מהדורה: 1 **מתאריך :** 04-10-2020

שם האתר: אלמוגים אור ים

מס' חדרים: 4

דירה מטיפוס: BB1

קומה: __

מחסן מס': __

חניה מקורה/לא מקורה, מס': __

בניין מס':

"מפרט מכר"

מחיר למשתכן

לפי חוק המכר (דירות), התשל"ד – 1974

(תיקון התשס"ח – 2008, ותיקון התשע"ה-2015

בעניין חיובים וזיכויים שונים)

(כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה)

נספח לחוזה בין: **אלמוג ב.ז בנייה והשקעות בע"מ** (להלן **"המוכר/ת"** או **"החברה"**)

לבין: _____ **ת"ז** _____

_____ **ת"ז** _____ (להלן **"הרוכש/ים"** או **"הקונה/ים"**)

מתאריך: _____

א. פרטי זיהוי

1. **ישוב**: אור עקיבא

רחוב מס' בית : שם רחוב ומס' הבית ,יקבע ע"י הרשות המקומית בהמשך.

1.1 **גושים מס'**: 12849 **חלקות מס'**,19,20, 18

מגרשים: 418,419,420

1.2 **התכנית החלה במקום:** 353-0262444

2. **בעל הקרקע:** החברה לפיתוח קיסריה **הזכות שהקונה רוכש בדירה**: חכירה.

2.1 **שם המחכיר**: רשות מקרקעי ישראל.

חתימת קונה 1)_____ חתימת קונה 2)_____

מהדורה: 1 מתאריך : 04-10-2020

2.2 **תחילת תקופת החכירה:** 05-08-2019 **תקופת החכירה:** 04-08-2117.

3. דירה מס' __ וקומה: __ (להלן **"הדירה"**)

4. בדירה: מבואת כניסה, חדר דיור, מטבח , פינת אוכל (חלק מחדר דיור), ח.שינה הורים, חדר שינה, מרחב מוגן דירתי(להלן -ממ"ד ,המשמש גם כחדר שינה) פרוזדור , חדר אמבטיה , חדר רחצה הורים, מרפסת שירות, מרפסת דיור, מחסן במידה ומוצמד.

5. שטח הדירה:

שטח הדירה הוא **91.7** מ"ר כמצוין בתכנית המכר 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 ללא 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. פרוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:

6.1 **מרפסת שמש [1] בשטח:** 15.6 **מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח:** 15.6.

6.2 **חניה מקורה/ לא-מקורה,** מס' **____** בשטח: 12 מ"ר כמפורט בתכנית המכר. (מצורפת תכנית שטחי חניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת).

6.3 **מחסן מס' ____** בשטח: ____ מ"ר כמפורט בתכנית המכר (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד).

6.4 **מרתף דירתי [3] בשטח:** אין.

6.5 **גג מוצמד לדירה בשטח:** אין.

6.6 **חצר מוצמדת לדירה [4] בשטח:** אין.

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

הערות לחישובי השטחים:

1. **"מרפסת שמש" –** מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.

חתימת קונה 1)_____ חתימת קונה 2)_____

2. **שטחו של מחסן-** הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.

3. **שטחו של מרתף-** הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.

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

7. סטיות קבילות:

להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה:

(א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו – 6 ובין השטח למעשה; ואולם לעניין שטחה של גינה תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.

סטיות במידות המצוינות בתכניות המכר ובין המידות למעשה לא ייחשבו כסטייה ו/או אי התאמה מהתיאור זה בתנאי שלא יעלו על 2% משטח דירה ושטחים אחרים (למעט שטח חצר), המפורטים בסעיפים 5, ו-6 לעיל.

(ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפרט ומידות האבזרים למעשה הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה (אביזרים קרי: אריחים, חלונות, דלתות, תריסים, קבועות שרברבות, ארונות).

8.

עורך הבקשה להיתר	טלפון	פקס	כתובת	דוא"ל
אדם איל דני איל אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	*03-5226524*	*03-5224043*	*רחוב סירקין 34,תל אביב-יפו*	*mail@eyal.biz*

9.

האחראי תכנון השלד	טלפון	פקס	כתובת	דוא"ל
רפי ואנונו הנדסת מבנים בע"מ	*03-6448790*	04-8626291	*רחוב המגינים 53, חיפה*	*rafi@anunu.co.il*

חתימת קונה 1)_____ חתימת קונה 2)_____

ב. תיאור הבניין , המבנה , הדירה , ציודה ואבזריה.

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 והתקנות, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.

1. תיאור הבניין

1.1. על מגרש 418 יבנו שלושה מבנים , שני מבנים בני 5 קומות ומבנה בן 9 קומות. על כל אחד מהמגרשים- 419 ו420 יבנו שני מבנים, מבנה אחד בן 8 קומות ומבנה נוסף בן 7 קומות.

1.2. בבניין B: 35 דירות למגורים, בבניין אין דירות שלא למגורים. בבניין C: 24 דירות למגורים, בבניין אין דירות שלא למגורים. בבניין Bx: 31 דירות למגורים, בבניין אין דירות שלא למגורים. בבניין Cx: 26 דירות למגורים, בבניין אין דירות שלא למגורים.

1.3. במסגרת הפרויקט יבנו על המגרשים 8 בניינים ובסה"כ 253 יח"ד. בנוסף יכלול הפרויקט שטחי חניה עילית ותת קרקעית, שטחי גינון ופיתוח המשותפים לכל מגרש.

חתימת קונה 1)_____ חתימת קונה 2)_____

מהדורה: 1 מתאריך : 04-10-2020

1.4. **טבלה מספר 1 – פירוט הקומות במבנה וייעודה של כל קומה. בניין B מגרש 418**

כינוי או תיאור קומה	קומה מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין	מספר דירות בקומה	סוג השימוש	הערות
קומת הכניסה לבניין	**קרקע**	**2**	מגורים, מבואת כניסה (לובי), מעלית, חדר מדרגות, פרוזדורים, מחסנים, מאגר מים וחדר משאבות ,פירי אוורור וצנרת , חדר מחזור, פחי אשפה טמונים, צוברי גז, חדר שנאים (חדר טרפו),פינת דואר, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	תירשם זכות מעבר ו/או זיקת הנאה לחניה בין המגרשים. מיקומם הסופי של המתקנים והמערכות יקבע לפי החלטת המתכננים ובהתאם להיתר הבניה. יתכן ומערכות שונות הממוקמות בבניין ישרתו גם בניין סמוך ו/או ימוקמו בבניין סמוך וישרתו הבניין.
קומת מגורים	**1-7**	**4**	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדור/ים, מעליות, חדר מדרגות, מחסנים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	
קומת מגורים	**8**	**3**	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדור/ים, מעליות, חדר מדרגות, מחסנים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
קומת מגורים	**9**	**2**	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדור/ים, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	
גג עליון (ראשי)	---	---	חדר מדרגות, מבואה קומתית, מתקנים, מערכות סולאריות ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
סך הכל קומות למגורים	**10**	---	---	---
סך הכל קומות הבניין	**10**	---	**במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי.)**	

חתימת קונה 1)_____ חתימת קונה 2)_____

מהדורה: 1 מתאריך : 04-10-2020

1.5. **טבלה מספר 1 – פירוט הקומות במבנה וייעודה של כל קומה. בניין BX מגרש 419,420.**

כינוי או תיאור קומה	קומה מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין	מספר דירות בקומה	סוג השימוש	הערות
קומת הכניסה לבניין	**קרקע**	**2**	מגורים, מבואת כניסה (לובי), מעלית, חדר מדרגות, פרוזדורים, מחסנים, מאגר מים וחדר משאבות ,פירי אוורור וצנרת , חדר מחזור, פחי אשפה טמונים, צוברי גז, חדר שנאים (חדר טרפו),פינת דואר, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	תירשם זכות מעבר ו/או זיקת הנאה לחניה בין המגרשים. מיקומם הסופי של המתקנים והמערכות יקבע לפי החלטת המתכננים ובהתאם להיתר הבניה. יתכן ומערכות שונות הממוקמות בבניין ישרתו גם בניין סמוך ו/או ימוקמו בבניין סמוך וישרתו הבניין.
קומת מגורים	**1-6**	**4**	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדור/ים, מעליות, חדר מדרגות, מחסנים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	
קומת מגורים	**7**	**3**	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדור/ים, מעליות, חדר מדרגות, מחסנים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
קומת מגורים	**8**	**2**	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדור/ים, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	
גג עליון (ראשי)	---	---	חדר מדרגות, מבואה קומתית, מתקנים, מערכות סולאריות ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
סך הכל קומות למגורים	**9**	---	---	---
סך הכל קומות הבניין	**9**	---	**במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי.)**	

הערות והבהרות:

א. ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר בנייה.
ב. כינוי מס' הקומות במפרט הינו נומינלי. כינוי הקומות בפועל עשוי להשתנות כגון: קרקע, ביניים, א', ב'.. וכו'
ג. ו/או בשיטה המקובלת בחב' המעליות.

1.6. **חדר מדרגות משותף**

חדר/י המדרגות בבניין: 1 **אפיון כל חדר מדרגות:** מקורה ממפלס קרקע/ קומת מרתף 1- ועד למפלס הגג.
חדרי מדרגות נוספים: אין.

חתימת קונה 1)_____ חתימת קונה 2)_____

מהדורה: 1 מתאריך : 04-10-2020

1.7. **מעליות:**

בניין B

מעליות	מס' מעליות	מס' תחנות לכל מעלית	מס' נוסעים לכל מעלית	מעלית שבת
יש	2	10	13,8	ישנה מעלית אחת

בניין Bx

מעליות	מס' מעליות	מס' תחנות לכל מעלית	מס' נוסעים לכל מעלית	מעלית שבת
יש	2	9	13,8	ישנה מעלית אחת

- **1.7.1 : מהירות המעלית תהיה 1.0 מ'/ ש'.**
- **1.7.2 : המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות- 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות.**
- **1.7.3 : פיקוד המעליות יהיה מאסף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים).**
- **1.7.4 : קירות התא יצופו פלב"ם בלוחות אנכיים.**
- **1.7.5 : על הקיר האחורי תתקן 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 .**

2. חומרי הבניין ועבודות גמר:

2.1. **שלד הבניין**: לפי תכניות מהנדס השלד **שיטת הבנייה:** מתועשת ו/או משולבת, לפי החלטת מהנדס השלד.

	2.2 ריצפה ותקרה קומתית	2.3 תקרה קומה עליונה	2.4 גג הבניין	2.5 קירות חוץ
חומר	בטון	בטון	בטון	בטון, בלוק בטון, איטונג
עובי בס"מ	25-15 ס"מ	25-15 ס"מ	לפי תכנית קונסטרוקציה	משתנה לפי סוג הקיר 18-35 ס"מ
בידוד אקוסטי לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1.	לפי הנחית המתכנן	לפי הנחית המתכנן	לפי הנחית המתכנן	לפי הנחית המתכנן
בידוד תרמי לפי ת.י. מס' 1045	לפי הנחית המתכנן	לפי הנחית המתכנן	לפי הנחית המתכנן	לפי הנחית המתכנן

2.6. **גימור קירות חוץ :**

2.6.1 **חיפוי ציפוי/עיקרי:** אבן ניסורה, גוון לפי החלטת החברה.

2.6.2 **טיח חוץ:** טיח (2 שכבות) משולב עם חיפויים אחרים. (בעיקר במרפסות, מסתורי כביסה, בגגות, קורות, שטחים מקורים, עמודים, וכו').

2.6.3 **חיפוי אחר :** האדריכל יהיה ראשי לשנות סוג, גוון, בתאום עם הרשות המקומית.

חתימת קונה 1)_____ חתימת קונה 2)_____

2.7. קירות הפרדה בין הדירות :חומר: חומר בלוק בטון, או איטונג ו/או קירות בטון עובי כ- 20 ס"מ.

2.8חדרי מדרגות ראשיים:

2.8.1. **קירות מעטפת: חומר:** בטון מזוין , בנוי ,משולב. **עובי:** לפי חישובי המהנדס.

2.8.2. **גימור קירות פנים: חומר:** טיח (2 שכבות), גימור צבע אקרילי לבן. בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים. **עד לגובה:** תקרה. גימור תקרה: **חומר:** טיח גימור סיד סינטטי בעל " תו תקן ירוק".

2.8.3. **מדרגות:** אבן נסורה או גרניט פורצלן או טראצו (צמנט לבן,) בהתאם לדרישות התקנים הרלוונטיים, ובעלות שיפולים (פנלים) תואמים לאורך המדרגות והפודסטים (משטחי ביניים) ופסים מחוספסים כנגד החלקה. **ריצוף משטחים:** צמנט לבן/ מרצפות טרצו ו/או לוחות אבן ו/או גרניט פורצלן, ולא בהכרח מחומר דוגמת המדרגות.

2.8.4. **מעקה/ מאחז יד:** מתכת ו/או בנוי ו/או משולב (לרבות המאחז יד) **לפי תכנון האדריכל, בהתאם לתקן 1142.**

2.8.5. **עליה לגג :** דרך חדר המדרגות בקומה מגורים עליונה (גג ראשי).

2.9מבואה (לובי) קומתית ופרוזדורים לדירות:

גימור קירות פנים: חומר: יהיה בחיפוי קשיח, כדוגמת אבן ניסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן, לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי (בעל "תו תקן ירוק") עד לתקרה.

גימור תקרה: חומר: טיח + סיד סינטטי (בעל "תו תקן ירוק") ו/או תקרה משנה מונמכת מגשים ו/או מינראלית ו/או גבס. (במקרה של תקרה מונמכת לא יבוצע טיח מעל תקרה זו).

ריצוף: אבן ניסורה ו/או גרניט פורצלן. **ארונות למערכות:** פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד).

2.9.1 במידה וקיימים חדרים טכניים בקומות הלובי, גימור קירות פנים: טיח גבס/ טיח צמנטי עד לגובה תקרה.

2.10 מבואה (לובי) כניסה :

גימור קירות פנים: יהיה בחיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקוף דלת הכניסה. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי (בעל "תו תקן ירוק").

גימור תקרה: חומר: טיח+ סיד סינתטי (בעל "תו תקן ירוק") ו/או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית. (במקרה של תקרה מונמכת לא יבוצע טיח מעל תקרה זו).

ריצוף: חומר: אבן נסורה [שיש] או אריחים מסוג גרניט פורצלן העומדים בתקן הישראלי למניעת החלקה. שטח אריח בודד לא יפחת מ- 0.64 מ"ר.

תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816.

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

ארונות למערכות: פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד).

2.11 גימור חניה לא מקורה: ראה עבודות פיתוח סעיף 6.1.3.

2.12 חדרים טכניים:

גימור קירות פנים: טיח + צבע סיד סינטטי דוגמת פוליסיד.

גימור תקרה: בטון טבעי צבוע בסיד ו/או טיח + צבע סיד סינטטי דוגמת פוליסיד.

גימור רצפה: בטון מוחלק ו/או טרצו, ו/או פורצלן.

2.13 חדר אשפה:

גימור רצפה וקירות פנים: עבודות גמר של הרצפה והקירות בחדר אשפה ייעשו בגרניט פורצלן ובהתאם לדרישות כל דין.

גימור תקרה: טיח + צבע סיד סינטטי דוגמת פוליסיד או לפי החלטת האדריכל.

הערות:

א. ריצוף בניין המגורים יהיה כנגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה.

ב. צביעת קירות/ תקרה תהיה בגוון לבן.

ג. בעניין האבן הטבעית ראה סעיף 7 לנספח ב.

חתימת קונה 1)_____ חתימת קונה 2)_____

2.14 דלת כניסה לבניין: יש, משולבת במכלול המבואה דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן. מידות: 1.30/2.40 מ' (על פי תכנית האדריכל); **כמות:** 2.

2.15 דלתות חדר מדרגות: דלתות אש, כולל מחזיר שמן.

2.16 דלתות חדרים טכניים: דלתות פח ו/או לפי דרישת שירותי כבאות. **דלתות וחלונות חדרים לשימוש משותף:** אין.

2.17 דלתות לובי קומתי: דלתות אש, כולל מחזיר שמן.

2.18 תאורה, בכניסה לבניין, לובי, חדרי מדרגות, מבואות קומתיים, חניות, חדרים טכניים, חדרים וחלקים משותפים: יש

סוג וכמות: עפ"י החלטת האדריכל/המהנדס ודרישות הרשויות.

2.19 ארונות למערכות: חומר: פח מכופף צבוע בתנור או ציפוי אחר (בחלקם החיצוני בלבד) בגוון לפי בחירת האדריכל.

2.20 תאורה במחסנים דירתיים: יש - הזנה מלוח החשמל הדירתי, או מונה חשמל משותף לכל המחסנים בבניין.

2.21 חיבור חשמל לתאורה ולמערכות אלקטרומכניות משותפות: יש. הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף של הבניין.

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

בדירה: מבואה כניסה, חדר דיור, מטבח ופינת אוכל, ח.שינה הורים, חדר שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן: ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה) פרוזדורים, חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר רחצה הורים (מקלחת), מרפסת שירות, מרפסת דיור, מחסן במידה ומוצמד.

3.1 גובה הדירה:

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית תקרת בטון: לא פחות מ 2.50 מ'.
גובה חדרי שירות, ופרוזדור: לא פחות מ 2.05 מ'.
גובה ח. אמבטיה: לא פחות מ 2.20 מ'.
הערה: למעט תחת קורות, מערכות, בליטות, הנמכות מקומיות ותקרות משנה. בכל מקרה גובה הדירה/מחסן/חניה בשטח המינימלי הקבוע לגבי חלקי הדירה/מחסן/חניה על פי התקנות לא יפחת מן הגובה המינימלי הקבוע על פי דין.

חתימת קונה 1)_____ חתימת קונה 2)_____

מהדורה: 1 מתאריך : 04-10-2020

3.2 טבלה מספר 2 – רשימת חדרים וגימורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או משמשים אותה

תיאור	חומר קירות(1)	גמר קירות ותקרות(2)	ריצוף(3) וחיפוי (4) מידות אריחים	ריצוף מחיר זיכוי למ"ר / מ"א בש"ח	הערות
כניסה	בטון, בלוקי בטון	טיח + צבע אקרילי (2)	ראה (3)	**ראה נספח ג'**	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר דיור	בטון, בלוקי בטון	טיח + צבע אקרילי (2)	ראה (3)	**ראה נספח ג'**	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מטבח	בטון, בלוקי בטון	טיח + צבע אקרילי (2) חיפוי מעל משטח ארון תחתון	ראה (3) ראה (4)	**ראה נספח ג'** ---	חיפוי קירות בקרמיקה בגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה. כאשר התנור אינו ביחידת BI -חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו – בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50מ' מעל הריצוף).מעל החיפוי ובקירות: טיח + צבע אקרילי
פינת אוכל	בטון, בלוקי בטון	טיח + צבע אקרילי (2)	ראה (3)	**ראה נספח ג'**	ראה פרוט בהערות בהמשך.
פרוזדורים	בטון, בלוקי בטון	טיח + צבע אקרילי (2)	ראה (3)	**ראה נספח ג'**	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר שינה הורים	בטון, בלוקי בטון	טיח + צבע אקרילי (2)	ראה (3)	**ראה נספח ג'**	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה הורים (מקלחת)	בטון, בלוקי בטון	טיח + צבע אקרילי (2) חיפוי קרמיקה	ראה (3) ראה (4)	**ראה נספח ג'** ---	חיפוי קירות בקרמיקה במידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד גובה קו משקוף הדלת מעל החיפוי ועד לתקרה – טיח + צבע אקרילי.
חדרי שינה	בטון, בלוקי בטון	טיח + צבע אקרילי (2)	ראה (3)	**ראה נספח ג'**	ראה פרוט בהערות בהמשך.
ממ"ד	בטון, בלוקי בטון	לפי מפרט הג"א	ראה (3)	**ראה נספח ג'**	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה (כללי) (אמבטיה)	בטון, בלוקי בטון	טיח + צבע אקרילי (2) חיפוי קרמיקה	ראה (3) ראה (4)	**ראה נספח ג'** ---	חיפוי קירות בקרמיקה במידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד גובה קו משקוף הדלת מעל החיפוי ועד לתקרה – טיח + צבע אקרילי.
מרפסת שירות	בטון, בלוקי בטון	טיח + צבע אקרילי (2)	ראה (3)	**ראה נספח ג'**	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מרפסת שמש	בטון, בלוקי בטון	ראה סעיף 2.6	ראה (3)	**ראה נספח ג'**	חיפוי/ציפוי קיר חיצוני ראה סעיף 2.6
מסתור כביסה	בטון, בלוקי בטון	טיח + צבע אקרילי (2)	אין	**אין**	ראה סעיף 3.4
מחסן דירתי (ככל שהוצמד)	בטון, בלוקי בטון	אקרילי. גימור תקרה סיד טיח. גימור קירות צבע סינטטי.	ראה (3)	**אין**	עובי קירות מחסן לפי תכנון האדריכל מהמוצג לעיל/המהנדס.

הערות והבהרות לטבלה:

(1). **חומר קירות:** בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי בלוק גבס או לוחות גבס בתנאים שלהלן:

* עובי דופן הפרופילים 0.6 מ"מ לפחות, רוחב הפרופילים 70 מ"מ לפחות, בידוד "2 בצפיפות של לפחות 12 ק"ג למ"ק (צמר סלעים/זכוכית/ מינראלי).

מכל צד של מחיצת הגבס יהיו אחד משני אלה: 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).

חתימת קונה 1)_____ חתימת קונה 2)_____

מהדורה: 1 מתאריך : 04-10-2020

פרטי הביצוע יהיו בהתאם להוראות ומפרטי היצרן/ספק הלוחות.

יצרן/ספק הלוחות יבצע פיקוח צמוד אחר התקנת הלוחות ויאשר בכתב את התאמתם למפרטיו.

(2). **גמר קירות:** טיח. בממ"ד לפי הנחיות פיקוד העורף.

צביעה בצבע אקרילי. **גוון:** לבן.

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

גמר תקרות: טיח, צביעה בסיד סינטטי. **גוון:** לבן.

(3). **ריצוף:** סוג א', העומד בדרישות ת"י 2279 ובדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן. במידות 60X60 ס"מ. בחירת הקונה תעשה ממבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה.

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

ריצוף בחדרי רחצה: שירותים ומרפסת שירות: סוג א', העומד בדרישות ת"י 2279 ובדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן. מידות האריחים 33/33 ס"מ או 45/45 ס"מ או 33/25 ס"מ מתוך הדוגמאות המוצגות לקונה. דרגת מניעת ההחלקה לא תהיה פחותה מהנדרש לחדרים אלו. בחירת הקונה תעשה ממבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה.

ריצוף במרפסות שמש: סוג א', העומד בדרישות ת"י 2279 ובדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן במידות 33/33 ס"מ או 45/45 ס"מ או 33/25 ס"מ. דרגת מניעת ההחלקה לא תהיה פחותה מהנדרש לחדרים אלו, בחירת הקונה תעשה ממבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה. (במקומות שבהם קיר החוץ בחיפוי קשיח, אין צורך בשיפולים).

ריצוף במחסן (ככל שנרכש): סוג א', העומד בדרישות ת"י 2279 ובדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן ע"פ בחירת המוכר.

(4). **חיפוי חדרי מקלחת ואמבטיה ושירותים:** סוג א'. קרמיקה-במידות 25/33 או 30/60. בהסכמת הקונה, המוכר יהיה רשאי להציע אריחים במידות דומות למפרט וכן במידות נוספות 20/50 ס"מ, 33/33 ס"מ ללא כל שינוי במחיר הדירה.

- חדר מקלחת ואמבטיה חיפוי קירות בקרמיקה ,ללא שינוי מהמחיר עד לגובה קו משקוף הדלת לפחות ומעל החיפוי ובקירות: טיח + צבע אקרילי.
- חדר שירותים חיפוי קירות במידות כמפורט בחדרי רחצה ללא שינוי מהמחיר עד גובה 1.50 מ' מעל החיפוי ועד התקרה טיח+ צבע אקרילי.
- לצנרת גלויה יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות.

חיפוי במטבח:

חיפוי קירות בקרמיקה בגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה. 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.

הערות:

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 מהם בגוון בהיר ניטרלי .

חתימת קונה 1)_____ חתימת קונה 2)_____

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.

- **במידה ואריח לריצוף** במידות 45/45 ס"מ אינו ניתן לאספקה (עפ"י אישור והצהרת הספק) המוכר יהיה פטור מהצגת אריח במידות אלו אולם יהיה חייב להציע לקונה סדרה נוספת של ריצוף לכל מידת אריח המיועד לריצוף, כלומר לכל מידת אריח, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 5 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון בהיר ניטרלי.

מעקה –מאלומיניום משולב עם זכוכית מחוסמת או בנוי כדוגמת החזית בגובה: לא פחות מדרישות ת"י 1142.

הפרשי מפלסים – בכניסה לדירה, חדרי רחצה, ממ"ד וחדר שרות, לבין חללים סמוכים עד כ- 2 ס"מ.

ביציאה למרפסות שמש/גג, יתכן סף מוגבה/מונמך (מדרגה) עד גובה המותר בתקנות (עד 20 ס"מ גובה/רוחב) לפי תכנון האדריכל.

חיפוי קירות - גובה חיפוי הקירות יעשה לגובה המצוין בטבלה או עד גובה "אריחים שלמים," אך לא פחות מהמצוין בטבלה .

פרופיל פינות בחיפוי – יבוצעו פינות מפרופיל אלומיניום או PVC, באם יש פינות קמורות שאורכן פחות מ- 60 ס"מ, לפי החלטת החברה.

אריחי אבן טבעית (ככל שיותקנו בשטח המשותף/פרטי): (מתוך ת"י 5566 חלק 2) ...יש להביא בחשבון שהאבן היא חומר טבעי, שעלולים להיות בו נימים, גידים והבדלי גוון ומרקם. בנוסף נאמר בתקן זה.... גוון הלוחות או האריחים המשמשים במערכת הרצפה משתנה עם הזמן, ולפיכך יהיה שוני בגוון בין הלוחות או האריחים שברצפה לבין הלוחות או האריחים הנשמרים למטרות תחזוקה. הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.

ליטוש/הברקה - למניעת ספק יודגש כי לא יבוצע ליטוש ו/או הברקה ע"י החברה ע"ג הריצוף בדירה.

פרגולה– (רק באם תחליט החברה לבצע ולא בהכרח יסומן במדויק ו/או בכלל, בתכנית המכר) עץ ו/או בטון ו/או פלדה ו/או משולב, לפי תכנון האדריכל.

שיפולים – (פנלים) מחומר הריצוף למעט בשולי קירות וחזיתות מחופים, בגב ארון מטבח, ארונות 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 1 מ"מ לפחות.

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

חתימת קונה 1)_____ חתימת קונה 2)_____

3.3 ארונות :

3.3.1 **ארון מטבח תחתון: תיאור:**

גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבוד (סנדוויץ') בעובי 17-18 מ"מ לפחות, גב הארון יהיה מעץ לבוד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות, דלתות הארון תהיינה עשויות עץ לבוד (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 מג'יק קורנר או ש"ע.
מידת אורך הארון התחתון תימדד לאורך קיר מטבח , פינה מחושבת פעמיים באורך הארון.
חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר המשולבים בתוך הארונות ייכללו באורך הארונות.

ציפוי חיצוני: פורמייקה/ פוסטפורמינג ידיות מתכת. לבחירת הרוכש מתוך 5 גוונים לפחות (מהם אחד לבן ואחד בהיר ניטרלי) שיוצגו ע"י החברה ו/או הספק שיבחר על ידי החברה.
ציפוי פנימי וגמר מדפים: פורמייקה ו/או מלמין **גוון:** לבן.

אורך מזערי :
האורך המזערי של ארון המטבח התחתון לא יפחת מהמצוין:

1. דירת 2 – 2.5 חדרים : 3.5 מ"א.
2. דירת 3 חדרים ו- 4 חדרים- 5 מ"א.
3. דירת 4.5 חדרים ומעלה- 6 מ"א.

בדירת 4.5 ומעלה, ובהתאמה לתכנון המטבח הספציפי, המוכר יהיה ראשי להציע לדייר להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב- 2 מ"ר ארון מטבח עליון . כלומר, אורך ארון המטבח התחתון יהיה 5 מ"ר ואורך המטבח העליון יהיה 2 מ"א.

החליט הקונה לקבל את הצעת המוכר יתוכנן הארון העליון כמפורט להלן:

- הארון יהיה רציף והמשכי ללא פינות.
- 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).
- ארון מטבח עליון יכלול לפחות מדף אחד לכל אורכו.
- מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות המפרט לגבי ארון המטבח התחתון.

מחיר לזיכוי ארונות מטבח –ראה נספח ג

משטח עבודה: חומר: לבחירת הקונה משטח עבודה מאבן טבעית או פולימרית (כדוגמת אבן קיסר) בעובי לא פחות מ-2 ס"מ העונה לדרישות התקנים הרלוונטיים ת"י 4440 עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם החשוף. בנוסף יותקן קנט עליון מוגבה שאופן עיבודו יקבע ע"י המוכר (הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל שנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח. לא יינתן זיכוי בגין אי ביצוע זה). **המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיור**
מידות: לפי ארון המטבח חלק תחתון .
גוון: לבחירת הקונה מתוך 3 גוונים לפחות (אחד מהגוונים אלו יהיה בהיר ניטראלי).
תכנון והתקנה בפועל של מדיח ,תנור, וכו' מובנים בארון תחתון הינם להחלטה הקונה, החליט הקונה שלא להתקינם, על המוכר לספק את הארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים(ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות.

3.3.2 **ארון מטבח עליון:** אין.

חתימת קונה 1)_____ חתימת קונה 2)_____

3.3.3 **ארונות אחרים:** בכל אחד מחדרי הרחצה בדירה (למעט חדר השירותים), יותקן ארון תחתון עשוי מעץ לבוד (סנדוויץ') MDF או סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן EN 310. הארון יהיה תלוי או מונח, באורך מינימלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגראלי מחרס /שיש / ניאו קוורץ משולב בכיור.
מידות: כ-80 ס"מ . **כמות:** 2.
ציפוי חיצוני: פורמייקה או אחר לפי החלטת החברה. **ציפוי פנימי:** פורמייקה ו/או מלמין לפי יצרן הארון.
גוון: לפי החלטת החברה.

הערות:

- **מידת אורך כללית של ארונות מטבח הינה לאורך הקיר (פינה נמדדת פעמיים). המדידה המתקבלת כוללת (ככל שקיימת), חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב המשולבים בתוך הארונות (למעט מקרר)**
- **במקרה של זיכוי עבור ארונות המטבח וביצוע עצמי, על הקונה לקחת בחשבון כי יתכן ובקיר שבגב ארונות המטבח קיימים פתח/י גישה לקולטן/ים משותפים. יש לאפשר גישה לפתח/ים אלו לצורך תחזוקה.**

3.4 מיתקנים לתליית כביסה:

3.4.1 **מיתקן לתליית כביסה:**

3.4.1.1. ממרפסת השירות יותקן מתקן חיצוני לתליית כביסה , בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 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.

3.4.1.2. 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.

3.4.1.3. בדירות גן הדייר יהא רשאי, עפ"י 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.

3.4.1.4. בכל המתקנים החבלים יהיו איכותיים, עמידים לקרינת UV.

3.4.2 **מסתור כביסה: תיאור:** מסתור הכביסה יהיה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100, עומק הנישה לתליית כביסה לא יפחת מ-60 ס"מ.

חתימת קונה 1)_____ חתימת קונה 2)_____

מהדורה: 1 מתאריך : 04-10-2020

3.5 טבלה מספר 3 – רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה (מידות בס"מ).

(פרוט יתר ראה בהערות/הבהרות, שלאחר טבלה זו)
הערה: סוג החלונות/דלתות, התריסים, מיקום הפתחים, המידות, החלוקה ואופן התפקוד עשויים להשתנות עקב אילוצי התכנון. המצב הסופי יקבע ע"י האדריכל.

---	דלתות			חלונות			תריסים			
חדר	כמות ומידה (גובה/ רוחב)	חומר (עץ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/ נגרר/כיס/אחר)	כמות ומידה (גובה/ רוחב)	חומר (עץ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/ נגרר/כיס/אחר)	כמות ומידה (גובה/ רוחב)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר	חומר שלבים	סוג פתיחה (ציר/ כ.ע.כ/נגרר/ כיס/חשמלי/אחר)
כניסה	1 כ-100/210	פלדה בטחון	ציר רגילה	--- ---	---	---	--- ---	---	--	---
חדר דיור	1 כ-280/220	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ	--- ---	---	---	1 כ-280/220	אלומ'	אלומ'	גלילה חשמלית **בנוסף מנגנון פתיחה ידני**
מטבח ופינת אוכל	--- ---	---	---	1 כ-135/115	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ	1 כ-135/115	אלומ'	אלומ'	גלילה
חדר שינה הורים 1	1 כ-80/205	עץ	ציר רגילה	1 כ-135/115	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ	1 כ-135/115	אלומ'	אלומ'	גלילה
ממ"ד 2 (משמש כחדר שינה)	1 כ-70/200	פלדה לפי הג"א	פתיחה חוץ ציר (רגילה.)	1 כ-100/100	אלומ' מזוגג עם כנף פלדה	נגרר כ.ע.כ	1 כ-100/100	אלומ'	אלומ'	----
חדר שינה 3	1 כ-80/205	עץ	ציר רגילה	1 כ-110/115	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1 כ-110/115	אלומ'	אלומ'	גלילה
חדר אמבטיה	1 כ-80/205	עץ	ציר רגילה	--- ---	---	---	--- ---	---	---	---
מרפסת שירות	1 כ-80/205	עץ	ציר רגילה	1 כ-160/105	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ	אלומ' כ-160/105	אלומ'	אלומ'	גלילה
ח. רחצה (הורים)	1 כ-80/205	עץ	ציר רגילה	1 כ-60/115	אלומ' מזוגג	קיפ	--- ---	---	---	---
מחסן במידה ומוצמד	1 כ-85/205	ע"פ דרישת כבוי אש	ציר רגילה	--- ---	ע"פ דרישת כבוי אש	---				

חתימת קונה 1)_____ חתימת קונה 2)_____

מהדורה: 1 מתאריך : 04-10-2020

הערות לטבלה ואחרות:

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

א. דלת עץ = כנף הדלת תהיה עשויה משתי לוחות מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי – חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר, צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף, היקף כנף הדלת - (קנט) מצופה ב- 3 צדדים לפחות, כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים – עמידים למים **אלומ' =** אלומיניום, **סוג פרופיל:** לפי החלטת האדריכל , **ציר רגילה =** סוג פתיחה, **קיפ =** פתיחה משתפלת (נטוי), **סב נטוי (דרייקיפ) =** רגילה+ משתפלת, **ניגרר כ.ע.כ =** כנף נגררת על כנף, **גיליוטינה =** כנף בתנועה אנכית, **גלילה =** תריס נגלל כלפי מעלה, באמצעות רצועה ו/או חשמלי (גיבוי ידני אחד),לגלילה חשמלית במקומות הנדרשים עפ"י מפרט מחייב, רק באם מוגדר פתח חילוץ ו/או לפי החלטת החברה), **תריסים=**שלבי התריסים עשויים פח אלומיניום (בעובי לפי הנחיות היצרן,) במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים.

ב. דלתות/חלונות, משותפים לשני חדרים יכולות להופיע בתיאור של אחד מחדרים בטבלה 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.

ג. זיגוג בחלונות מאלומ' וזכוכית למעט בממ"ד, יותקן במעטפת זיגוג שקוף כפול (Double Glazing) רגיל/בטיחותי, בעובי מינימלי של 4 מ"מ עם מרווח אויר בעובי של 6 מ"מ בניהם, לפי דרישות התקן. החלונות ורכביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM , צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה, החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן. בממ"ד לפי הנחיות פקוד העורף.
רשתות: אין. בפתחים הכוללים חלונות נגררים כ.ע.כ, יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.

ד. בהעדר חלון ו/או דלת מזוגגת, בחדרי שרות, בחדרים סניטריים ו במטבח ללא אוורור ישיר לקיר חוץ ובאם פונה לחדר שרות הסגורה בתריס או חלון, יותקן אוורור מכני (לרפות רפפת כיסו).

ה. מסגרות החלונות והתריסים, עשויים אלומיניום. סוג פרופיל, גוון, עפ"י תכנון האדריכל ו/או יועץ האלומיניום. יתכן פתחים המשולבים בזיגוג קבוע המשמש כמעקה/מחסום, ו/או קירות מסך.

ו. בחדרי רחצה ושירותים (באם יש חלונות), תותקן זכוכית בטיחותית שקופה או עמומה ("חלב ") עפ"י החלטת האדריכל.

ז. יתכן שינויים, בצורת פתיחה של דלתות ,חלונות ותריסים ,תוספת או ביטול של חלקי זיגוג ,קבוע ,חלוקה ומס 'כנפיים , הכלל ע"פ"י תכנון האדריכל.

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

ט. דלת כניסה דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים הנגעלים לפחות בארבעה כיוונים ומופעלים על ידי מנגנון גליל התואמת לתקן ישראלי מס' 5044 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 לפי בחירת החברה.

י. דלת יציאה לגינה (אם קיימת) תהיה בעלת אמצעי נעילה כנגד פריצה, בעלת דרגת עמידות בתנאי סביבה 2 והכול כמפורט בת"י 5044.**מכלולי דלתות פנים** גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש המתאים לעמידות במים, עם מנעול וידיות מתכת משני הצדדים משקוף הדלת יהיה בהתאם לת"י 23 , בעל הלבשות, פולימרי או עץ כולל פס אטימה, בגמר תואם לדלת המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים. בחדרי אמבטיה / מקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס פנוי" וצוהר/ צו-אור, מזוגג בכנף הדלת. כל הדלתות תהיינה עמידות למים לרבות התקנת קנט פולימרי לפחות ב- 7 ס"מ התחתונים של כנף הדלת. גוון: לבחירת הקונה מתוך 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות (אחת מהם לבן), שיוצגו על ידי החברה ו/או הספק/ים שיבחר/ו על ידה.

יא. פתח חילוץ בממ"ד ובפתח בדירה המוכרז כפתח חילוץ קומתי (בחרום אמור לשמש את כלל הדיירים בקומה)), אין לקבוע סורג קבוע. בנוסף, - בפתח שיוכרז ע"י הרשויות המוסמכות כפתח חילוץ יתכנו שינויים במידות הפתח, סוג החלון/תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיון הפתיחה.

יב. לפי דרישות פיקוד העורף: דלת כניסה למרחב מוגן הינה דלת פלדה אטומה, הנפתחת/נגררת, חיצונית. סף הדלת וריצוף הממ"ד גבוהים כ– 2 ס"מ מעל מפלס הדירה. חלון פלדה כנף אחת או שתיים, הנגררות לכיס חלון אלומיניום + זיגוג וכן פתחי אוורור מעוגלים בקוטרים שונים, חסומים בדיסקאות פלדה (פלנצ'), וניתנים לפרוק. התקנת מערכת סינון אויר (לפי הנחיות פיקוד העורף), ע"ג הקיר וליד פתח האוורור .מידות המערכת לפי מידות היצרן.(תקנות הג"א מאי 2010). למניעת ספק יודגש שבאם סופק ע"י החברה מתקן הסינון, הרי שתקינתו והתקנתו נבדקו אושרו ע"י פיקוד העורף, לכן פירוקו ע"י הקונה, יחייב בדיקת תקינות ואטימות נוספת ע"י הגורמים שהוסמכו לכך ע"י פיקוד העורף.

יג. מידות - המידות המפורטות בטבלה 3 , הינן מידות בניה משוערות בס"מ, ואינן מבטאות מידות פתחים "נטו", עקב הצורך בהתקנת אביזרים משלימים כגון: מלבנים סמויים ו/או מסגרות סמויות וכן משקופים ופרופילים היקפיים למיניהם,

חתימת קונה 1)_____ חתימת קונה 2)_____

מהדורה: 1 מתאריך : 04-10-2020

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 מספר 4 – מתקני תבואה וכלים סניטריים – יש לקרוא טבלה זו ביחד עם ההערות המתאימות שבנספח ב' למפרט.

מיתקן	מיקום	מטבח	הורים חדר רחצה	חדר אמבטיה (כללי)	מרפסת שירות	אחר
כיור מטבח (יחיד)	מידות (בס"מ) וכמות	ראה הערה א	---	---	---	---
	סוג	א'	---	---	---	---
	זיכוי ₪	**ראה נספח ג'**	---	---	---	---
כיור רחצה	מידות (בס"מ) וכמות	---	משולב בארון 40/50	משולב בארון 40/50	---	---
	סוג	---	חרס	חרס	---	---
	זיכוי ₪	---	**ראה נספח ג'**	**ראה נספח ג'**	---	---
כיור לנטילת ידיים	מידות (בס"מ וכמות	---	---	---	---	---
	סוג	---	---	---	---	---
	זיכוי ₪	---	---	---	---	---
אסלה וארגז שטיפה(ב)'	מידות (בס"מ) וכמות	---	1-לפי מידות היצרן	1-לפי מידות היצרן	---	---
	סוג	---	מונו בלוק מחרס כולל מיכל הדחה חרס דו כמותי.	מונו בלוק מחרס כולל מיכל הדחה חרס דו כמותי.	---	---
	זיכוי ₪	---	**ראה נספח ג'**	**ראה נספח ג'**	---	---
מקלחת/ אמבט	מידות (בס"מ) וכמות	---	לפי תכנון האדריכל (מקלחת)	70/170 (אמבטיה)	---	---
	סוג	---	ריצוף משופע (מקלחת)	א' (אקרילית)	---	---
	זיכוי ₪	---	---	**ראה נספח ג'**	---	---

חתימת קונה 1)_____ חתימת קונה 2)_____

מהדורה: 1 מתאריך : 04-10-2020

מיקום מיתקן		מטבח	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה (כללי)	מרפסת שירות	אחר
סוללה למים קרים /חמים כיור, מהקיר או מהמשטח	דגם	פרח/מערבל	פרח/מערבל	פרח/מערבל	---	---
	סוג	א'	א'	א'	---	---
	זיכוי ₪	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	---	---
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	דגם	---	---	דרך-רב/מערבל (3)	---	---
	סוג	---	---	א'	---	---
	זיכוי ₪	---	---	ראה נספח ג'	---	---
סוללה למקלחת למים קרים וחמים	דגם	---	(3)סוללה	---	---	---
	סוג	---	א'	---	---	---
	זיכוי ₪	---	ראה נספח ג'	---	---	---
חיבור מים מכונת כביסה ולניקוז		---	---	---	יש	---
פתח "4 בדופן חיצונית לשרוול אויר חם , למייבש כביסה		---	---	---	יש	---
הכנה לחיבור מדיח כלים (ההכנה משולבת בניקוז כיור המטבח)		יש	---	---	---	---
נק' מים למקרר (ברז ניל)		אין	---	---	---	---
נקודת גז לבישול (הכנה)		1	---	---	---	---
נקודת גז לחימום מים (הכנה)		---	---	---	---	---

הערות לטבלה ואחרות:

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

(א) **כיור מטבח (בודדת במידות 40/60 ס"מ או כפולה כ- 80/46 ס"מ):** לבחירת הקונה. **חומר**: חרס, סילי קוורץ, קוורץ גרניט, נירוסטה, בהתקנה שטוחה. **כיור רחצה שולחני (אינטגראלי):** לפי היצרן/ספק, שיבחר ע"י החברה. **כיור רחצה:** חרס מידות כ-40/50 ס"מ..

(ב) **אסלה:** אסלת שירותים תהיה מחרס מונו בלוק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה ומיכל הדחה חרס דו- כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו 3 ליטר עפ"י ת"י 1385 תוצרת לפי החלטת החברה.

(ג) **סוללה למים קרים/חמים לכיור מטבח:** דגם: פרח מערבל, בציפוי כרום ניקל. פיה בגובה 25 ס"מ לפחות, ועומק 20 ס"מ לפחות. לבחירה מתוך 3 סדרות כאשר אחת מהן תוצרת הארץ, ככול שישנה ,ועומדת בדרישות הת"י 1385 .

(ד) **סוללה למים קרים/חמים לכיור/י רחצה (כולל חסכמים):** דגם: פרח מערבל, בציפוי כרום ניקל. פיה בגובה 15 ס"מ לפחות, ועומק 15 ס"מ לפחות. לבחירה מתוך 3 סדרות כאשר אחת מהן תוצרת הארץ. לכיור נטילת ידיים: דגם פרח בציפוי כרום ניקל, פיה קצרה לבחירה מתוך 3 סדרות העומדות בכל דרישות התקינה הרלבנטית בארץ.

חתימת קונה 1)_____ חתימת קונה 2)_____

(ה) **סוללה למים קרים/חמים באמבטיה (כולל חסכמים):** דגם: סוללה למים חמים וקרים מיקס מהקיר הכולל יציאה תחתית למילוי האמבטיה בציפוי כרום ניקל כולל צינור שרשורי. מתלה מתכוון, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.

למקלחת: דגם: מהקיר-מערבל/רב דרך (3), בציפוי כרום ניקל כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוון, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף. לחלופין ולפי בחירת הקונה, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 מ"מ.

(ו) **סוללות האמבטיה/מקלחת,** לבחירה מתוך 3 סדרות העומדות בכל דרישות התקינה הרלבנטית בארץ. סוללות האמבטיה/מקלחת, לבחירה מתוך 3 סדרות העומדות בכל דרישות התקינה הרלבנטית בארץ.

(ז) **התקנת כיורים וארגזי שטיפת אסלות כוללת:** חיבור לביוב, וברזי ניל.

(ח) **גוון הקבועות:** לבן.

(ט) **הכנת חיבור למכונה כביסה כוללת:** מים קרים, מים חמים (הל"ת-תיקון אוג' 2007) וחיבור לקו דלוחין או שפכים.

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

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

(יב) **מים קרים:** מים בטמפרטורה המסופקת מהרשת העירונית.

(יג) **הכנה למונה מים לדירה :** יש. (מיקום לפי החלטת החברה).

(יד) **חומר הצינורות : מים חמים וקרים:** *פלסטיק (s.p.)* /מולטיגול / פקסגול -דלוחין ושופכין: *H.D.P.E צינורות פוליאתילן בצפיפות גבוה*/חוליות .

(טו) **צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח:** יש.

(טז) **הכנה למונה גז לדירה:** יש

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. ניקוז למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל וצנרת להעברת גז וכבלי פיקוד בין המיקום המיועד למעבה, עד המיקום המיועד למפזר. מיקום מיועד למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל, במרפסת שרות ו/או במסדרון . מיקום מיועד למעבה בגג עליון ו/או במסתור כביסה.

3.6.2 **חימום מים:** אספקת מים חמים באמצעות מערכת סולארית תהיה ע"פ הדרישות אשר נקבעו בהוראות כל דין. נדרשה מערכת סולארית, התקנתה תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579.

א. לכל דירה יותקן מיכל אגירה (דוד) המחובר למערכת הסולארית וכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה הכוללת דוד חשמל בקיבול 120 ליטרים עבור דירת 3 חד', 2 חד' .
דוח חשמל בקיבול 150 ליטרים עבור דירה 4 ומעלה.

ב. מיכל האגירה יותקן במקום מוסתר אך נגיש, במרפסת השירות ו/או סמוך לה ו/או על גג המבנה .

3.6.3 **חיבור מים חמים לכלים:** קערות מטבח ואמבטיה, , מקלחת הורים . מכונת כביסה (הל"ת תיקון אוג' -2007).

3.6.4 **ברז "דלי":** אין.

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

3.6.6 **צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח:** יש.

3.6.7 **הכנה למונה גז לדירה: יש.**

חתימת קונה 1)_____ חתימת קונה 2)_____

מהדורה: 1 מתאריך : 04-10-2020

3.7 **טבלה מספר 5 – מתקני חשמל:**

תיאור / מיקום	נקודת מאור קיר / תקרה	בית תקע	בית תקע רגיל מוגן מים	בית תקע מוגן מעגל נפרד	נקודת טלוויזיה וטלוויזיה נקודת תקשורת נקודת טלפון	אחר
מבואת כניסה	1	1				-פעמון+ לחצן -אינטרקום -מפסק תאורה לחדר מדרגות. -לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) -ארון תקשורת כולל שקע. -ארון טלפוניה/טלוויזיה. -
חדר דיור ופינת אוכל	2	3		1	1	-תוכנן תריס חשמלי- תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
פרוזדור	1	1				-בפרוזדור באורך מעל 3 ' מ או בכל פרוזדור הכולל פינת "ר" 2 נקודות מאור לפחות + מחליף
מטבח	1	4	2	3, כ"א במעגל נפרד עבור מדיח , תנור, מקרר+ 1 תלת פאזי עבור כיריים חשמלי		- מיקום בתי תקע יהיה מעל משטח עבודה ככל האפשר ככל האפשר ובהתאם לתכנון מטבח בתי תקע עבור כיריים חשמליות ועבור מדיח ימוקמו מתחת למשטח עבודה
חדר שינה הורים	1(כולל מחליף)	4 (שניים ליד המיטה)		1	1	
חדר שינה	1	3		1	1	
חדר שינה (ממ"ד)	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3		1		-לפי תקנות פקע"ר
חדר אמבטיה	1 (מוגן מים)		1	1 (בית תקע לתנור)		-בית תקע לתנור חימום + התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד השמש במיקום ע"פ התכנון
חדר רחצה הורים	1 (מוגן מים)		1	1 (בית תקע לתנור)		בית תקע לתנור חימום + התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד השמש במיקום ע"פ התכנון
חדר שירות	1 (מוגן מים)			2 (מוגן מים) למכונת כביסה ולמייבש.		
מרפסת דיור	1 (מוגן מים)		1			-כולל תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני
מחסן במידה ומוצמד	1		1			-כאשר מדובר במחסנים שאינם צמודי דירות , אין מניעה מבחינת משרד הבינוי והשיכון שהזנות החשמל של כל המחסנים יחוברו למונה משותף ונפרד למחסנים בלבד או לחלופין יותקן מונה נפרד לכל מחסן , להחלטת המוכר ועפ"י בחירתו.
מסתור כביסה				1 (פקט) הכנה למזגן		-

הערות לטבלה ואחרות

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

ב. **בית תקע (רגיל) =** "שקע" בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל. יכול להיות מחובר עם עוד שקעים, החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות.

ג. **בית תקע מאור (רגיל) מוגן מים:** שקע בודד מוגן מים עם כיסוי, לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל יכול להיות מחובר עם עוד שקעים החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות.

ד. **נקודת מאור הדלקה כפולה=** תיאור בלבד לאופן ההדלקה ש ל נקודות המאור (בתקרה או קיר,) המצוינים בסעיף א' ושאינם תוספת לכמות נקודות המאור המצוינות בסעיף א.'

ה. **בית תקע מעגל נפרד =** "שקע הנמצא מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ.

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.

חתימת קונה 1)_____ חתימת קונה 2)_____

ז. **נקודת טלוויזיה/טלפון חוץ/תקשורת (מחשב)=**3 נקודות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלוויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכלל כנדרש על פי כל דין. נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.

ח. **נקודת טלפון פנים (אינטרקום)=** נקודה/ות מלאות כולל אביזרי קצה לתקשורת פנים (לדלת כניסה למבנה או לעמדת שומר לפי העניין).

ט. **נקודת כח =** בית תקע כוח על גבי מעגל חשמלי נפרד, מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 5.2 מ"מ.

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

יא. . **תכנו שינויים במיקום וסוג הנק'** בעקבות הנחיות החוק ודרישות מהנדס החשמל. **בדירת מגורים הכוללת חיבור תלת פאזי=** תותקן נקודת תלת פאזית בארון המטבח, מתחת למקום המתוכנן לכיריים. הנקודה תחובר ישירות למפסק תלת פאזי בלוח החשמל ותחווט בכבל 205/5 .הנקודה תכלול את כל החיווט לרבות בית שקע והמפסק בלוח החשמל הדירתי.

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

3.7.1. **חדר מדרגות/ מבואה קומתית:** יש .בחדר מדרגות גם מנגנון שבת לתאורת לילה קבועה.
נקודות מאור: יש. **גופי מאור:** יש. **לחצני הדלקת אור:** יש.
לחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה קומתית: יש.

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

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

3.7.4 _שקעים מפסקים: ותאורה בחדר המטבח, בחדר האמבטיה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה, יהיו מוגני מים לפי תקנות החשמל והתקנים הישראליים.

נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי

3.7.5 **לוח חשמל ולוח תקשורת דירתיים, בתוך הדירה:** יש בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד **לוח תקשורת דירתי (כולל שקע רגיל), בתוך הדירה:** יש **מיקום:** לפי תכנון מהנדס החשמל. **מפסקי פחת:** יש. **שעון שבת**: אין.

3.7.6 **נקודת חשמל לדוד חשמל**: *כן*.

3.7.7 **גודל חיבור דירתי:** גודל החיבור הדירתי יהיה תלת-פאזי – 3*25 אמפר. בדירה הכוללת עד שני חדרים יהיה גודל החיבור הדרתי חד-פאזי 40*1 אמפר.

בדירת מגורים הכוללת חיבור דירתי תלת פאזי תותקן נקודה תלת פאזית בארון המטבח, מתחת למקום המתוכנן לכיריים; הנקודה תחובר ישירות למפסק תלת פאזי בלוח החשמל ותחווט בכבל 5*2.5 : הנקודה תכלול את כל החיווט לרבות בית השקע והמפסק בלוח החשמל הדירתי.

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

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

3.7.10**מיתקנים אחרים (פרט) :**

- בחדרי שירות, בלדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון, יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות כפפת כיסוי.
- מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתית. המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים.

המערכת תכלול יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתית אשר מתבססת כל רכיב המודד זרם חשמלי, יחידת תקשורת לשידור אלחוטי, צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה.

חתימת קונה 1)_____ חתימת קונה 2)_____

הצג יותקן בפנים הדירה בסמוך לדלת הכניסה במקום נגיש ובגובה כ- 1.5 מ' מהרצפה, הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת ואת עלותם הכספית.
- תריס חשמלי כולל נקודת חשמל להפעלת התריס (ע"פ טבלה מס' 3).
- ארון תקשורת כולל שקע.
- ארון טלפוניה/ טלוויזיה.

4. מתקני קירור / חימום בדירה:

4.1. מיזוג אוויר דירתי: אין.

4. הכנה בלבד למערכת מיני מרכזית אחת סטנדרטית תלת פאזי , אשר תכלול:

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

5. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות " צמה " של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה , שקע כוח מעגל נפרד 3 * 2.5 ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה . מוצא ה " צמה " יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס , עד להתקנת המערכת בפועל.
6. התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון.
7. מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר.
8. מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה / המעבים.
9. בנוסף לאמור לעיל , בכל אחד מחדרי הדירה (למעט בחדרי הרחצה והמטבח) תבוצע גם צנרת ניקוז כהכנה להתקנת מזגנים עיליים. למרחב המוגן הדרתי יבוצע ניקוז מחוץ לחדר. 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.

4.2. 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.

4.3. מיקום ההכנה: לפי קביעת מהנדס מיזוג האוויר (הכנה בלבד כוללת: צנרת חשמל, צנרת גז, צנרת ניקוז מים).

4.4. מיזוג אויר דירתי הניזון ממערכת מרכזית בבניין: אין.

4.5. תנור חימום הפועל בגז: אין.

4.6. תנור חימום הפועל בחשמל: אין.

4.7. רדיאטורים: אין.

4.8. קונבקטורים חשמליים: אין.

4.9. חימום תת רצפתי: אין.

4.10. מיתקנים אחרים : אין.

5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה:

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

5.2. גלאי עשן ו/או מטף: ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות.

6. עבודות פיתוח ושונות:

6.1 חניה

6.1.1 **סך הכול מקומות חניה בשטח המגרש**:

6.1.1.1 במגרש 418- משותף לשלושה מבנים בהתאם להיתר בנייה.

6.1.1.2 במגרש 419, 420- משותף לארבעה בניינים בהתאם להיתר בנייה.

חניות במקום אחר (לפרט): אין. תירשם זיקת מעבר לחניה בין המגרשים השונים.

6.1.2 **חניה לנכים: חניה לנכים (פרטית/משותפת):** יש, **מספר חניות**: לפי היתר הבניה **מיקום**: כמצוין בתוכנית המכר. חנייה לנכים כמסומן בתוכנית המגרש/סביבה/פיתוח ובנספח החניה להיתר, תימכר לרוכש דירה נכה (כנגד הצגת תעודת נכה של משרד התחבורה), ובהעדר רוכש נכה, בין כלל דירי הבית וגם לדייר שאינו נכה.

6.1.3 **גמר פני החניה:** בטון/ אספלט/ אבנים משתלבות (רגיל/דשא/משולב) אחר, לפי הנחיות האדריכל.

6.1.4 **גישה לחניה:** מהכביש, הכלל לפי תכוניות הפיתוח של המגרש.

6.1.5 **מספר חניות לדירה:** לפי ההסכם (צמודות לדירה). **מיקום:** לפי סימון בתוכנית המכר.

6.2 פיתוח המגרש

בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף [לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין] ומואר בעל גינון מלווה לציידו בשטח של 20 מ"ר לפחות, ככל שתוכננה חניה עילית תותקן בה מערכת תאורה, הריצוף יהיה, ככל הניתן, בעל גוון בהיר.

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

6.2.2 **משטחים מרוצפים:** יש **חומר גמר:** בטון/ גרנוליט/ אספלט/ אבנים משתלבות.

6.2.3 **גינה משותפת:** יש.

6.2.4 **רשת השקיה:** יש. כולל ראש מערכת ממוחשב וחסכוני במים בהתאם להנחיית משרד החקלאות.

6.2.5 **גינה צמודה לדירה:** אין

6.2.6 **פרוט מערכות בגינה הצמודה:** אין

6.2.7 **משטח מרוצף בגינה הדירתית:** אין

6.2.8 **גדר בחזיתות אחרות של המגרש:** בנוי ו/או בטון ו/או אבן לקט ו/או מסלעות ו/או אבן . לפי תוכנית הפיתוח המאושרת.

6.2.9 **קומת עמודים מפולשת (קומה פתוחה):** אין.

7. מערכות משותפות

7.1 מערכת גז:

7.1.1. **הכנה לאספקת גז:** סידור מרכזי באמצעות צובר/י גז, הממוקמים בפיתוח ו/או במיקום אחר בתאום עם חברת הגז, ובמיקום המתואר בתוכנית המגרש או הבניין או במיקום אחר שיקבע ע"י החברה ו/או עפ"י דרישות הרשות המקומית. במידת הצורך תינתנה זיקות הנאה להנחת צנרת הגז ותחזוקתה.
מובהר בזאת כי מכלי הגז כאמור, וצנרת אספקת הגז הינם בבעלות חברת הגז.

7.1.2 **צנרת גז ממיכל גז מרכזי מצובר גז עד לדירה:** יש .

7.1.3 **צנרת אספקת גז בתוך הדירה:** יש .

חתימת קונה 1)_____ חתימת קונה 2)_____

7.2 סידורים לכיבוי אש:

7.2.1 **מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות:** אין , לפי שיידרש ע"י כיבוי אש.

7.2.2 **מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות:** אין, לפי שיידרש ע"י כיבוי אש.

מערכת למניעת עשן בלובאים, חדרי מדרגות : יש, לפי שיידרש ע"י כיבוי אש.

7.2.3 **מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים):** יש, לפי שיידרש ע"י כיבוי אש.

7.2.4 **גלאי עשן:** לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

הערה: כל סידורי הכבאות, לרבות מערכות גילוי וכיבוי אש, ברזי כיבוי (הידרנטים) וארונות כיבוי בשטחים משותפים או פרטיים, מיקום וכמות לפי דרישות רשות הכבאות.

7.3 אוורור מאולץ במרתפי חניה: אין.

7.4 מערכת מיזוג אויר מרכזית: אין.

7.5 תיבות דואר: תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816.

7.6 מיתקנים אחרים: מערכות תאורה (בחלקים משותפים), לשימוש כלל הדיירים בבניין ויתכן גם לטובת בניין סמוך, או בבניין סמוך לטובת הבניין וכו'. 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 לגינה/פיתוח**: 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 .

8.6.פיתוח כללי בתוך גבולות המגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה.

8.7. מתקן לאצירת אשפה: מתוכנים פחי אשפה טמונים ע"פ הדרישה של חפ"ק.

8.8.פינוי אשפה: ע"י הרשות המקומית.

9. רכוש משותף

9.1 תיאור הרכוש המשותף:

9.1.1. **סך הכול מקומות חניה משותפים:** באם סומנו כמשותפים בתוכנית המכר. לפי החלטת החברה.

9.1.2 **קומה מפולשת:** אין.

9.1.3 **מחסנים שאינם צמודים לדירות:** לפי החלטת החברה.

9.1.4 **מבואה (לובי) בקומת כניסה:** יש.

חתימת קונה 1)_____ חתימת קונה 2)_____

9.1.5 **מבואה (לובי) קומתית :** יש.

9.1.6 **חדרי מדרגות:** יש.

9.1.7 **פיר מעלית:** יש **מספר מעליות:** 2.

9.1.8 **גג משותף:** לפחות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.

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

9.1.10 **חדר דוודים משותף:** יש, בלובי קומתי מתוכנן חדר דודים משותף לכל שתי דירות.

9.1.11 **מיתקנים על הגג:** מערכת חשמל ותאורה, פירי שחרור עשן, מערכות אינסטלציה וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.

9.1.12 **גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש :** אין.

9.1.13 **מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף למבנה (לפרט):**

חדרי מערכות לרבות תקשורת וחדרים טכניים, מרכז מחזור אשפה ומתקני אשפה וכמפורט בפרקים אחרים במפרט זה, המסומנים כרכוש משותף בתוכניות המכר.

9.2 חלק/ים שאין להוציאם מהרכוש המשותף:

9.2.1. **חדרי מדרגות**

9.2.2 **קומה טכנית**

9.2.3 **גישה לחניה משותפת**

9.2.4 **לובי בקומות כניסה**

9.2.5 **לובי קומתי**

9.2.6 **גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים על הגג**

9.2.7 **גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות**

9.2.8 **גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדר/ ים טכני / ים**

9.2.9 **חלק הגג** – התפוס על ידי מיתקנים על הגג (כגון קולטים, ודודי שמש, חדר מכונות למעלית)

9.2.10 **מעליות**

9.2.11 **ממ"ק** (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.

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:

i. הוצאת חלק מהרכוש המשותף;
ii. שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;
iii. שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;
iv. סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף
v. 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.

9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה : באופן שווה לכל הדירות.

חתימת קונה 1)_____ חתימת קונה 2)_____

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:

אופן ההשתתפות בהוצאות ניהול ואחזקת **הרכוש המשותף** – **שווה** בין כל הדירות בבניין.

9.7 אופן ההשתתפות בהוצאות ניהול ואחזקת ההצמדות המשותפות – שווה בין כל הדירות בבניין אליהן צמודות.
החלקים המוצאים מהרכוש המשותף (ו/או שיוחזרו לרכוש המשותף):

מבלי לגרוע מהאמור בעניין זה בהסכם המכר ומהוראות הדין, מוצאים מהרכוש המשותף השטחים הבאים אשר מסומנים בתוכניות המצ"ב ו/או מצוינים במפרט המכר ו/או בהסכם המכר.

א. חניות, מחסנים, גג עליון (למעט החלק כאמור בסעיף 9.2.9 לעיל), מרפסות קרקע הצמודה לדירות הגן, זכויות בנייה.

ב. חדרים טכניים מיוחדים (ככל שיש) כגון: חדר שנאים, חדר תקשורת וכו'.

ג. כל שטח ו/או זכות הניתנים ע"פ דין להצמדה לאיזו מדירות הבית המשותף ו/או לנותני שרות עבור הבית המשותף או בתים סמוכים.

ד. חדר השנאים (ככל שיש במגרש) מוצא מהרכוש המשותף.

.....	.....	.....
חתימת הקונה	תאריך	חתימת המוכר

חתימת קונה 1)_____ חתימת קונה 2)_____

נספח א' מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית משותף.

נספח ב' הערות כלליות.

נספח ג' טבלאות חיובים/ זיכויים.

נספח א' – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות.

10.1 תכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:

10.1.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ - 1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות של הדירה.

10.1.2 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה

10.1.3 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.

10.1.4 תכניות קומת כניסה /קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200 .מוכר 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- 1:100.

10.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בנייה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון גינה משותפת וגינות צמודות.

10.2 בעת חתימה על הסכם המכר 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 אויר, 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 אויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.

(ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.

(ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן / ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.

(ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסימיליה.

(ו) תכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטארית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרו-מכניות במבנה ובפיתוח. המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב לפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.

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

חתימת קונה 1)_____ חתימת קונה 2)_____

נספח ב' למפרט המכר– הערות כלליות ואזהרות

1. בטופס המפרט הבסיסי (כלשונו בצו מכר דירות,) בוצעו שינויים, התאמות ותוספות הנכונים למבנה ולדירה.
2. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
3. סוג א' – לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ.
4. בבניין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799: מיתקני אנטנות לקליטה משותפת (אק"מ) ומתקני אנטנות לקליטה אינדיווידואלית (אק"א).
5. 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.
6. תיתכן העברה גלויה אנכית ו/או אופקית, בגבהים שונים ובמיקום שונה, כמסומן או בשונה מהמסומן בתכניות, של כלל האלמנטים של מערכות הבניין המשותפות ושל מערכות שאינן משותפות, צנרת, תעלות ועוד כגון: צנרת מים, צנרת חשמל, צנרת ביוב, צנרת ניקוז, שוחות ביוב, צנרת מ.א. ואוורור, קווי חשמל, טלפון, תקשורת וכדומה, בתחום הדירה, בשטחים צמודים לדירה, במחסנים, במרפסות, בגגות מרוצפים וחצרות, בחניה פרטית, בשטחים משותפים ובשטחים ציבוריים, בקירות ובתקרות הכל מעבר למסומן/למצוין בתכניות, לפי החלטת היועצים הטכניים. מערכות כאמור יכוסו בתקרה קלה ו/או סגירה אחרת וישנו את צורת ו/או גובה החלל בהן הן עוברות. אך לא פחות מהדרוש בתקן .
7. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים," וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
8. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
9. חל איסור חמור לאחסן במחסנים דירתיים חומרים הפולטים ריחות חריפים או רעילים, באריזות פתוחות או סגורות.
10. למניעת ספק יודגש כי באם תידרש החברה להעמיד שטחים בתחומי המבנה או המגרש , לחברה החשמל, בזק, הוט, לצורך מערכות המשמשות המבנה או בניינים סמוכים, הקונה מתחייב לאפשר גישה חופשית לרבות שימוש במתקני הבניין לצורך הגישה. כן ובזכות השימוש והטיפול בשטחים לרבות רצועות קרקע למעבר כבלים. כמו כן יהיו גופים אלו והחברה פטורים מתשלום מיסי עוד בגין שטחים אלו.

הערות כלליות לדירה

11. החלפת כלים סניטריים ע"י הקונה עלולה לפגוע במידות הנדרשות ובמרווחי הגישה המינימליים לכלים אלו כאמור בהל"ת (הוראות למתקני תברואה) ובת"י 1205 חלק 3. למניעת ספק יודגש כי, החברה לא תהיה אחראית לחריגה ממידות אלו.
12. במחסנים (ככל שקיימים,) שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים יחוברו למונה משותף ונפרד לכל המחסנים בלבד.
13. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה מסוימת. אולם לא תיגרם פגיעה או הפרעה לתליית הכביסה .
14. באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על A (59dB,) במרחק של 1.5 מ' ממפוח פליטת אויר חם במקום בו היחידה ממוקמת, וכן בולמי רעידות תחת רגלי המתקן/ים.
15. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו').
16. הקונה מצהיר שהוסבר לו וידוע לו שבאם יחליט להתקין אמבט ג'קוזי, עליו לנקוט בכל האמצעים המקצועיים הנדרשים ע"מ למנוע מטרדי רעש ורעידות לשכנים ולהבטיח עמידה ברמות הרעש המותרות בתקנים ובתקנות. למוכר לא תהיה אחריות כלשהי לנזקים ולתלונות ככל שיהיו בגין שינויים אלו.
17. למען הסר ספק, מוסכם, כי אם הדירה נרכשה כשהיא בשלבי בנייה מתקדמים, או בשלבי סיום הבנייה, וכבר נבנו, הותקנו והורכבו פריטים בדירה, הרי במקרה של סתירה בין הכתוב במפרט המכר לבין הביצוע בפועל, תהיה עדיפות מכרעת למצב הקיים בדירה בעת רכישתה, באופן שהמוכר ו/או הקבלן לא יהיה זכאי לתשלום בעבור תוספות ו/או שינוי, והקונה לא יהיה זכאי לכל זיכוי בגין השינוי שנעשה. מובהר, כי לקונה לא תהיה כל טענה ו/או תביעה, כי המצב הקיים אינו זהה לאמור והקבוע במפרט המכר, ו/או בתכניות המכר.

חתימת קונה 1)_____ חתימת קונה 2)_____

18. חשוב להדגיש כי יש לאוורר המרחב המוגן, באופן תכוף לפחות בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להימצא באגרגטים (חצץ,) המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
19. יתכנו שוחות ביוב, ניקוז או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות מיקומם לפי תכנית מכר.
20. ברצפה, קירות ובסמוך לתקרת הדירה, או המחסן או החניה, יתכן ועוברות צנרות (מים, ביוב, ניקוז וכד)' וכן פתחי ביקורת, השייכים לכלל הבניין, ומהווים חלקים משותפים. הקונה מחויב לאפשר גישה לצורך תחזוקה וטיפול לפי העניין, על כל המשתמע מכך.
21. יתכן ובאחת מהדירות בכל קומה בבניין, ימוקם חלון/דלת חילוץ חיצוני אשר ישמש את כלל הדיירים בקומה במצב חרום לצורך מעבר ומילוט. הקונה, אשר בדירה אותה רכש ממוקם חלון/דלת החילוץ, מתחייב כי לא ייקבע סורג קבוע בפתח זה, וכי בעת חירום יאפשר את המעבר בדירה אל חלון/דלת החילוץ.
22. בעת שימוש רגיל בממ"ד- באם לא קיים פתח בדופן הממ"ד לאוויר חוזר ,8"-4" (למיזוג אויר) יש להשאיר את דלת הממ"ד מעט פתוחה ע"מ לאפשר תחלופת אויר ממוזג בין הממ"ד לשאר חלקי הדירה. ככל שתותקן כנף דלת עץ וע"מ לאפשר תחלופת אויר כאמור, יש לוודא מרווח של עד 3 ס"מ בין שולי הדלת לרצפה.

הערות כלליות למגרש ולפיתוח

23. 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.
24. מיקום אספקת גז מרכזי יהיה על פי התכנון ובאישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הועדה המקומית לתכנון ובניה ומשרד העבודה.
25. 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.
26. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
27. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות ובכל מקרה זכויות הקונה לא תיפגענה.
28. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
29. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 12 - 11.12.2016], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין.
30. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז (להלן:" ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות.

.....	.....	.....
חתימה הקונה	תאריך	חתימת החברה

חתימת קונה 1)_____ חתימת קונה 2)_____

מהדורה: 1 מתאריך : 04-10-2020

נספח ג' – טבלאות זיכויים/חיובים

ריכוז טבלאות זיכויים/חיובים

1. ריכוז זיכויים/חיובים אלו הינם אך ורק הנדרשים במפרט המחייב של משרד הבינוי והשיכון, מחיר למשתכן מהדורה 12- 11.12.2017.
2. המחירים הנקובים לעיל כוללים מע"מ.
3. המועד האחרון שעל רוכש הדירה להודיע לחברה/קבלן, על רצונו לנצל זכותו לזיכויים אלו יימסר לרוכש הדירה ע"י החברה/ הקבלן בהמשך.

יח' - יחידה.

מ"ר - מטר מרובע.

מ"א - מטר אורך.

פריט - פריט אחד בודד.

חתימת קונה 1)_____ חתימת קונה 2)_____

מהדורה: 1 מתאריך : 04-10-2020

נושא: ארונות מטבח

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
3.3.1	זיכוי לכלל ארונות המטבח (כולל ארון תחתון משטח עבודה, כיור מטבח, ברז מטבח, חיפוי מטבח) לפי התיאור שבמפרט המכר.	קומפלט	---	1000 ₪ למ"א	---	

נושא: קבועות שרברבות ואביזרים.

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבוד ה	יח'	מחיר זיכוי ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
3.6	סוללה ברז לכיור מטבח, לפי התיאור במפרט מכר.	קומפלט	פריט	200	---	---
3.6	סוללה ברז לכיור רחצה, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	200	---	---
3.6	סוללה ברז לכיור לאמבטיה, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	200	---	---
3.6	סוללה ברז מהקיר לאמבטיה, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	200	---	---

נושא: חשמל ותקשורת

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/עבודה	יח'	מחיר זיכוי בש"ח כולל מע"מ	כמות	סה"כ
3.7	בית תקע מאור-זיכוי	קומפלט	פריט	125	---	---
3.7	נקודת טלפון	קומפלט	פריט	75	---	---

נושא: דלת כניסה למרפסת שירות.

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/עבודה	יח'	מחיר זיכוי בש"ח כולל מע"מ	כמות	סה"כ
3.5	דלת כניסה למרפסת שירות	קומפלט	פריט	750	---	---

חתימת קונה 1)_____ חתימת קונה 2)_____