס' 5100. עומק הנישה לתליית כביסה לא יפחת מ-60 ס"מ. 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 .

3.4.5 ניתן לשלב מערכות טכניות במסתורי הכביסה ובתנאי שישמר שטח פנוי של 1.7 מ"ר לתליית כביסה בגובה של 1.30 מ' לפחות.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

3.5 טבלה מס' 3 - רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה (מידות בס"מ). ראה גם הערות נוספות בהמשך.

בכל הבניינים :

בדירה מכל הדגמים 4 חדרים :

-----	דלתות			חלונות			תריסים				
חדר	כמות ומידת הפתח (גובה /רוחב)	חומר (כת /אחר)	עץ	סוג פתיחה (ציר כע"כ) נגרר/אחר	כמות ומידת הפתח (גובה /רוחב)	חומר (עץ/אלומיניום /מתכת/אחר)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/נ/גרר/ /כיס/אחר	כמות ומידת הפתח (גובה/רוח (ב	חומר) /עץ/אלומיניום/מתכת/אחר	חומר שלבים	סוג פתיחה (ציר/כ.ע.כ.נגרר/ /כיס/ חשמלי/ אחר
כניסה	1	פלדה בטחון		ציר רגילה	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	95/210				-----						
חדר דיור	1	אלו' מזוגג		נגרר כ.ע.כ.	----	-----	-----	1	אלומיניום	אלומ'	גלילה חשמלי כולל גיבוי ידני
	260/240				260/240						
מטבח	-----	-----	-----	-----	1	אלומ' מזוגג	נגרר	-----	-----	-----	-----
	----				120/115						
חדר שינה 1 הורים	1	עץ		ציר רגילה	2	אלומ' מזוגג	נגרר	2	אלומיניום	אלומ'	גלילה ידני
	80/210				133/115						
ממ"ד (משמש כחדר שינה 2)	1	פלדה לפי הג"א		ציר (רגילה) פתיחה חוץ	1	אלומ' מזוגג פלדה על פי הג"א	ציר רגילה או כ.ע.כ. לפי הנחיות הג"א	1	אלומיניום	אלומ'	נגרר לכיס
	80/200				100/100						
חדר שינה 1 (לא בדופלקס)	1	עץ		ציר רגילה	1	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ.	1	אלומיניום	אלומ'	גלילה ידני
	80/210				133/115						
חדר שינה 2 (רק בדופלקס)	1	עץ		ציר רגילה	2	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ.	2	אלומיניום	אלומ'	גלילה ידני
	80/210				133/115						
חדר שינה 3 (רק בדופלקס)	1	עץ		ציר רגילה	2	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ.	2	אלומיניום	אלומ'	גלילה ידני
	80/210				100/115 133/115						
חדר דיור (רק דופלקס)	אלו' מזוגג	אלו' מזוגג		נגרר כ.ע.כ.	-----	-----	-----	1	אלומיניום	אלומ'	גלילה חשמלי כולל גיבוי ידני
	220/240							220/240			

ח. רחצה כללי	1	עץ + צוהר / צו-אור	ציור רגילה	----	אלומי מזוגג	נטוי (קיפ)	-----	-----	-----
	80/210			----			-----	-----	-----
ח. רחצה הורים	1	עץ + צוהר / צו-אור	ציור רגילה	1	אלומי מזוגג	נטוי (קיפ)	-----	-----	-----
	70/210			60/95			-----	-----	-----

חתימת המוכר

חתימת הקונה

ח. רחצה כללי	דלתות	חומר / צוהר / צו-אור	סוג פתיחה (ציור כע"כ) / נגרר / אחר	חלונות			תריסים		
				כמות ומידת הפתח (גובה / רוחב)	חומר / צוהר / צו-אור	סוג פתיחה (ציור כע"כ) / נגרר / אחר	כמות ומידת הפתח (גובה / רוחב)	חומר / צוהר / צו-אור	סוג פתיחה (ציור כע"כ) / נגרר / אחר
ח. רחצה נוסף (רק בדופלקס)	1	עץ	ציור רגילה	1	אלומיניום מזוגג	קיפ	-----	-----	-----
	70/210			60/95			-----	-----	-----
מרפסת שרות	1	עץ	ציור רגילה	1	אלומי מזוגג	נגרר כ.ע.ב.	-----	-----	-----
	80/210			כ- 120/115 110/			-----	-----	-----
מחסן דירתי (ככל שהצמד)	1	עץ/פח לפי החלטת החברה	ציור רגילה	----	-----	-----	-----	-----	-----
	70/200כ			-----			-----	-----	-----

הערות לטבלה ואחרות:

- א. **ביאורי מילים: אלומי** = אלומיניום, **ציור רגילה** = סוג פתיחה, **קיפ** = פתיחה משתפלת (נטוי), **סב נטוי** (דרייקיפ) פתיחה רגילה + משתפלת, נגרר.
כ.ע. כ = כנף נגררת על כנף ו/או לתוך גומחה(כיס) בקיר, **גיליוטינה** = כנף אחת בתנועה אנכית על כנף קבועה, גלילה = תריס נגלל כלפי מעלה, באמצעות רצועה (ידני) ו/או חשמלי.
 ב. **דלתות/חלונות**, משותפים לשני חדרים יכולות להופיע בתיאור של אחד מחדרים בטבלה ובלבד שהכמות הכללית בדירה תתאים לסה"כ הדלתות/חלונות המצוינות בטבלה.

ג. **דלת הכניסה לדירת המגורים** - תהיה בהתאם למפורט להלן: דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים ומופעלים על ידי מנגנון גלילי התואמת לתקן ישראלי מס' 5044 לרבות רכיבים כמפורט להלן: סגר בטחון פנימי נוסף, עינית הצצה (פנורמית/טלסקופית), מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר דירה. משקוף בניה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות. כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור. גמר וגוון: דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון לפי בחירת המוכר.
 דלת יציאה לגינה: (באם קיימת בדירה), תהיה בעלת אמצעי נעילה כנגד פריצה, בעלת דרגת עמידות בתנאי סביבה 2 הכול כמפורט בתי"י 5044 "אמצעי נעילה כנגד פריצה" בדלת יציאה לגינה יהיה אחד מאלה, לבחירת המוכר:

- (1) סורג לפתיחה שמתקיימות בו דרישות תי"י 1635 - סורגים לפתחים בבינינים.
- (2) מנעול תחתון חבוי לדלת סובבת ומנעול עליון עם בריח המוזהב באמצעות מנגנון גלילי העונים לכל הדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 (אמצעי - 1).
- (3) מנעול בטחון בעל 4 בריחים המופעלים על ידי מנגנון גלילי העונה לדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה (אמצעי - 2).

(4) תריס גלילה חשמלי.

ד. **דלתות הפנים בדירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:** דלתות הכניסה לחדרים, למרפסת השירות ולחדרי הרחצה (לפי הקיים בדירה), תהיינה דלתות לבדות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 על חלקיו ובפתיחת ציר רגילה. כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיזוניים עמידים למים ולא סופגים כדוגמת HPL / CPL (פורמייקה), מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר שווה ערך בכל היבט תיפקודי חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר. החלק התחתון של מסגרת הכנף יהיה מחומר פולימרי עמיד למים בגובה 7 ס"מ לפחות. צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף. היקף כנף הדלת (קנט) מצופה ב - 3 צדדים לפחות. כנף הדלת לרבות לוחות והדבקים יהיו עמידים למים ויעמדו בכל דרישות התקינה הישראלית, ככל שישנה.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

גמר הדלתות: יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיזוני מתועש. מנעול וידיות: הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי "תפוס פנוי" וידיות מתכת משני הצדדים.

משקוף הדלת: יהיה בהתאם לתקן ישראלי - 23, בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה. המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים. בחדרי האמבטיה, המקלחת, מנעול סיבובי דמוי "תפוס פנוי" וצוהר/צו אור בכנף הדלת. גוון דלתות הפנים: יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר. על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחת מהן היא בגוון לבן.

ה. **חלונות (למעט ממ"ד):** חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג שקוף כפול (Double Glazing) רגיל/בטיחותי לפי דרישות התקן, המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות משני הצדדים, עם מרווח אוויר של 6 מ"מ). החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה. החלונות יותקנו על ידי מתקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי, מורשה מטעם היצרן. חלון חדר הדוור: יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף. חלון בממ"ד: יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר, בהתאם להוראות פקוד העורף העדכניות.

ו. **רשתות:** אין. בכל חלונות ההזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.
ז. **תריסים:** פתחי הדירה, למעט חדרי אמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבח (הכול לפי הקיים בתיאור הדירה) יהיו בעלי תריסים. בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת) ככל שנדרש עפ"י הוראות היצרן). עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן. בכל הפתחים בחדר הדוור ובכל הפתחים ברובח 2.50 מ' ומעלה יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידני.

ח. **אורזור לאוויר החוץ - אין.**
ט. מסגרות החלונות והתריסים עשויים אלומיניום. דגם הפרופיל, גוון, עפ"י תכנון האדריכל ו/או יועץ האלומיניום. יתכן פתחים המשולבים בזיגוג קבוע המשמש כמעקה/מחסום, ו/או קירות מסך.
י. בחדרי רחצה ושירותים (באם יש חלונות), תותקן זכוכית בטיחותית, שקופה או עמומה ("חלב").
יא. אורזור המחסן (ככל שנרכש מחסן) יעשה באמצעות חלון ו/או אורזור מכני ו/או סבכה בדלת ו/או רפפות קבועות, לפי הנחיות יועץ הבטיחות ודרישות כיבוי אש.
יב. **דלת כניסה לדירה/ות בקומת היציאה מהבניין:** לפי הנחיות רשות הכבאות, בכניסה לדירות בקומת קרקע יתכן ויותקנו דלתות בטחון/אש.
יג. **פתח חילוץ -** בחלון ממ"ד ו/או חלון בדירה המוכרז כפתח חילוץ קומתי (בחרום אמור לשמש את כלל הדיירים בקומה), אין לקבוע סורג קבוע.
בנוסף, בפתח שיוכרז ע"י הרשויות המוסמכות כ"פתח חילוץ" יתכנו שינויים במידות הפתח, סוג החלון/תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיון הפתיחה.

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

3.6 טבלה מס' 4 - מתקני תברואה וכלים סניטרים בדירה - ראה גם הערות לאחר טבלה זו.

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

מיקום	מיתקן	מטבח	שרותי אורחים	חדר רחצה הורים (מקלחת)	חדר רחצה כללי (אמבטיה)	מרפסת שרות	אחר
כיור מטבח (בודדת / כפולה)	מידות (בס"מ)	התקנה שטוחה חרס/אקרילי/ סילי קוורץ/נירוסטה ראה הערה (א) קערת מטבח בודדת במידות 40/60 ס"מ או קערה כפולה במידות 80/46 ס"מ.	-----	-----	-----	-----	-----
	סוג	א'	-----	-----	-----	-----	-----
	זיכוי	ראה נספח ג'	-----	-----	-----	-----	-----
כיור רחצה	מידות (בס"מ)	-----	-----	משולב בארון	משולב בארון	-----	-----
	סוג	-----	ראה 3.3.3 סעיף	ראה 3.3.3 סעיף	ראה 3.3.3 סעיף	-----	-----
	זיכוי	-----	אין	אין	אין	-----	-----
כיור לנטילת ידיים (א) (ג)	מידות (בס"מ)	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	סוג	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	זיכוי	-----	-----	-----	-----	-----	-----
אסלה וארגז שטיפה (ב)	מידות (בס"מ)	-----	-----	גובה הפנים העליונים של האסלה יהיה: 39 ס"מ בסטייה מכסימלית של 1 ס"מ (38,40) ס"מ בהתאמה) ראה הערה (ב)	גובה הפנים העליונים של האסלה יהיה: 39 ס"מ בסטייה מכסימלית של 1 ס"מ (38,40) ס"מ בהתאמה) ראה הערה (ב)	-----	-----
	סוג	-----	-----	מחרס מזוגג עם מיכל הדחה צמוד (מונו בלוק) א'	מחרס מזוגג עם מיכל הדחה צמוד (מונו בלוק) א'	-----	-----

-----	-----	אין	אין	-----	-----	זיכוי	
-----	-----	אמבטיה במידות 70/170 ס"מ (ראה הערה ב)	לפחות 80 ס"מ ושטחו לא יפחת מ- 0.72 מ"ר מקלחת (ראה הערה ב)	-----	-----	מידות (בס"מ)	אמבט/ מקלחת (ב)
-----	-----	א) אמבטיה (אקרילית)	ריצוף משופע (מקלחת)	-----	-----	סוג	
-----	-----	אין	-----	-----	-----	זיכוי	
-----	-----	בציפוי כרום ניקל וחשכמים ראה הערה ג'	בציפוי כרום ניקל וחשכמים ראה הערה ג'	-----	בציפוי כרום ניקל וחשכמים ראה הערה ג'	דגם	סוללה למים קרים/חמים לכיור מהמשטח (ג) (ד)
-----	-----	א'	א'	-----	א'	סוג	
-----	-----	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	זיכוי	

חתימת המוכר

חתימת הקונה

-----	-----	מיקס מהקיר, צינור שרשרתי ראה הערה ג'	-----	-----	-----	דגם	סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים (ה)
-----	-----	א'	-----	-----	-----	סוג	
-----	-----	ראה נספח ג'	-----	-----	-----	זיכוי	
-----	-----	אינטרפון 3 דרך ראה הערה ג'	-----	-----	-----	דגם	סוללה למקלחת למים קרים וחמים (ה)
-----	-----	א'	-----	-----	-----	סוג	
-----	-----	ראה נספח ג'	-----	-----	-----	זיכוי	
-----	יש	-----	-----	-----	-----	חיבור מים (קרים) למכונת כביסה חיבור לניקוז והזנת חשמל (ז)	
-----	יש	-----	-----	-----	-----	פתח 4" בדופן חיצונית לשרוול פליטת אדים ממייבש כביסה (ז) כולל הזנת חשמל, תריס הגנה ומשקולת סגירה.	
-----	-----	-----	-----	-----	יש	הכנת חיבור למים וניקוז, לחיבור מדיח כלים (ח) (ההכנה משולבת בניקוז כיור המטבח).	
-----	-----	-----	-----	-----	אין	נק' מים למקרר (י) (ברז ניל).	

-----	-----	-----	-----	-----	1	נקודת גז לבישול (י) (הכנה)
-----	-----	-----	-----	-----	-----	נקודת גז לחימום מים (י) (הכנה)

חתימת המוכר _____ חתימת הקונה _____

הערות לטבלה ואחרות:

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

הערה: מתקני התברואה והכלים הסניטריים ייבנו ויותקנו בהתאם להוראות כל דין, לתקינה הישראלית ולתקן הישראלי, ת"י 1205 על כל חלקיו ובכללו נספחים מומלצים ונספחים למידע כדוגמת חלק 3 נספח א' מידות התקנה לקבועות שרברבות ונספחיהן, למעט חלק – 5 לת"י 1205 ובהתאם להנחיות המפורטות להלן:

(א) כיור/ י מטבח: במטבח תותקן קערת מטבח בהתקנה שטוחה (למעט כיור חרס כפול שניתן שיהיה בהתקנה תחתונה). המוכר יציג לבחירת הקונה:
- קערת מטבח בודדת במידות 40/60 ס"מ או קערה כפולה במידות 80/46 ס"מ. חומר הקערה לבחירת הקונה: חרס/אקרילי/ סילי קוורץ/נירוסטה. כיור רחצה שולחני (אינטגרלי) : במידות לפי היצרן/ספק, שיבחר ע"י החברה. כיור נטילת ידיים(באם נדרש בהנחיות משהב"ש) : חרס. במידות 25/40 ס"מ.

(ב) אסלה/ות: אסלת שירותים תהיה מחרס מזוגג עם מיכל הדחה צמוד (מונו בלוק). לבחירת המוכר באם האסלה תהיה תלויה או מונחת. מיכל הדחה: חרס דו כמותי (בעל קיבולת הדחה קצרה של 3 ליטר וארוכה של 6 ליטר) האסלה לרבות מיכל ההדחה תעמוד בכל מידותיה, חלקיה ורכיביה בדרישות ת"י 1385 **מושב האסלה:** כבד, בעל צירי נירוסטה העומד בדרישות התקן הישראלי הרלבנטי. גובה הפנים העליונים של האסלה יהיה: 39 ס"מ בסטייה מכסימלית של 1 ס"מ (38,40 ס"מ בהתאמה). **דגם:** על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות 3 דגמים של אסלות העומדות בדרישות המפורטות, לפחות אחת מהן תוצרת הארץ, ככל שישנה.

אמבטיה: במידות 70/170 ס"מ. האמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה, הכול בהתאם לכל דין.

מקלחת: שטח הרצפה של תא המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין. מידתו הקצרה ביותר תהיה לפחות 80 ס"מ ושטחו לא יפחת מ- 0.72 מ"ר. גמר הרצפה יעמוד בדרישות ת"י 2272 עם שיפועים לניקוז המשטח. בהיקף רצפת המקלחת יש לבצע דירוג, תיחום או סף. (לא תותר התקנת אגנית כחלופה למשטח משופע במקלחת).

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

-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.

-ברז נטילת ידיים: (באם נדרש בהנחיות משהב"ש) : דגם: מערבל מיקסר, בציפוי כרום ניקל.
-בתא המקלחת: תותקן 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 ולפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 מ"מ.

-באמבטיה: תותקן סוללה למים חמים וקרים, מיקס מהקיר, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור שרשורי, מתלה מתכוונן מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.

(ד) התקנת כיורים וארגז/י שטיפת אסלה כוללת : חיבור לביוב וברזי ניל (ככל שיידרש) .

(ה) גוון הקבועות : לבן.

(ו) הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת: נקודת מים (קרים), חיבור לניקוז, הזנת חשמל. הכנה למייבש כביסה : הזנת חשמל.

(ז) הכנה למדיח כלים במטבח כוללת : ברז והכנה לחיבור לביוב ולסיפון קערת המטבח.

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

(ט) חיבורי מים קרים וחמים : (כללי) . יעשה לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה וכיור נטילת ידיים. באסלות מים קרים בלבד.

(י) מים קרים : קרי מים בטמפרטורה המסופקת מהרשת העירונית.

(יא) נשלף = ראש ברז הנשלף מתוך שרוול קבוע. פרח = קרי ברז הממוקם על מישור משטח העבודה או הכיור. מערב (מיקסר) = ויסות מים לקרים/חמים, בעזרת ידית אחת. רב דרך (אינטרפוז) = חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, לראש מקלחת ו/או לפיית ברז ו/או שניהם.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

3.6.1 אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה, לכל צורך אחר : צנרת ופתחי ביקורת לקולטני ביוב (בחלקם יתכן ומשותפים לכלל הבניין), ברצפה, בקירות או בסמוך לתקרה, במיקום וכמות עפ"י החלטת מהנדס האינסטלציה. יתכן מתזי כיבוי, (מיקום וכמות, עפ"י דרישות כיבוי אש). ארון למחלקי מים במיקום, לפי החלטת מהנדס האינסטלציה.. בידוד קולטני ביוב בכפוף לת"י 1004 חלק 4 והנחיות יועץ האקוסטיקה.

הערה:

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

3.6.2 חימום מים : הספקת מים חמים לדירות באמצעות מערכת סולארית ו/או אחרת תהיה עפ"י הדרישות אשר נקבעו בהוראות כל דין. נדרשה מערכת סולארית, התקנתה תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579

3.6.2.1 לכל דירה יותקן מכל אגירה (דוד) הכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן (טיימר) הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה ("שעון שבת").

3.6.2.2 נפח מיכל האגירה לא יפחת מהוראות כל דין או מהמפורט להלן לפי המחמיר מבניהם.

3.6.2.3 מיכל אגירה (דוד) למים חמים בקיבולת : בדירת בת 3 חדרים - 120 ליטרים, בדירות 4 חדרים ויותר - 150 ליטרים ;

3.6.2.4 מיקום הדוד : במקום מוסתר אך נגיש כדוגמת חלל תליית הכביסה / בארון שירות במבואה הקומתית ו/או על גג המבנה.

3.6.3 חיבור מים חמים לכלים : קערות מטבח ורחצה, אמבטיה, מקלחת וכיור נטילת ידיים.

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

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

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

3.6.7 צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד לנקודת הגז במטבח : יש

3.6.8 הכנה למונה גז לדירה : יש

מובהר בזאת כי בהתאם לס' 59 ה (ב) לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, מיתקנים או צנרת של מערכת גז מרכזית שנועדו לשמש את כל בעלי הדירות או חלקם, למעט מיכל, מונה או וסת הניתנים לפירוק, יהוו חלק מהרכוש המשותף.

חתימת המוכר _____ חתימת הקונה _____

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

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

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

מיקום וכמות מתקני החשמל והתקשורת יהיו לפחות בהתאם לטבלה המפורטת להלן ובהתאם לתכנון העמדת הריהוט של הדירה. בדירה הכוללת קומות ומעלה יותקן בקומה הראשית, לוח חשמל ראשי עם ממסר פחת ובנוסף יותקן בכל קומה לוח חשמל משני עם ממסר פחת ייעודי לקומה.

מיקום	נקודת מאור קיר/תקרה כולל מפסק	בית תקע מעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נק' טלויזיה , נק' תקשורת, נק' טלפון סה"כ נקודות 3	אחר/הערות
כניסה לדירה או מבואה	1	1	-----	-----	-----	-פעמון+ לחצן - אינטרקום -מפסק תאורה לחדר מדרגות לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) - ארון תקשורת/טלפונים/כולל בית תקע בתוכו.
חדר דיור ופינת אוכל	2	3	-----	1	1	תוכנן תריס חשמלי להפעלת התריס (תריס זה נרשם גם במרפסת שמש בהמשך הטבלה)
פרוזדורים	1	1	-----	-----	-----	בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" , 2 נקודות מאור לפחות+ מחליף.
מטבח	1	2 (בדרגת ip44 הגנה	4 (בדרגת הגנה IP44 מחולקים לשני מעגלים המוזנים מהלוח הדירתי ע"י מוליכים 2.5 ממ"ר בצנרת	4 כ"א במעגל נפרד עבור: מדיח,תנור,מקרר+1 תלת פאזי עבור כיריים חשמליות, עשוי מוליכים 2.5 ממ"ר בצנרת.		מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח העבודה ככול האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי התקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה.

-----	1	1	----	4 (שניים ליד המיטה)	1 (כולל מפסק מחליף למנורה)	חדר שינה עיקרי (הורים)
לפי תקנות פקע"ר	1	1	----	3	(מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף)	ממ"ד
-----	1	1	----	3	1	חדר/י שינה משני (ילדים)
בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם מנורת סימון מחוץ לחדר הרחצה. דוד חשמלי – ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן-מחוץ לחדר הרחצה -אורור מכני+ מפסק-היכן שנדרש	-----	1 (בית תקע לתנור חימום)	-----	1 (בדרגת הגנה IP 44)	1 (מנורה מוגנת מים)	חדר/י רחצה (אמבטיה או מקלחת)
בהעדר חלון, הכנה לנק' אורור מכני + מפסק-היכן שנדרש.	-----	-----	-----	-----	1	שירותים

חתימת המוכר

חתימת הקונה

מיקום	נקודת מאור קיר/תקרה כולל מפסק	בית תקע מעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נק' טלויזיה, נק' תקשורת, נק' טלפון סה"כ נקודות	אחר/הערות
מרפסת שרות	1 (מנורה מוגנת מים)	---	-----	2 בדרגת הגנה IP44 למכונת ולמייבש	-----	-----
מרפסת/ות שמש	1 (מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה למרפסת)	1 (בדרגת הגנה ip44)	-----	-----	-----	תריס שמלי + מפסק+ מנגנון פתיחה ידני. במרפסת הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו מאור ובית תקע כאמור בכל חזית. עלה שטחה של המרפסת על 15 מ"ר בכל אחת מהחזיתות, תותקן בה נקודת מאור נוספת לכל חלק העולה על 15 מ"ר (לדוגמא במרפסת ששטחה בחזית 16 מ"ר יידרשו 2 נקודות מאור מוגנות מים וכו'). מיקום נקודות המאור יהיה בהתאם לתכנון שייצור אפשרות לפיזור תאורה בכל חלקי המרפסת.
מחסן (ככל שהוצמד)	1	1	-----	-----	-----	במקרים בהם לא לכל הדירות הוצמדו מחסנים האספקה תהייה מהמתקן המשותף. באחריות יועץ החשמל להציג פתרו/פתרונות לחיוב הדיירים ע"פ 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.
מסתור כביסה (באם קיים)	-----	-----	-----	1 (פקט הכנה למזגן)	-----	-----

				1 בדרגת הגנה IP44	1 מנורה מוגנת מים מעל דלת יציאה לגינה	גינה דירתית (רק בדירת גן)
<p>בגינה הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודות מאור ובית תקע כאמור בכל חזית. בגסול השטח המרוצף יש לבצע הכנה (כבל וצינור) עבור קו תאורת גינה. ההזנה תתבצע ע"י קו נפרד ללוח הדירתי.</p>						

הערות לטבלה ואחרות

כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלבנטית. כל אביזרי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת הטיח.
מיקום וכמות מתקני החשמל והתקשורת יהיו לפחות בהתאם לטבלה המפורטת להלן ובהתאם לתכנון העמדת הריהוט של הדירה. בדירה הכוללת 2 קומות ומעלה יותקן בקומה הראשית, לוח חשמל ראשי עם ממסר פחת ובנוסף יותקן בכל קומה לוח חשמל משני עם ממסר פחת יעודי לקומה.
(א) "בית תקע כוח במעגל משותף" - הינו בית תקע המחובר ללא יותר מבית תקע נוסף (לכל היותר שני בתי תקע), עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים. ההגנה בלוח החשמל הדירתי/קומתי באמצעות מע"ז 16 אמפר עם אופיין מכשירים.
(ב) "בית תקע כוח במעגל נפרד" - הינו בית תקע המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים. ההגנה בלוח החשמל באמצעות מע"ז 16 אמפר בעל אופיין מכשירים.
(ג) "בית תקע לתנור חימום באמבטיה" - בית תקע ממעגל נפרד, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר בתוספת מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה בסמוך לכניסה.
(ד) "בית תקע במעגל מאור משותף" - הינו בית תקע המחובר למעגל מאור, מעורב נקודות מאור ובתי תקע, עשוי במוליכים 1.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, בהתקנה תחת הטיח. ההגנה בלוח באמצעות מע"ז 10 אמפר.
(ה) תוספת לבית תקע בגין אטימה מוגנת מים: הינה תוספת בגין אביזר בדרגת אטימות IP44 והיא נדרשת בכל מקום בו קיימת רטיבות, או סכנת התזת מים ישירות או לא ישירות.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

(ו) נקודת טלויזיה תקשורת וטלפון = 3 נקודות, כוללות כבילה ייעודית על פי תקנות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפון, נקודת תקשורת - בין מחשבים, נקודת טלויזיה חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול כנדרש על פי כל דין. אין זה מההכרח שהנקודות/מוצאים יסתיימו בריכוז אחד.
(ז) נקודת מאור = נקודה לתאורה על תקרה או קיר הכוללת מפסק הפעלה, פנדל בתקרה, בלדח בית נורה ונורה.
(ח) נקודת דוד חשמלי = תכלול קו חשמל ישיר מלוח החשמל הדירתי ועד לדוד במקום התקנתו, מוליכים 2.5 ממ"ר בצניור בקוטר מתאים, בהתקנה סמויה, לרבות מפסיק בטחון לעמידה חיצונית ליד הדוד והמעמד, מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון, כולל קוצב זמן כאמור לעיל.

3.7.1 חדר מדרגות/ מבואה קומתית: בכל קומה: נקודות מאור: יש.
גופי מאור: יש. לחצני הדלקת אור: יש. לחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה קומתית או חדר המדרגות (באם אין מבואה): יש. שעון שבת (משותף) אין.

3.7.2 טלפון חוץ: נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר.

3.7.3 פעמון: סוג: לחצן. צליל: זמזם.

3.7.4 אביזרי הדלקה/שקע: סוג: סטנדרט, לפי דרישות הת"י.

3.7.5 לוח חשמל דירתי (כולל השארת מקום פנוי ל- 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד) ולוח תקשורת דירתי (כולל שקע ריגל) בתוך הדירה: יש. מיקום: לפי תכנון מהנדס החשמל. מפסקי פחת: יש. שעון שבת דירתי: אין.

3.7.6 נקודת חשמל לדוד מים, שמש/חשמלי: יש.

3.7.7 גודל חיבור דירתי: תלת פאזי: 25 * 3 אמפר.

3.7.8 מערכת אינטרקום: יש. מערכת אינטרקום הכוללת פעמון, ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין. מיקום: יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.

3.7.9 מערכת טלויזיה נוספת במעגל סגור (נפרדת): אין.

3.7.10 הכנה לקליטת שידורי טלויזיה: הכנה לחיבור לכבלים לקליטת טלויזיה רב ערוצית (ללא ממיר וללא חיבור בפועל אשר ישולם ע"י הקונה ישירות לחברת הטלויזיה הרב ערוצית אשר תספק שרות זה).

3.7.11 מיתקנים אחרים:

-בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אורור ישיר לקיר חוץ לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות, יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.
-מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי. המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים.

המערכת תכלול: יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מבוססת 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 בשפה עברית בצורה ברורה. הצג יותקן בפנים הדירה בסמוך לדלת הכניסה / במבואת הכניסה, במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה. הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוט"ש) ואת עלותם הכספית.

למשרד הבינוי והשיכון שמורה הזכות לבטל את החובה להתקין מערכת זו ככל שנקבע ע"י המשרד שבדירות האמורות הותקן ע"י חברת חשמל "מונה חכם". ("מונה חכם" מונה לשליטה מרחוק בצריכת החשמל של הלקוחות המסוגל למדוד מרחוק את צריכת החשמל בכל רגע נתון, לטפל בתקלות ברמת הבינוי או הדירה, ולספק ללקוחות שירותים אוניליין (דרך מחשב או אפליקציה) אילו מכשירים צורכים אצלם חשמל בכל רגע נתון.

ת-ריס/ים חשמלי כולל נקודת חשמל להפעלת התריס/ים, לרבות מנגנון פתיחה ידני ראה גם בטבלת פתחים סעיף 3.5
4. מתקני קירור/חימום בדירה :

4.1 מיזוג אויר דירתי מיני מרכזי : אין

בכל דירה תבוצע הכנה למערכת מיני מרכזית אחת סטנדרטית תלת פאזי, אשר תכלול :

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

2. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 3 * 2.5, ניקוז המאייד יהיה בצנרת 32 מ"מ שקוע בקיר למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה "צמה" למאייד יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל. בכל חלופה הצנרת תהיה מוסתרת לכל אורכה, בין אם במהלך אנכי ובין אם במהלך אופקי.

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

4. מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר.

5. מיקום חיצוני אך מוצנע למיקום המעבה / המעבים. יובהר כי אין למקם את המעבה בתוך מרפסת השרות או בחלקי הדירה האחרים.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

4.2 מזגן מפוצל :

מזגן מפוצל: אין

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.

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 יוסתר עם אביזר חרושתי מתאים וסגור עם פקק.

למרחב המוגן הדירתי תבוצענה הכנות להתקנת מזגן עילי/מפוצל בהתאם להנחיות ומפרטי פיקוד העורף ולתקן ישראלי 994 חלק 5 לרבות צנרת ניקוז כמפורט לעיל, אביזרי אטימה תקינים, ברז לסגירת מוצא היחידה כלפי חוץ וברז שני המאפשר ניקוז היחידה כלפי המרחב המוגן.

4.3 מיזוג אויר דירתי הניזון ממערכת מרכזית בבניין: אין.

4.4 מערכת הסקה הפועלת על ידי תנור גז דירתי עם רדיאטורים למים, בעלת אפשרות להפרדת חימום מים וחימום הדירה: אין.

4.5 תנור חימום הפועל בחשמל: אין. בחדרי המקלחת ואמבטיה תבוצע נקודה לתנור חימום הכוללת שקע מוגן.

4.6 קונבקטורים חשמליים: אין.

4.7 מערכת חימום תת רצפתי, 120--80 קק"ל/מ"ר: אין.

4.8 מיתקנים אחרים: אין.

5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במחסן:

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

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

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

6. עבודות פיתוח ושונות:

6.1 חניה

6.1.1 סך הכול מקומות חניה לכל הבניינים: לפחות חניה אחת לדירה לפי היתר הבניה. כולם: בתחום המגרש;

- חניות במקום אחר (לפרט):** אין
- 6.1.2 חניה לנכים (פרטית/משותפת): יש, מספר חניות: לפי היתר הבניה מיקום: כמצוין בתוכנית המכר. חנית הנכים תימכר לרוכש דירה נכה(עם הצגת תו נכה רשמי, מטעם משרד התחבורה). בהעדר הנחית הרשויות, יתכן ותימכר בין כלל דירי הבית וגם לדיר שאינו נכה.
- 6.1.3 גמר רצפת חניה לא מקורה: יש.
- 6.1.4 גישה לחניה מהכביש: יש
- 6.1.5 מספר חניות לדירה: אחת לפחות. מיקום: לפי סימון בתוכנית המכר.
- 6.1.6 מחסום בכניסה לחניה: אין.

6.2 פיתוח המגרש:

- 6.2.1 רחבת כניסה חיצונית: בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית רגלית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף ומואר (לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין), עם גינון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות ככל ושמאילו צדים תכנוניים לא ניתן לתכנן את רחבת הכניסה בשטח הדרש כאמור, יש להקצות במקום אחר במגרש שטח חלופי של לפחות 20 מ"ר, משותף, מפותח ומואר לשימוש הדיירים. וע"פ התוכנית להיתר המאושרת לפי הרשות המקומית.
- 6.2.2 שבילים/מדרגות: חומר גמר: בטון/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית/ לפי תוכנית האדריכל הריצוף יהיה ככל הניתן בעל גוון בהיר.
- 6.2.3 משטחים מרוצפים: יש. חומר גמר: אבנים משתלבות/ אבן טבעית.
- 6.2.4 חצר משותפת: יש. (על פי סימון בתוכנית מצורפת). צמחיה: יש. (על פי תוכנית אדריכל הפיתוח) גינון חסכוני במים בהתאם להנחיות משרד החקלאות.
- 6.2.5 מערכת השקיה במגרש כולל ראש מערכת ממוחשב: יש.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

- 6.2.6 חצר, צמודה לדיר/ות הגן: יש; יציאה לחצר מחדר: לפי תוכנית המכר (חצר, מעל תקרה כולה/חלקה) הכוונה לשטח לא מוגןן וללא מערכת השקיה.
- 6.2.7 פירוט מערכות משותפות, בחצר הצמודה לדיר/ ות גן: יתכן גישה/ות, גז, ביוב ומים, חלחול מרזב/ים, צנרת, שוחות וכ"י, (חשמל, תקשורת, כיבוי) הכול לפי העניין ושלא בהכרח יוצג בתוכנית המכר.
- 6.2.8 משטח מרוצף בחצר הצמודה לדיר / ות גן: יש, בשטח לא פחות מ- 7 מ"ר. מידת המינימום של המשטח לא תפחת מ- 2.5 מ'. ככל שיש יציאה נוספת לחצר הפרטית יהיה משטח מרוצף בעומק מינימלי של 1.20 מ' ולפחות ברוחב פתח היציאה בתוספת 30 ס"מ מכל צד.
- 6.2.9 גדר בחזית/ות של המגרש: חומר: לפי היתר הבניה ודרישת הרשויות.
- 6.2.10 קומת עמודים מפולשת (קומה פתוחה בחלקה): אין.

7. מערכות משותפות

- 7.1.1 הכנה לאספקת גז: סידור מרכזי באמצעות צובר גז תת קרקעי בתאום עם חברת הגז, ובמיקום המתואר בתוכנית המגרש או הבניין או במיקום אחר שיקבע ע"י החברה /או עפ"י דרישות הרשות המקומית. במידת הצורך תינתנה זיקות הנאה להנחת צנרת הגז ותחזוקתה. מובהר בזאת כי צובר הגז כאמור, וצנרת אספקת הגז הינם בבעלות חברת הגז.
- 7.1.2 צנרת גז ממקור מרכזי לדירה: יש;
- 7.1.3 צנרת אספקת גז בתוך הדירה: יש. מיקום: ראה טבלה 4 (סעיף 3.6)
- 7.2 סידורים לכיבוי אש:
- 7.2.1 מערכת להפעלת לחץ בחדר/י מדרגות: ככל שיידרש ע"י רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.2 מערכת ליניקת עשן במבואות/פרוזדורים: ככל שיידרש ע"י דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית מתזים (ספרינקלרים): ככל שיידרש ע"י דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.4 עמדות כיבוי לרבות ארגזי כיבוי ותכולתן: יש. לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.5 גלאי עשן: ככל שיידרש ע"י רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.3 אזורור מאולץ בחניונים: אין.
- 7.4 מערכת מיזוג אוויר מרכזית (להזנת הדירות): אין.

7.5 מערכת מיזוג אוויר בחדרים לשימוש הדיירים: אין.

7.6 תיבות דואר: לכל דירה, 1 לוועד הבית, 1 לדואר שגוי. מיקום: תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע. ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י.

7.7 מיתקנים אחרים: אין
מיקום וכמות: לפי תוכנית המתכננים והיועצים.

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

8.1 חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ראשי לבית: יש; מונה מים נפרד לחצר: לפי הנחיות הרשות המקומית.

8.2 חיבור לביוב מרכזי: יש.

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

8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים: בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר): לא כולל חיבור הדירה לחב' הטלפונים.

8.5 חיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה/אינטרנט): אין. הכנה בלבד (ראה גם סעיף 3.7.10).

8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה, כלולים במחיר הרכישה. עבודות שביצועם בפועל יעשה ע"י הרשות המקומית אינם באחריות החברה.

חתימת הקונה _____ חתימת המוכר _____

8.7 בחדר אשפה (מגופים): אין..

מיקום למחזור אשפה: אין

9. רכוש משותף

9.1 תיאור הרכוש המשותף:

9.1.1 מקומות חניה משותפים: באם סומנו כמשותפים בתוכנית המכר.

9.1.2 קומה מפולשת חלקית (קומת כניסה ועמודים, פתוחה חלקית): אין.

9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: אין.

9.1.4 מבואה (לובי) בקומת הכניסה: יש

9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש.

9.1.6 חדרי מדרגות-1.

9.1.7 פיר מעלית: יש; מעליות: יש; מספר מעליות: 1;

9.1.8 גג משותף: לפחות החלק התפוס ע"י מתקנים על הגג: יש

9.1.9 ממ"ק/ מקלט: אין. יש מרחבים מוגנים דירתיים ממ"דים.

9.1.10 חדר דודים משותף: אין

9.1.11 מיתקנים על הגג: יש מערכות טכניות (פרטיות ו/או משותפות למגורים) כגון: מערכות סולאריות, וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.

9.1.12 חצר ושטח פתוח בתחומי המגרש: יש. שטח ללא גינון; ע"פ תוכנית.

9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף: רק במידה ומסומנים כרכוש משותף בתוכנית המכר.

9.2 חלקים/ים (באם קיימים) שאין להוציאם מהרכוש המשותף:

9.2.1 חדר מדרגות (מילוט)

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 גישה מחדר מדרגות אל המתקנים השונים (המשותפים) על הגג

9.2.7 גישה מחדר מדרגות אל חדר המכונות- אין

9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדרים/טכניקים (משותפים)- אין.

9.2.9 חלק הגג - התפוס על ידי מיתקנים משותפים על הגג .

9.2.10 מעלית

9.2.11 ממ"ק/מקלט (אין יש מרחבים מוגנים בדירות) .

9.2.12 **חלק אחר** : קומות חניון למעט חניות פרטיות, חדרים טכניים וחלקים ככל שיוגדרו ע"י החברה כרכוש משותף.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

9.3 בית משותף

(א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ד – 1974 (להלן חוק המכר דירות) המוכר דירה בבית משותף או בבית המיועד להירשם כבית משותף והתקנון שחל על הבית או שבדעתו להחיל על הבית מבטל או משנה הוראה של התקנון המצוי המתייחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין; ואלה העניינים:

(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) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר. כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.

9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה :

בהתאם לחוק המקרקעין ובכפוף לשינויים בהתאם לדרישת הרשויות.

9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:

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

9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו:

בהתאם לחוק המקרקעין ובכפוף לשינויים בהתאם לדרישת הרשויות. לעניין רישום הבית המשותף בהתאם להוראות סעיף 59 לחוק המקרקעין, יחולו גם ההוראות כדלקמן:

***הערה: הישוב "שטח דירה/יחידה", "שטח מחסן", "שטח חניה", יחושב לפי הנחיות "צו מכר דירות (טופס של מפרט) תשל"ד – 1974".**

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

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

א. עמדות החניה שבתחום המגרש מוצאים מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות בבית המשותף לפי קביעתה של החברה.

ב. המחסנים יוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות שבבית המשותף לפי קביעתה של החברה. וכן כל

השטחים שהוצאו מהרכוש המשותף ואשר לא נמכרו עד מועד רישום הבית המשותף.

ג. מרפסות ווגות (למעט החלק כאמור בסעיף 9.2.9 לעיל) .

ד. ככל שבעת רישום הבית המשותף לא יוצמדו כל החניות ו/או המחסנים לדירות, יוצמדו החניות והמחסנים לתא שבבעלות המוכרת ובהתאם לכל דין.

נספח א' מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף.
נספח ב' הערות כלליות

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספח א' מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף.

10.1 תוכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:

- 10.1.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ - 1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות (חישוביות) של הדירה.
- 10.2.2 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ - 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
- 10.1.3 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ - 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
- 10.1.4 תוכניות קומת כניסה; תוכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200.
- 10.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ - 1:100.
- 10.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון חצר משותפת וגינות צמודות.

10.2 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה ושימוש לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:

- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.
- (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
- (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
- (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.

10.3 המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין 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 אלקטרו מכניות וכיוצא באלה.
- (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
- (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- (ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסימיליה.
- (ו) תוכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרומכניות במבנה ובפיתוח. המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם

לפי הנחיות משהב"ש, להלן תוכניות נוספות שיועברו לקונה לפי בקשתו

לאחר חתימת על חוזה המכר ובהתאם לבקשת הרוכש, על המוכר יהיה, בנוסף לאמור בצו מכר דירות (טופס של מפרט)

א. **חשמל ותקשורת**: החברה תמסור לקונה את תכנית החשמל והתקשורת הדרושה להקמת חלוקת חשמל ומעגלים, סוג המעגלים, הכנות למיניחן לרבות למערכת אנטנה, מיזוג אוויר, מיזום אביזרי קצה, לוחות ומקרא לסימונים.

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

_____ חתימת המוכר

_____ חתימת הקונה

נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות

הערות כלליות למבנה ולדירה

1. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי אם יש כזה.
2. מיתקן לאנטנת תק"מ(מס' 3) תש"ע-2010.
בבניין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799 : מיתקני אנטנות לקליטה משותפת (אק"מ) ומיתקני אנטנות לקליטה אינדיווידואלית (אק"א).
3. הוועדה המקומית רשאית לפטור את החברה מחובת התקנת מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה אם קיים הסדר אחר המבטיח שבכל דירה יהיה ניתן לקלוט שידורי חובה בלא תשלום.
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 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. במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין.
הזנת החשמל למחסנים תעשה מהרכוש המשותף ונפרד למחסנים בלבד ובאופן שלא יפגע בשימוש ובתפקוד.
11. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה אך לא פחות מן הקבוע במפרט.
12. באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם עומדת בדרישות התקנות לרעשים ומפגעים.
13. 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.
14. 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.
15. ברצפה, קירות ובסמוך לתקרת הדירה, או המחסן או החניה, יתכן ועוברות צנרות (מים, ביוב, ניקוז וכד"ל) וכן פתחי ביקורת, השייכים לכלל הבניין, ומהווים חלקים משותפים.
16. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
17. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות. ובכל מקרה זכויות הרכש לא תיפגענה.
20. 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.
21. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל תגברנה ההוראות.
22. באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על 62DB (A), במרחק של 1 מ' ממפוח פליטת אוויר חם במקום בו היחידה ממוקמת, וכן בולמי רעידות תחת רגלי המתקן/ים.

חתימת הקונה _____ חתימת המוכר _____

נספח ג' - טבלת זיכויים

הערות מיוחדות

1. ריכוז זיכויים אלו הינם אך ורק הנדרשים במפרט המחייב של משרד הבינוי והשיכון, מחיר למשתכן מהדורה 14 - 28.11.2018.
2. המחירים הנקובים לעיל כוללים מע"מ.

מקרא :

יח' - יחידה

מ"א - מטר אורך

נושא	תכולה	ערך כללי לזיכוי כולל מע"מ
ארון מטבח	ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך המשטח, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכול כמוגדר במפרט זה.	1,000 ₪ מ"א
סוללות למים	סוללות למים בחדרי הרחצה : כיור, אמבטיה, ומקלחת (לפי הקיים בפועל בדירה). מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב-דרך (אינטרפוז) – לא ניתן לקבל זיכוי.	200 ₪ ליחידה
נקודות טלפון	-----	75 ₪ ליחידה

125 ₪ ליחידה	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד / כוח) .	בית תקע
750 ₪ ליחידה	זיכוי בגין כנף הדלת בלבד . (חובה לבצע משקוף בפתח) .	דלת כניסה למרפסת שרות

חתימת המוכר _____

חתימת הקונה _____