

פרויקט	"מדרשת בן גוריון"
דירות מס': 04,06,08,10,12,14,16,18,20,22,24,26,28	
דירת 4_ _____ חד' + מרפסת	
מגרש	55
תאריך	25.01.2021
מהדורה	1

פרויקט: "מדרשת בן גוריון"

מפרט מכר

לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

נספח לחוזה

בין: אמסילי מבנים והנדסה בע"מ ח.פ. 511586273 (להלן- "החברה" או "המוכרת")

לבין: 1. _____ ת.ז. _____

2. _____ ת.ז. _____

(להלן- "הרוכש" או "הקונה")

מתאריך _____

1. פרטי זיהוי:

1.1 מגרש 55 [דירות 4 חדרים דיור למשתכן] ישוב - מדרשת בן גוריון

1.2 גוש: 39023 חלקה: 24 (בחלק).

1.3 בעל הקרקע: רשות מקרקעי ישראל (ר.מ.י).

1.4 הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה.

1.5 שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל

1.6 תקופת החכירה: 98 שנים + 98 שנים; תחילת תקופת החכירה: 10/12/2019

2. המפרט תקף לדירות הבאות:

מספר בניין	מספרי הדירות	קומה	כיוון
מגרש 55 טיפוס B	04,06,08,10,12,14,16,18,20,22,24,26,28	א+ב	דרום-צפון

3. בדירה: כניסה, חדר דיור, מטבח, פינת אוכל, פרוזדור, חדר שינה הורים, 1 חדר שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן -

ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), 3 חדרי רחצה (חדר אמבטיה+ חדר רחצה בקומה א+ חדר רחצה הורים -

מקלחת), מדרגות פנימיות, מרפסת שירות, מרפסת שמש והכל בהתאם לתשריט.

4. שטח הדירה:

4.1. שטח הדירה מחושב לפי כללים אלה:

4.2. מובהר בזאת כי התוכנית הינה לפני היתר סופי, ועלול להיות שינוי בשטח הדירה(כלפי מעלה או כלפי מטה), והחויב/זיכוי יהיה בהתאמה

4.2.1. 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.

4.2.2. בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל המפלסים בדירה.

4.2.3. שטחו של כל מהלך מדרגות יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים, השטח יצורף למפלס ממנו עולה מהלך המדרגות.

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

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

5.1. מרפסת שמש בשטח: ____ .

מתוכה מרפסת שמש מקורה (הקירו' הכוונה למשטח מלא דמוי תקרה הנמצא מעל קומה אחת בלבד, לא פגולה) בשטח: ____ .

5.2. חניה מקורה מס': (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת).

5.3. מחסן בשטח: אין (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת)..

5.4. מרתף דירתי בשטח: אין.

5.5. גג מוצמד לדירה בשטח: אין.

5.6. חצר מוצמדת לדירה בשטח: (כולל משטחים מרופפים)

5.7. אם יש שטחים/ חלקים/ אזורים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח):אין

מסתור כביסה: כמסומן בתכנית המכר (יתכן ומפלס רצפת המסתור תהיה נמוכה ממפלס רצפת הדירה).

5.8. הערות לחישובי השטחים:

- א. **"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.
- ב. **שטחו של מחסן** הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת יכלול רק השטח שמתחת למחצית הרחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף יכלול שטח הקיר במלואו.
- ג. **שטחו של מרתף** הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת יכלול רק השטח שמתחת למחצית הרחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף יכלול שטח הקיר במלואו.
- ד. **שטחה של חצר** (במידה ויש) כולל, את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח החצר המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

5.9. 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-4 ובין השטח למעשה; ואולם לענין שטחה של גינה תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 5.6 וסעיף 5.8 ד' לעיל.
- ב. סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפרט ומידות האבזרים למעשה.

6. **שם עורך הבקשה להיתר (להלן: "האדריכל"):** יחי אמסילי אדריכל בע"מ:

טלפון: 086161515 פקס: 086161516 כתובת: אשלגן 7 קריית גת. דוא"ל: yehi@yehiamsili.com

שם האחראי לתכנון השלד (להלן: "המהנדס"): שי ישראל אמסילי

טלפון: 08-6811054 פקס: 08-6812031 כתובת: רחוב אשלגן 7 קריית גת דוא"ל: shay@amsili.co.il

7. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה

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

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

7.3. **תיאור הבניין:**

בנין מגורים הידע בשם "קומפלקס מדרשת בן גוריון", אחד מתוך 1 בנייני מגורים בני כ-2 קומות כל אחד. מספר יחידות הדיור בבניינים הוא כדלקמן:

מספר בניין	כמות יח"ד
1	32

7.4. טבלה מספר 1 -

פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה בבניין קומפלקס מדרשת בן גוריון

הערות	סוג השימוש	מס' דירות בקומה	קומות מתחת/ מעל למפלס הכניסה	כינוי או תיאור קומה
	מגורים	16	קרקע	קומת קרקע הכניסה הקובעת לבניין
	מגורים בדופלקס	16	א+ב	קומת מגורים
	קולטי שמש, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות	-----	קומת גג	קומת גג טכני
-----	-----	-----	3	סך הכל קומות למגורים
3(לא כולל קומת גג)				סך הכל קומות בבניין

הערות והבהרות:

במידה ותחויב החברה ע"י הרשויות או הנחיות המתכננים להוסיף או לבטל מתקנים או ייעודם ואף לשנות מיקומם, או לאפשר מתן שרות באמצעותם גם למבנים סמוכים, לרבות הקצאת חדרים ו/או ארונות ו/או גומחות בהם מערכות אלו מותקנות, אך זכויות הקונה לא תפגענה.

7.5. חדר מדרגות משותף (ראשי):

מס' חדרי מדרגות בבניין: אין. קיים גרם מדרגות חיצוני לכל אחת מדירות הדופלקס.

אפיון כל חדר מדרגות: גרם מדרגות פתוח

חדרי מדרגות נוספים: אין.

7.6. מעליות: אין; מס' המעליות: 0; מספר תחנות לכל מעלית: 0;

7.7. עמדת שומר: אין

8. חומרי הבניין ועבודות גמר:

8.1. שלד הבניין: ע"פ תכנית המהנדס; שיטת הבנייה: רגילה ו/או מתועשת ו/או משולבת.

8.2. רצפה ותקרה קומת קרקע: בטון מזוין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים או טרומים ע"פ החלטת המהנדס.

בידוד אקוסטי (לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1)

בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045).

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

חדרי מגורים 9R, חדרי רחצה 10R, רצפת תא המקלחת 11R

8.3. רצפה ותקרה קומתית; בטון מזוין.

בידוד אקוסטי (לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1)

בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045).

8.4. גגות הבניין: בטון מזוין ו/או אלמנטים מתועשים מבטון;

בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045).

שיפועי ניקוז ואיטום ע"פ הנחיות היועץ.

8.5. קירות חוץ: מכלול מתועש, ו/או קונבנציונלי ו/או בטון יצוק באתר ו/או קירות בנויים (יתכן שילוב מס' שיטות).

באם מכלול מתועש, בדופן פנימית של קיר החוץ ובצד הפונה לדירות, בלוקי בטון או בלוק תאי (איטונג).

בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045).

צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" של מכון התקנים הישראלי.

לא תותר השארת צנרת גלויה מכל סוג שהוא במעטפת החיצונית של המבנה או בתוך חלקיו אלא אם כן

נדרשת השארתה גלויה ע"פ דין.

8.6. גימור קירות חוץ:

8.6.1. חיפוי/ ציפוי עיקרי: טיח ו/או חיפוי קשיח. גוון וסוג ע"פ התנאים בהיתר הבניה.

8.6.2. טיח חוץ: טיח (2 שכבות) משולב עם חיפויים אחרים. (בעיקר במרפסות, בגגות, קורות, שטחים

מקורים, עמודים וכו').

8.7. קירות הפרדה בין הדירות:

חומר בלוקי בטון ו/או בטון מזוין ו/או בלוק לבן (איטונג או ש"ע) ו/או בלוקי גבס ו/או משולב ע"פ החלטת

המהנדס והנחיות היועץ, ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד הנדרש על פי ת"י 1004 חלק 1.

בכל מקרה, בחדרי הרחצה הקירות ייבנו מבלוקים המוגדרים כ"עמידים למים" ע"י היצרן או מבלוק בטון.

8.8. חדר מדרגות:

8.8.1. קירות מעטפת: בטון מזוין או בינוי או משולב;

8.8.2. גימור קירות פנים: בחיפוי קשיח דוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן עד לגובה 1.1

מ'. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי ("בעל תו תקן ירוק") עד לתקרה.

8.8.3. גימור תקרה: גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינטטי.

8.8.4. מדרגות ופודסטים: מדרגות בניין המגורים יהיו מאבן נסורה או גרניט פורצלן או טראצו צמנט לבן,

בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים

מחוספסים נגד החלקה.

8.8.5. מעקה/ מאחז יד: מתכת ו/או בניי ו/או משולב (לרבות מאחז יד).

8.8.6. עלייה לגג: יש (חדר מדרגות).

8.8.7. בידוד אקוסטי לחדרי מדרגות ומעלית יבוצעו ע"פ הוראות כל דין.

8.9. מבואה (לובי) קומתית:

8.9.1. **גימור קירות פנים:** גימור קירות פנים יהיו בחיפוי קשיח דוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן עד לגובה משקופי הדלתות, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי ("בעל תו תקן ירוק") עד לתקרה.

8.9.2. **גימור תקרה:** סיד סינטטי ("בעל תו תקן ירוק") או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית. (במקרה של תקרה מונמכת לא יבוצע טיח מעל תקרה זו)

8.9.3. **ריצוף:** אבן נסורה או גרניט פורצלן.

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

8.9.5. **מבואת מרתף/גג:** כמו מבואה קומתית.

8.10. מבואה (לובי) כניסה:

8.10.1. **גימור קירות פנים:** חיפוי קשיח דוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי ("בעל תו תקן ירוק") עד לתקרה.

8.10.2. **גימור תקרה:** סיד סינטטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית ("בעל תו תקן ירוק").

8.10.3. **ריצוף:** אבן נסורה [שיש] או אריחים מסוג גרניט פורצלן ושטח אריח בודד לא יפחת מ- 0.64 מ"ר.

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

8.10.5. **דלת כניסה לבניין המגורים תהיה דלת אלומיניום תהיה דלת מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.**

8.11. **חניה:** לפי הנחיות תב"ע, תקן חניה והוראות החוזה.

עבודות גמר חניה מקורה: גימור קירות/ עמודים באזור החניה: יעשו בטיח פנים או בבטון צבוע בסיד סינטטי.

גימור רצפת חניה מקורה: גימור רצפת החניות יעשה בבטון מחולק או באבן משתלבת או באספלט.

9. תאור הדירה (בנוסף לאמור בסעיף 1- פרטי זיהוי):

גובה הדירה, חדרי שרות ופרוזדור (למעט תחת קורות, מערכות, הנמכות ותקרות משנה):

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

9.2. גובה חדרי שרות ופרוזדור: לא פחות מ- 2.05 מ';

10. טבלה מספר 2 - רשימת חדרים וגמורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה

תאור	חומר קירות	גמר קירות ותקרות*	ריצוף*	מידות*	הערות*
כניסה	בטון/ בלוקי בטון*	טיח**	אבן טבעית (פורצלן)	60/60 ס"מ***	ראה הערות בהמשך

חדר דיור	בטון/ בלוקי בטון*	טיח**	אבן טבעית (פורצלן)	60/60 ס"מ ***	ראה הערות בהמשך
מטבח	בטון/ בלוקי בטון*	טיח**, קרמיקה בין הארונות	אבן טבעית (פורצלן)	60/60 ס"מ ***	ראה הערות בהמשך
פינת אוכל	בטון/ בלוקי בטון*	טיח**	אבן טבעית (פורצלן)	60/60 ס"מ ***	ראה הערות בהמשך
פרוזדור	בטון/ בלוקי בטון*	טיח**	אבן טבעית (פורצלן)	60/60 ס"מ ***	ראה הערות בהמשך
חדרי שינה הורים	בטון/ בלוקי בטון*	טיח**	אבן טבעית (פורצלן)	60/60 ס"מ ***	ראה הערות בהמשך
חדר שינה	בטון/ בלוקי בטון*	טיח**	אבן טבעית (פורצלן)	60/60 ס"מ ***	ראה הערות בהמשך
ממ"ד	בטון מזוין או אחר לפי הוראות הג"א	עפ"י אישור הג"א	עפ"י אישור הג"א	60 ס"מ ***	ממ"ד המשמש כחדר שינה, ראה הערות בהמשך
שירותי אורחים	בטון/ בלוקי בטון*	טיח**, חיפוי קרמיקה עד גובה 1.50 מ' לפחות	אבן טבעית (פורצלן)	30/30 ס"מ או 33/33 ס"מ ***	ראה הערות בהמשך
חדר רחצה כללי (אמבטיה)	בטון/ בלוקי בטון*	טיח**, חיפוי קרמיקה עד לגובה הדלת לפחות	אבן טבעית (פורצלן)	30/30 ס"מ או 33/33 ס"מ ***	ראה הערות בהמשך
חדר רחצה + הורים חדר רחצה קומה א(מקלחת)	בטון/ בלוקי בטון*	טיח**, חיפוי קרמיקה עד לגובה הדלת לפחות	אבן טבעית (פורצלן)	30/30 ס"מ או 33/33 ס"מ ***	ראה הערות בהמשך
מרפסת שירות	בטון/ בלוקי בטון*	טיח**	אבן טבעית (פורצלן)	33/33 ס"מ ***	ראה הערות בהמשך
מרפסת שמש	בטון/ בלוקי בטון*	טיח** או אבן	אבן טבעית (פורצלן)	30/30 ס"מ או 33/33 ס"מ ***	ראה הערות בהמשך

10.1. הערות והבהרות לטבלה:

***חומר קירות:** בטון / בלוקי בטון/ בלוקי תאי (איטונג / אשקלית/ בלוקי גבס).

****גמר קירות:** טיח וצבע אקרילי או בהתאם לחומר הבניה של הקירות.

קירות, קירות פנימיים (חלוקה פנימית) יהיה מ: בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי תאי. בממ"ד לפי הנחיות פיקוד העורף וצביעה בצבע אקרילי. גוון: לבן. כל צבעי התקרות וקירות פנים יהיו בעל"תו תקן ירוק" מטעם מכון התכנים הישראלי.

גמר תקרות: טיח וסייד סינטטי. במרחב מוגן הגמר יהיה בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי.

גמר מדרגות פנים בדירה: גמר המדרגות יהיה בהתאמה לדרישות ת"י 2279 ולדרישות כל דין. גמר המדרגות יהיה מלוחות עשויים אבן טבעית המיועדים לחיפוי מדרגות פנים, העונים לדרישות תקן ישראלי מס' 1554 חלק 2. חיפוי רום ושלח המדרגות יהיו מיחידה אחת לכל רוחב המדרגות (לוח אחד לכל הרוחב). גוון האבן יהיה ככל האפשר בהתאמה לגוון הריצוף בדירה. גמר האבן יהיה מאט.

מרפסות: גמר הקירות יהיה כדוגמת כלל החזיתות ללא תשלום נוסף. עיצוב מעקות המרפסת (באם לא נדרש אחרת עפ"י תנאי היתר הבניה) יהיה מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית התואמת לדרישות התקנים הרלבנטיים או בנוי כדוגמת החזית.

*****ריצוף:** סוג א', העומד בדרישות ת"י 2279 – ודרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות ובדרגת התנגדות להחלקה R-9, אריחים מסוג פורצלן. לבחירה מבין 4 סדרות של ריצוף ו- 3 דוגמאות / גוונים לפחות שאחת מהן היא בגוון בהיר- ניטרלי. במידות 60/60 ס"מ.

דרגת מניעת ההחלקה לא תהיה פחותה מהנדרש לחדרים אלו. בכל הדירה למעט חדרי רחצה, שירותים, מרפסת שירות ומרפסת שמש. בחירת הרוכש תעשה מאחת מדוגמא/גוון/מידה, שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה. סוג א', העומד בדרישות ת"י 2279 – ודרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות ובדרגת התנגדות להחלקה R-10, וברצפת תא מקלחת R-11, אריחים מסוג פורצלן. לבחירה מבין 4 סדרות של ריצוף ו- 3 דוגמאות / גוונים לפחות שאחת מהן היא בגוון בהיר- ניטרלי. במידות 33/33 ס"מ, 30/30 ס"מ. במרפסות ששטחן 15 מ"ר ומעלה יוצא לבחירת הקונה בנוסף למידות האמורות לעיל אריחים שלפחות מידת צלע אחת בהם היא 60 ס"מ לפחות. דרגת מניעת ההחלקה לא תהיה פחותה מהנדרש לחדרים אלו. בכל הדירה למעט חדרי רחצה, שירותים, מרפסת שירות ומרפסת שמש. בחירת הרוכש תעשה מאחת מדוגמא/גוון/מידה, שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה.

ריצוף במרפסת שמש:

סוג א', לבחירה מבין 4 סדרות של ריצוף ו- 3 דוגמאות / גוונים לפחות שאחת מהן היא בגוון בהיר- ניטרלי. המתאימים בגודלם ליצירת שיפועי ניקוז, ובדרגת החלקה שאינה פחותה לריצוף חשוף לגשם. בחירת הרוכש תעשה מאחת מדוגמא/גוון/מידה, שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה. (במקומות שבהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח, אין צורך בשיפולים)

חיפוי קרמיקה:

בחדרי רחצה ושירותים אורחים- סוג א', אריחי קרמיקה או פורצלן לבחירה מבין לפחות 3 דוגמאות / גוונים שאחת מהן היא בגוון בהיר- ניטרלי. בחירת הרוכש תעשה מאחת מדוגמא/גוון/מידה, שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה. אחת המידות תהיה 30*60 ס"מ והמידות האחרות תוצענה מבין 20*50 ס"מ, 20*60 ס"מ, 15*60 ס"מ, עד גובה קו משקוף הדלת, בשירותים אורחים עד גובה כ- 1.50 מ' לפחות מעל החיפוי ועד לתקרה טיח + צבע אקרילי. המוכר יהא רשאי להציע, בהסכמת הקונה, אריחים במידות דומות למפורט וכן במידות נוספות ללא כל שינוי במחיר הדירה. **במטבח חיפוי קרמיקה-** סוג א', בחירה מבין לפחות 3 דוגמאות / גוונים שאחת מהן היא בגוון בהיר- ניטרלי. בחירת הרוכש תעשה ממבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה. בגובה כ- 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (מעל ארון תחתון). כאשר התנור אינו ביחדת BL 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.

ריצוף במחסן: (ככל שנרכש):

סוג א', אריחים מסוג פורצלן במידות עפ"י בחירת החברה (שטח אריח בודד עד כ- 0.20 מ"ר). **יובהר כי לצנרת גלויה, אנכית או אופקית בכל חללי הדירה, יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי (אם נדרש) וגמר וחיפוי זהה לגמר הקירות.**

הערות:

מעקה במרפסת: בנוי כדוגמת החזית המאושרת בתכנית ובתשריטים.

הפרשי מפלסים: בכניסה לדירה, חדרי רחצה, ממ"ד ומרפסת שרות, לבין חללם סמוכים עד כ- 2 ס"מ ביציאה

למרפסות שמש/גג, יתכן סף מוגבה/ מונמך (מדרגה) על פי הדין.

פרופיל פינות בחיפוי- יבוצע פינות מפרופיל אלומיניום או פ.י.ו.סי, באם יש פינות קמורות שאורכם פחות מ- 60 ס"מ, לפי החלטת החברה.

שיפולים- (פנלים) הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח.

מרווחים (פוגות)- לפי דרישות התקנים לריצוף וחיפוי, נדרש ביצוע מרווח בין אריחים (פוגות) של 3 מ"מ לפחות. לריצוף טראצו 1 מ"מ לפחות.

יש להוסיף את סעיף 5

10.2. **ארונות:**

ארון מטבח תחתון: גוף הארון, כולל דלתות, מגרות, ידיות מתכת, מדפים, תושבת לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור, הכנה לכיריים מובנות (כולל פתח, נק' גז לבישול ונקודת חשמל להצתה) והכנה למדיח כלים ולתנור בילד-אין.

מבנה הארון: גוף הארון ומדפים מעץ לבד סנדוויץ' בעובי 17-18 מ"מ לפחות וגב הארון יהיה מעץ דיקט בעובי 5-6 מ"מ לפחות; שאר חלקי הארון יהיו עשויים סנדוויץ' / MDF / לוחות פוסטפורמינג. עומק הארון כולל חזית הדלתות: כ 60 ס"מ לפחות. גובה סף עליון של משטח העבודה: כ 90 ס"מ לפחות מעל סף הריצוף. בתחתית הארון יותקן סוקל בגובה 10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון. הארון יכלול יחידת מגרות ברוחב 60 ס"מ לפחות לכל גובה ולכול עומקו. המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופית ממתכת. ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש, ולא יותר. ביחידות הפינה של הארון יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מג'יק קורנר או ש"ע.

משטח עבודה: לכל אורך הארון התחתון יותקן משטח עבודה לבחירת הקונה מאבן טבעית או פולימרי (כדוגמת אבן קיסר או ש"ע), בעובי לא פחות מ 2 ס"מ העונה לדרישות ת"י 4440 (חלקים 1,2 לפי העניין) עם שולים 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. לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציג המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר. המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי.

מידת אורך ארון מטבח תחתון לא יפחת מ 5 מטר אורך. אורך מזערי של ארון מטבח מכל פינה לא יפחת מ-1.25

מ"א. המטבח יתוכנן כך שמידת רוחב הנישה/ המקום המיועד למקרר תהיה לפחות 95 ס"מ. מידת אורך הארון התחתון תימדד לאורך קיר המטבח (פינה ככל שקיימת מחושבת פעמיים באורך הארון). חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות יכללו באורך הארונות.

תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכו' מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה. החליט הדייר שלא להתקינם, **ציפוי ופירזול:** ציפוי חיצוני: פורמייקה/ פוסטפורמינג. ידיות מתכת. ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה. ציפוי חיצוני לבחירת הרוכש מתוך 5 גוונים שונים כאשר אחד מהם לבן ואחד בהיר ניטרלי. ציפוי פנימי בגוון לבן. **ארון מטבח עליון:** אין.

סכום לזיכוי עבור המטבח: ראה טבלת זיכויים בהמשך

ארונות אחרים [ארון בחדר רחצה]: בכל אחד מחדרי הרחצה (למעט בחדר השירותים). ארון תחתון, עץ סנדוויץ' או MDF או סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן EN310. הארון יהיה תלוי או מונח באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירי נירוסטה, משטח עבודה אינטגרלי מחרס/ שיש/ ניא קוורץ משולב בכיור שמידותיו לפחות 25*45 ס"מ.

10.5. **מיתקנים לתליית כביסה:**

פתח בקיר אשר ממנו תהיה גישה ישירה למתקן תליית הכביסה.

מיתקן חיצוני לתליית כביסה (חיצוני): 2 מוטות ממתכת (מגולוונים) ניצבים כולל גלגלת, 5 חבלי כביסה

פלסטיק באורך מינימלי של 160 ס"מ או מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת 120 ס"מ כולל חבלי הכביסה

באורך של לא פחות מ- 8 מטר סה"כ. לדירות גן/גג אפשר שיתקן מתקן שווה ערך בחצר/מרפסת.

11. טבלה מספר 3 - רשימת דלתות, חלונות ותרסים בדירה

תרסים			חלונות			דלתות			
סוג פתיחה	חומר	כמות	סוג פתיחה	חומר	כמות	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה	תיאור
						ציר	דלת ביטחון מדגמי החברה (ראה הערה)	1 90*200	כניסה
גלילה חשמלית + מנגנון ידני	אלומיניום	1	כ.ע.כ.	אלומיניום	1 ויטרינה				חדר דיור
תרסים ידניים	אלומיניום	2	כ.ע.כ.	אלומיניום	2	ציר	דלת ומשקוף מדגמי החברה (ראה הערה ט')	1 80*200	חדר שינה הורים
תרסים ידניים	אלומיניום	1	כ.ע.כ.	אלומיניום	1	ציר	דלת ומשקוף מדגמי החברה (ראה הערה ט')	1 כ 80*200	חדרי שינה
כיס נגרר צד / כ.ע.כ. / ציר/ שני צירים	אלומיניום	1	כיס נגרר כ.ע.כ.	מתכת אלומיניום	1 1	ציר	מתכת (ע"פ פקע"ר)	1 70*200	ממ"ד (משמש ח. שינה)
			קיפ/ כ.ע.כ.	אלומיניום	1				מטבח
			קיפ/ כ.ע.כ.	אלומיניום	1	ציר	דלת ומשקוף מדגמי החברה (ראה הערה ט')	1 70*200	חדר רחצה
אווורור ונטה בחדרים ללא חלון ישיר						ציר	דלת ומשקוף מדגמי החברה (ראה הערה ט')	1 80*200	אמבטיה כללית

מרפסת שירות- ראה הערה י'.	1 80*200	דלת ומשקוף מדגמי החברה (ראה הערה ט')	ציר	1	אלומיניום	כ.ע.כ./ ציר			
------------------------------------	-------------	---	-----	---	-----------	----------------	--	--	--

הערות לטבלה (טבלה מס' 3):

- א. **מסגרות החלונות והתריסים** מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול, המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ משני הצדדים עם מרווח אוויר של 6 מ"מ או אחר לפי תכנון). גוון, עפ"י תכנון האדריכל ו/או יועץ האלומיניום. יתכן פתחים המשולבים בזיגוג קבוע המשמש כמעקה/מחסום, ו/או קירות מסך. במסילות לכל החלונות (למעט חלונות קיפ/רפפה) יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת. החלונות ואביזריהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים ובכללם סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה החלונות יותקנו ע"י מתקין מורשה מטעם היצרן. בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת, עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח ולהוראות היצרן. חלון חדר הדיור יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף. פתחי הדירה, למעט חדרי אמבטיה, חדרי שירותים, חדרי רחצה ומטבח יהיו בעלי תריסים.
- ב. בכל הפתחים בחדר הדיור ובכל הפתחים ברוחב 2.50 מ' ומעלה יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת, עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח ולהוראות היצרן, עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית.
- ג. **אווור המחסן** (ככל שגרכש מחסן) יעשה באמצעות חלון ו/או אוורור מכני ו/או סבכה בדלת ו/או רפפות קבועות, לפי תכנון האדריכל ודרישות כיבוי אש.
- ד. **פתח חילוף** בממ"ד ובפתח בדירה שיוכרז כפתח חילוף קומתי כפי שמסומן בתכניות המכר (בחרום אמור לשמש את כלל הדיירים בקומה), אין לקבוע סורג קבוע. בנוסף בפתח שיוכרז ע"י הרשויות המוסמכות כפתח חילוף יתכנו שינויים במידות הפתח, סוג החלון/ תריס לרבות הפתיחה וכיוון הפתיחה.
- ה. **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 בקטרים שונים, חסומים בדסקיות פלדה (פלנצ'), וניתנים לפרוק. התקנת מערכת סינון אוויר (לפי הנחיות פיקוד העורף), ע"ג הקיר וליד פתח האוורור תיווצר הפרעה מקומית. מידות המערכת לפי מידות היצרן (תקנות הג"א). למניעת ספק יודגש שבאם סופק ע"י החברה מתקן הסינון, הרי תקינתו והתקנתו נבדקו ואושרו ע"י פיקוד העורף, לכן פירוקו ע"י הרוכש, יחייב בדיקת תקינות ואטימות נוספת ע"י הגורמים שהוסמוך לכך ע"י פיקוד העורף.
- ו. **זיגוג:** בכל החלונות, יבוצע זיגוג כפול המורכבים משני לוחות זכוכית בעובי מינימאלי של 4 מ"מ משני הצדדים עם מרווח אוויר של 6 מ"מ ביניהם (או אחר לפי תכנון). החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים ובכללם סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה; החלונות יותקנו ע"י מתקין מורשה מטעם היצרן.
- ז. צנרת ונטה, תוואי וכיסוי עפ"י החלטת היועצים והחברה.
- ח. המידות המצוינות בטבלה לעיל, מייצגות פתחי בניה.
- ט. **דלת הכניסה לדירה** דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים מפלדה על- ידי מנגנון גלילי התואמת להוראות כל דין ולת"י 5044, לרבות רכיבים כמפורט להלן: סגר בטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/ טלסקופית, מערכת צירים, מגן צילינדר, ידית נעה, ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר

הדירה. משקוף בניה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות; כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור; גמר וגוון להחלטת החברה

י. **דלתות הפנים לחדרים** יהיו לפי ת"י 23 ובפתיחת ציר רגילה. עמידות למים ויכללו התקנת קנט פולימרי בתחתית הדלת בגובה 7 ס"מ לפחות. כנף הדלת תהיה עשויה משני לוחות מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד או ש"ע, היקף כנף הדלת (קנט) מצופה ב-3 צדדים לפחות, כנף דלת לרבות לוחות ודבקים- עמידים למים. צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף. גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בחיפוי חיצוני מתועש עם מנעול סיבובי "תפוס- פנוי" ועם ידיות מתכת משני הצדדים.

משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראל מס' 23; בעל הלבשות פולימרי או עץ, כולל פס אטימה, בגמר ובגוון תואם לדלת; המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים. בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי דמוי תפוס/ פנוי וצוהר או 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, אשר אחת מהן היא בגוון לבן.

יא. אין בתיאור חדר ו\או פריט כדי להעיד על קיומו בפועל בדירה. הכל בהתאם לתכנית המכר הספציפית לדירה.
יב. דלת יציאה לגינה תהיה בעלת אמצעי נעילה כנגד פריצה, בעלת דרגה עמידות בתנאי סביבה 2, הכל כמפורט בת"י 5044. "אמצעי נעילה כנגד פריצה" בדלת יציאה לגינה יהיה אחד מאלה, לבחירת החברה: 1 סורג לפתיחה שמתקיימות בו דרישות תקן ישראל, ת"י 1635- סורגים לפתחים בבניינים. 2. מנעול תחתון חבוי לדלת סובבת ומנעול עליון עם בריח המוזז באמצעות מנגנון גלילי העונים לכל הדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה סימן ז' תקנה 2.29 אמצעי (1). 3. מנעול ביטחון בעל 4 בריחים המופעלים על ידי מנגנון גלילי העונה לדרישות המפורטים בתקנות התכנון והבניה סימן ז' תקנה 2.29 אמצעי (2). 4. תריס גלילה חשמלי.

12. טבלה מספר 4 - מתקני תברואה וכלים סניטריים

מתקן \ מיקום		מטבח	אמבטיה כללית	מקלחת הורים	מרפסת שירות
כיוור מטבח	מידות	80/46 או 40/60			
	סוג	התקנה שטוחה			
	חומר	חרס / אקרילי/ חומר סילי קוורץ / נירוסטה			
כיוור רחצה	מידות		40X50	40X50	

	חרס	חרס		חומר	
	מונובלוק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה	מונובלוק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה		סוג	אסלה
	חרס	חרס		חומר	
	דו כמותי חרס בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו- 3 ליטר עפ"י ת"י 1385	דו כמותי חרס בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו-3 ליטר עפ"י ת"י 1385		מיכל הדחה	
	המשטח לא יפחת מהמידות עפ"י תקן 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח	170*70		מידות	אמבטיה
		אקרילי		סוג	
	מיקס פרח	מיקס פרח	מיקס פרח	סוג	סוללה לכיורים (מים חמים ו/או קרים)
		תותקן סוללה למים חמים וקרים, מיקס מהקיר, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה		סוג	סוללה לאמבטיה (מים חמים וקרים)

		טלסקופי, ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף. מערבל מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי			
	סוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינטרפון 3 דרך) כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף או לחילופין לפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת באורך 15 ס"מ			סוג	סוללה למקלחת (אינטרפון)
				סוג	הכנה לחיבור מכונת כביסה
				סוג	הכנה לחיבור מייבש כביסה
			יש ההכנה כוללת ברז והכנה לחיבור ביוב ולסיפון קערת המטבח.	סוג	הכנה לחיבור מדיח כלים

נקודת גז לבישול	סוג	יש			
-----------------	-----	----	--	--	--

- 12.1. מתקני התברואה והכלים הסניטריים ייבנו ויוותקנו בהתאם להוראות כל דין, לתקינה הישראלית ולתקן הישראלי, ת"י 1205 על כל חלקיו ובכללו נספחים מומלצים ונספחים למידע כדוגמת חלק א נספח א'- מידות התקנה לקבועות שרברבות ונספחיהן, למעט חלק 5 לת"י 1205 ובהתאם להנחיות המפורטות להלן:
- 12.2. אסלת שירותים תהיה מחרס מזוגג עם מיכל הדחה צמוד (מונו בלוק) . לבחירת החברה האם האסלה תהיה תלויה או מונחת. מיכל ההדחה יהיה מחרס דו- כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו-3 ליטר . האסלה לרבות מיכל ההדחה תעמוד בכל מידותיה, חלקיה ורכיביה בדרישות תקן ישראלי ת"י 1385 . האסלה תסופק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה העומד בדרישות התקן הישראלי הרלבנטי . גובה הפנים העליונים של האסלה יהיה : 39 ס"מ בסטייה מכסימלית של 1 ס"מ (38,40 ס"מ בהתאמה) . החברה תציג לבחירת הקונה לפחות שלושה דגמים של אסלות העומדות בדרישות המפורטות לפחות אחת מהן תוצרת הארץ, ככל שישנה.
- 12.3. מערכת סולרית: יש (עפ"י ת"י 579); דוד בקיבול מינימאלי: L150.
- 12.4. דוד חשמלי- יש כולל קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה (שעון שבת) מיקום הדוד: במקום מוסתר אך נגיש, במסתור כביסה או סמוך לו.
- 12.5. חיבור מים חמים לכלים: קערות מטבח, כיורי רחצה, אמבטיות, מקלחות – יש
- 12.6. ברז גינה: יותקן ברז "דלי" קיים בדירות הגן בלבד
- 12.7. הכנה למונה מים לדירה: יש.
- 12.8. חומר הצינורות: מים חמים וקרים: צנרת S.P לחיצה ו/או פקסגול ו/או ש"ע. דלוחין: פי.וי.סי ו/או גיברט ו/או ש"ע. שופכין: פי.וי.סי ו/או גיברט ו/או ש"ע
- 12.9. צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח: יש.
- 12.10. הכנה למונה גז לדירה: יש
- 12.11. אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה, הכל בהתאם לכל דין. . שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר. מילוי עץ בפינות ומיטת תמיכה מפרופיל ברזל מגלון או לחילופין מפח בעובי 2.5 מ"מ לפחות מצופה אמ"ל.
- 12.12. כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבל מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/ קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים; חיבורי מים חמים וקרים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה ולמעט כיור נטילת ידיים ואסלות. המוכר יציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות העומדות בת"י 1347 כאשר לפחות שתיים מהן תוצרת הארץ, ככול שישנה.
- 12.13. בכיורי הרחצה ובכיור המטבח הברזים 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;
- 12.14. במטבח תותקן קערת מטבח בהתקנה שטוחה (למעט כיור חרס כפול שניתן שיהיה בהתקנה תחתונה) החברה תציג לבחירת הקונה :א. קערת מטבח בודדת במידות 60/40 ס"מ / קערת מטבח כפולה במידות 46/80 ס"מ .ב. את חומר הקערה מכל מידה כאמור : חרס/ אקרילי / סילי קוורץ / נירוסטה.
- 12.15. במטבח תבוצע הכנה למדיח כלים הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.
- 12.16. 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-72.0 מ"ר; גמר הרצפה יעמוד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח; בהיקף רצפת המקלחת יש לבצע דירוג, תיחום או סף ; לא תותר התקנת אגנית כחלופה למשטח משופע במקלחת .

- 12.17. 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 לפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ.
- 12.18. בחדר האמבטיה 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.
- 12.19.

13. טבלה מספר 5 - מתקני חשמל

תיאור / מיקום	נקודת מאור קיר/תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כח במעגל משותף	בית תקע כוח מעגל נפרד	נקודת טלויזיה, תקשורת, טלפון (סה"כ 3)	אחר
כניסה לדירה או מבואה	1	1				פעמון + לחצן, אינטרקום, מפסק לחדר מדרגות, לוח חשמל דירתי כולל סגירה וארון תקשורת כולל שקע (ייתכן במיקום אחר), ארון טלפוניה / טלויזיה
חדר דיור + פינת אוכל	2	3		1	1	תוכנן תריס חשמלי- תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס.
מטבח	1	2 בדרגת IP44	4 בדרגת IP44 מחולקי ס לשני מעגלים המוזנים מהלוח הדירתי ע"י מוליכים 2.5 מ"מ"ר בצנרת	4 כ"א במעגל נפרד, עבור: מדיח, תנור, מקרר 1+תלת פאזי עבור כיריים חשמליות, עשוי 2.5 במוליכים מ"מ"ר בצנרת		מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי תקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה.
פרוזדור	1	1				בפרוזדור מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פנית ר' – 2 נקודות מאור + מחליף
חדר שינה הורים	1	4		1	1	

				(שניים ליד המיטה)	כולל מחלף למנורה	
	1	1		3	1	חדר שינה נוסף
לפי הנחיות פקע"ר	1	1		3	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	ממ"ד
1. בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה. 2. דוד חשמלי – ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן - מחוץ לחדר האמבטיה		1 בית תקע לתנור חימום		1 בדרגת IP44	1 (מוגן מים)	חדר רחצה / אמבטיה כללית
הכנה לנקודה לאורור מכני + מפסק היכן שנידרש					1	שירותים
		2 (מוגן מים מכונת כביסה ומייבש) IP44			1 (מנורה מוגנת מים)	מרפסת שירות
תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני במרפסת הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית. עלה שטחה של המרפסת על 15 מ"ר בכל אחת מהחזיתות, תותקן בה נקודת מאור נוספת לכל חלק העולה על 15 מ"ר (לדוגמא במרפסת ששטחה בחזית אחד 16 מ"ר יידרשו 2 נקודות מאור מוגנות מים וכו. 'מיקום נקודות המאור יהיה בהתאם לתכנון שייצור אפשרות לפיזור תאורה בכל חלקי המרפסת				1 (בדרגת הגנה IP44)	1 מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה למרפסת	מרפסת שמש
במקרים בהם לא לכל הדירות הוצמדו מחסנים האספקה תהייה מהמתקן הציבורי. באחריות יועץ החשמל להציג				1	1	מחסן

פתרון / פתרונות לחיוב הדיירים על פי הצריכה היחסית או אחרת ובלבד שהפתרון המוצע יענה על דרישות חוק משק החשמל, חוק החשמל ותקנות אחרות על פי דין המתייחסות לסוג של מתקנים						
		1 (פקט) הכנה למזגן				מסתור כביסה
בגינה הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודות מאור ובית תקע כאמור בכל חזית בגבול השטח המרוצף יש לבצע הכנה (כבל וצינור) עבור קו תאורת גינה ההזנה תתבצע ע"י קו נפרד ללוח הדירתי				1 בדרגת הגנה (IP44)	1מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה לגינה	גינה דירתי – ככל ויש בדירה

הגדרות:

- **"בית תקע כוח במעגל משותף"** הינו בית תקע המחובר ללא יותר מבית תקע נוסף (לכל היותר שני בתי תקע), עשוי במוליכים 2.5 מ"מ, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים. ההגנה בלוח החשמל הדירתי/קומתי באמצעות מא"ז 16 אמפר עם אופיין מכשירים.
- **"בית תקע כוח במעגל נפרד"** – הינו בית תקע המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5 מ"מ, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 16 אמפר בעל אופיין מכשירים.
- **"בית תקע לתנור חימום באמבטיה"** – בית תקע ממעגל נפרד, עשוי במוליכים 2.5 מ"מ בתוספת מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה בסמוך לכניסה.
- **"בית תקע כוח תלת פאזי במעגל נפרד"** – הינו בית תקע תלת פאזי המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5 מ"מ, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים בהתקנה תה"ט, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 16X3 אמפר בעל אופיין מכשירים.
- **"בית תקע במעגל מאור משותף"** – הינו בית תקע המחובר למעגל מאור, מעורב – נקודות מאור ובתי תקע, עשוי במוליכים 1.5 מ"מ, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, בהתקנה תחת הטיח. הגנה בלוח באמצעות מא"ז 10 אמפר.
- **"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.
- **"נקודת טלויזיה תקשורת וטלפון"** – 3 נקודות כוללות כבילה ייעודית על-פי תקנות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפוניה, 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.

- "נקודת מאור" – נקודה לתאורה על תקרה או קיר הכוללת מפסק הפעלה, פנדל בתקרה, בלדח, בית נורה ונורה.
- **נקודת דוד חשמלי**, תכלול קו חשמל ישיר מלוח החשמל הדירתי ועד לדוד במקום התקנתו, מוליכים 2.5 ממ"ר בצינור בקוטר מתאים, בהתקנה סמויה, לרבות מפסיק בטחון לעמידה חיצונית ליד הדוד והמעמד, מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון, כולל קוצב זמן כאמור לעיל.
- כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלבנטית. כל אביזרי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת הטיח.
-
- שקעים, מפסקים ותאורה בחדר המטבח, בחדר האמבטיה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה, יהיו מוגני מים לפי תקנות החשמל והתקנים הישראליים.

- 13.1. **חדר מדרגות/ מבואה קומתית:** בכל קומה יש נקודת מאור, גופי מאור, לחצני הדלקת אור, תאורת חירום ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה לדירה.
- 13.2. **טלפון חוץ:** הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).
- 13.3. **פעמון:** סוג לחצן. צליל: זמזם.
- 13.4. **מפסקי זרם:** סוג – סטנדרט לפי דרישות הת"י וע"פ הנחיית יועץ.
- 13.5. נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד לנקודת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.

- 13.6. **לוח חשמל דירתי ולוח תקשורת בתוך הדירה:** יש: מיקום: בהתאם להחלטת יועץ החשמל. יכלול שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבות בעתיד. **מפסקי פחת:** יש. **שעון שבת:** אין.
- 13.7. **נקודת חשמל לדוד מים/שמש / חשמלי:** יש כולל קוצב זמן.
- 13.8. **גודל חיבור דירתי:** תלת פאזי 25*3 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 חשמל ותחווט בכבל 5*2.5: הנקודה תכלול את כל החיווט לרבות בית השקע והמספק בלוח החשמל הדירתי.
- 13.9. בכל דירה תותקן מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי. המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים. המערכת תכלול יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מתבססת על רכיב המודד זרם חשמלי יחידת תקשורת לשידור אלחוטי, צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה, הצג יותקן בפנים הדירה, בסמוך לדלת הכניסה/במבואה הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מהרצפה, הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוט"ש) ואת עלותם הכספית.
- 13.10. מערכת אינטרקום הכוללת פעמון מסך דירתי, ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין; נקודת האינטרקום תמוקם במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/ דיבור באחד מחדרי המגורים.

- 13.11. בבניין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות.
- 13.12. בנוסף, במבואה הראשית ובכל מבואה קומתית יותקן לחצן להדלקת תאורה מלאכותית בחדר/ חדרי המדרגות, הכל בכפוף לעמידה בהוראות כל דין.
- 13.13. בבניין מגורים מדורג, שבו קומת כניסה במרכז הבניין וקיימת אפשרות לרדת או לעלות קומות, יותקנו שתי מערכות לחצני תאורה נפרדות לקומות העליונות ולקומות התחתיות והכל בכפוף להחלטת האדריכל.

14.1. מיזוג אוויר מיני מרכזי דירתי: אין, יש הכנה בלבד למערכת מיני-מרכזית אחת סטנדרטית תלת-פאזי

אשר תכלול:

- מיקום מתוכנן למאייד, (בצמוד לתקרת חדר אמבטיה/ מסדרון) או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה.
- ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה. שקע כוח במעגל נפרד 2.5×3 , ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז מסתור כביסה. מוצא ה"צמה" למאייד יכלול הסתדרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל. **בכל חלופה, הצנרת תהיה מוסתרת לכל אורכה, בין אם במהלך אנכי ובין אם במהלך אופקי.**
- התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסיומת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה..
- מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על-ידי מהנדס מיזוג אוויר.
- מיקום חיצוני אך מוצנע ומוסתר למיקום המעבה / המעבים. יובהר כי אין למקם את המעבה בתוך מרפסת השירות או בחלקי הדירה האחרים.

- **בדירות הכוללות שתי קומות כדוגמת דירת דופלקס תבוצע הכנה למערכת מיזוג מיני מרכזית כאמור, מערכת נפרדת בכל קומה (הכנה לשתי מערכות נפרדות בדירה)**

14.2. **מזגן מפוצל:** ככל שעל פי קביעת מהנדס מיזוג האוויר, תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת, תבוצע בנוסף הכנה למזגנים מפוצלים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.

14.3. בנוסף להכנה למערכת מיזוג מיני-מרכזית אחת, בכל אחד מחדרי הדירה (למעט בחדרי הרחצה והמטבח) תבוצע גם צנרת ניקוז כהכנה להתקנת מזגנים עיליים/ מפוצלים. צנרת הניקוז תוסתר בקיר ובמילוי הרצפה ומוצאה יהיה עד מחסום הרצפה או לחילופין לסיפון מתחת לכיור, הכול בהתאם לתכנון מהנדס האינסטלציה. מקום מוצא הצנרת בקירות יוסתר עם אביזר חרושתי מתאים וסגור עם פקק. למרחב המוגן הדירתי תבוצענה הכנות להתקנת מזגן עילי/ מפוצל בהתאם להנחיות ומפרטי פיקוד העורף ולתקן ישראלי 994 חלק 5 לרבות צנרת ניקוז כמפורט לעיל, אבזרי אטימה תקניים, ברז לסגירת מוצא היחידה כלפי חוץ וברז שני המאפשר ניקוז היחידה כלפי המרחב המוגן. לחילופין ולבחירת המוכר ניתן להתקין מערכת מודולארית, העונה לדרישות תקן ישראלי 994 חלק 5 ומאושרת ע"י פיקוד העורף, המשלבת במכלול אחד את כל הרכיבים הדרושים כהכנות להתקנה.

14.4. **מיזוג אוויר דירתי הניזון ממערכת מרכזית בבניין:** אין.

14.5. **תנור חימום הפועל בגז:** אין.

14.6. **תנור חמים הפועל בחשמל:** אין, תבוצע נקודה לתנור חימום הכולל שקע מוגן (בחדרי מקלחת והאמבטיה).

14.7. **רדיאטורים:** אין.

14.8. **קונבקטורים חשמליים:** אין.

14.9. **חימום תת רצפתי:** אין.

14.10. **מיתקנים אחרים:** אין.

15. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה

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

15.2. מערכת גלאי עשן: ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות.

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

16. עבודות פיתוח ושונות

16.1. חניה:

16.1.1. סך הכל מקומות חניה (לכל הבנין): 48

16.1.2. מיקום חניות: בפיתוח שטח קומת קרקע.

16.1.3. חניה לנכים: יש, לפי קביעת הרשויות בהיתר הבניה, וכסומן בתוכנית המכר.

(חנייה לנכים כמסומן בתוכנית המגרש/ סביבה/ פיתוח ובנספח החניה להיתר, תימכר לרוכש דירה

נכה, ובהעדר רוכש נכה, בין כלל דירי הבית וגם לדירי שאינו נכה).

16.2. גמר פני החנייה: בטון מוחלק ו/או אבן משתלבת/ או אספלט

16.3. גמר קירות פנים המרתף/חניה: טיח פנים או בטון צבוע בסיד סינטטי.

16.4. גישה לחנייה: מהכביש.

16.5. מספר חניות אשר צמודות לדירה: אחת לפחות. מיקום על פי סימון בתוכנית המצורפת.

16.6. בחניה עילית תותקן מערכת תאורה.

16.7. מחסום בכניסה לחניון: אין.

16.8. פיתוח המגרש:

בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבנין. הרחבה החיצונית תכלול

שביל כניסה מרוצף (לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבנין) ומואר בעל גיבון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר

לפחות. בחזית הבנין יותקן מספר בנין חיצוני ומואר, עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.

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

16.8.2. משטחים מרוצפים: יש; חומר גמר: אספלט / אבנים משתלבות / אבן טבעית הריצוף יהיה ככל הניתן בעל גוון בהיר.

16.8.3. חצר משותפת: יש; (על פי סימון בתכנית מצורפת), צמחיה: יש (על פי תוכנית אדריכל הפיתוח). גיבון חסכוני במים, בהתאם להנחיית משרד החקלאות.

חצר, מעל תקרת בטון (כולה/חלקה) מותרת שתילת צמחיה בעלת שורשים רדודים בלבד (לא עצים ולא צמחיה עמוקת שורשים- יש להעזר בייעוץ מקצועי לשם כך).

16.8.4. רשת השקיה משותפת: יש. מערכת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב.

16.8.5. חצר צמודה לדירה/ות הגן: יש. יציאה לחצר מחדר: לפי תוכנית המכר. חצר, מעל תקרת בטון

(כולה/חלקה) מותרת שתילת צמחיה בעלת שורשים רדודים בלבד (לא עצים ולא צמחיה עמוקת שורשים).

16.8.6. פירוט מערכות משותפות, בחצר הצמודה לדירה/ות גן: יתכן גישמה/ות, גז, ביוב ומים, חלחול (מרזב/ים, צנרת, שוחות וכו') חשמל, תקשורת, כיבוי (הכל לפי העניין ושלא בהכרח יוצג בתכניות המכר).

16.8.7. משטח מרוצף בחצר הצמודה לדירה/ות הגן: יש, בשטח מינימלי של 7 מ"ר (על פי סימון עקרוני בתכנית המכר).

16.8.8. גדר בחזיתות אחרות של המגרש: חומר: לפי היתר הבניה ודרישת הרשויות.

בגובה ממוצע לפי תוכנית הפיתוח המאושרת ולפי קביעת הרשויות.

16.8.9. קומת עמודים מפולשת (קומה פתוחה): אין.

17. מערכות משותפות

17.1. מערכת גז:

17.1.1. הכנה לאספקת גז: סידור מרכזי באמצעות צובר גז תת- קרקעי בתאום עם חברת הגז, ובמיקום

המתואר בתוכנית המגרש או הבנין או במיקום אחר שיקבע ע"י החברה ו/או עפ"י דרישות הרשות

המקומית. במידת הצורך תינתנה זיקות הנאה להנחת צינור הגז ותחזוקתה.

17.1.2. צנרת גז ממכלל גז/ צובר מרכזי עד לדירה: יש, כולל הכנה למונה גז דירתי.

17.2. סידורים לכיבוי אש:

- 17.2.1. **מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות:** אין, אולם הכל בהתאם לדרישות היועצים
- 17.2.2. **מערכת ליניקת עשן בלובי הקומתי:** אין, אולם הכל בהתאם לדרישות היועצים
- 17.2.3. **מערכת כיבוי אוטומטית - מתזים (ספרינקלרים):** יש. הכל בכפוף לדרישות היועצים והגופים הרלוונטיים.
- 17.2.4. **גלאי עשן:** לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ בטיחות.
- כל סידורי הכבאות, לרבות גילוי וכיבוי אש, ברזי כיבוי וארונות כיבוי בשטחים משותפים או פרטיים מיקום וכמות לפי דרישות רשות הכבאות.
- 17.3. **אוורור מאולץ במרתפי חנייה / קומת מסד:** אין, אולם הכל בהתאם לדרישות היועצים. ייתכן אוורור מאולץ בחדרים טכניים/ מחסנים
- 17.4. **מערכת מיזוג אויר מרכזית:** אין
- 17.5. **תיבות דואר לדירות:** (תאור) קיים. מיקום: כניסה ראשית לבניין, בעלות חזית אלומיניום, לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816. בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומאר, עיצוב המספר יהיה לפי דרישות הרשות המקומית.

- 17.6. **מיתקנים אחרים:** (תאור): מערכות סניקה ומשאבות מים ככל שנדרש ע"פ דרישות היועצים, מערכות תאורה (בחלקים משותפים). מיקום וכמות: לפי תכנית המתכננים והיועצים.

18. חיבור המבנה למערכות תשתית

- 18.1. **חיבור לקו מים מרכזי:** יש; **מונה מים ראשי לדירה:** יש. **מונה מים נפרד לחצר:** אין.
- 18.2. **חיבור לביוב מרכזי:** יש.
- 18.3. **חיבור הבניין לרשת החשמל** בהתאם להוראות חברת החשמל, כולל התקנת מונה.
- 18.4. **הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים.** בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר).
- 18.5. **הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת** (טלוויזיה בכבלים, וכדומה): יש.
- 18.6. **פיתוח כללי הגובל במגרש:** כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כלולים. הכל בהתאם לרשות המקומית ולגופים הרלוונטיים ועפ"י הוראות היתר הבנייה שניתן.
- 18.7. **פינוי אשפה:** לפי דרישת הרשות המקומית.

19. רכוש משותף

- 19.1. **תיאור הרכוש המשותף:**
- 19.1.1. **מקומות חנייה משותפים:** אין
- 19.1.2. **קומה מפולשת טכנית:** אין.
- 19.1.3. **מחסנים שאינם צמודים לדירות:** אין
- 19.1.4. **מבואה (לובי) בקומת כניסה:** אין
- 19.1.5. **מבואה (לובי) קומתית:** אין
- 19.1.6. **חדר מדרגות:** אין
- 19.1.7. **פיר מעלית:** אין. מעליות: אין.
- 19.1.8. **גג משותף:** לרבות החלק התפוס על ידי מתקנים על הגג: יש.
- 19.1.9. **חדר דודים משותף:** אין.
- 19.1.10. **מתקנים על הגג:** מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) כגון: מערכות סולאריות, מערכות למיזוג אוויר, וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.
- 19.1.11. **חצר ושטח פתוח בתחומי המגרש:** יש.

19.1.12. **מיתקנים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף:** כמפורט בפרקים במפרט זה, וכי שמסומן בתכניות המכר.

19.2. **חלקים באם קיימים שאין להוציאם מהרכוש המשותף :**

- 19.2.1. חדרי מדרגות.
- 19.2.2. קומה טכנית.
- 19.2.3. גישה לחניה משותפת.
- 19.2.4. לובי בקומת כניסה.
- 19.2.5. לובי קומתי.
- 19.2.6. גישה מחדר מדרגות אל המתקנים השונים על הגג.
- 19.2.7. גישה מחדר מדרגות אל חדר מכוונות.
- 19.2.8. גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדר/ים טכניים.
- 19.2.9. חלק הגג- התפוס על ידי המתקנים על הגג: (כגון קולטים, דודי שמש, חדר מכוונות למעלית) מעליות.
- 19.2.10. ממ"ק/ מקלט (אין- ממ"דים בדירות).
- 19.2.11. חלק אחר: ככל שיוגדר ע"י החברה כרכוש משותף.
- 19.3. **בית משותף:**

19.3.1. 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 חוזה המכר פרטים על אותו עניין; ואלה העניינים:

19.3.1.1. הוצאת חלק מהרכוש המשותף.

- 19.3.1.2. שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;
- 19.3.1.3. שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;
- 19.3.1.4. סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף.
- 19.3.1.5. כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3 (א) לחוק המכר דירות;
- 19.3.2. 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.

19.4. **שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:**

יהיה קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הדירה (כהגדרתה ואופן חישובה כמפורט במפרט זה) לשטח של כל יחידות הדיור בבניין, זאת בכפוף לכל תיקון ביחס זה או בכל פרט אחר הקשור ברישום הבית המשותף, כפי שיידרש לפי שיקול דעת המוכר ו/או כפי שיידרש על ידי כל רשות מוסמכת. בחישוב חלקה של כל דירה בבית המשותף לא יילקחו בחשבון השטחים הצמודים לדירה.

19.5. **סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:**

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

19.6. **שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו:**

יהיה על פי שיעורו של חלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה.

נטל הוצאות בגין דירות בבעלות המוכר- לגבי דירה שטרם נמכרה, רשאי המוכר לפטור עצמו רק מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכול המוכר להוכיח שלא צרך. אין המוכר רשאי לפטור את עצמו מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.

19.7. **החלקים המוצאים מהרכוש המשותף (ו/או שיוחזרו לרכוש המשותף):**

מבלי לגרוע מהאמור בעניין זה בהסכם המכר, מוצאים מהרכוש המשותף השטחים הבאים אשר מסומנים בתכניות המצ"ב ו/או מצוינים במפרט המכר ו/או בהסכם המכר:

19.7.1. חניות, מחסנים, גג עליון (למעט החלק כאמור בסעיף 18.2.9 לעיל), מרפסות, קרקע הצמודה לדירות הגן, זכויות בניה.

19.7.2. חדרים מכניים מיוחדים (ככל שיש) כגון חדר שנאים, חדר תקשורת וכו'.

20. **הערות:**

- 20.1. הודע לרוכש כי מיקום המערכות בדירה ובשטחים הציבוריים, קרי: דודים, ספרינקלרים, מתקני מים, מתקני חשמל, מתקני ניקוז, תקשורת וכיוצ"ב, יכול שישתנו בהתאם לדרישות היועצים והרשויות ככל שיהיו וכי ככל שיחול שינוי כאמור, תודיע על כך החברה לרוכש בכתב.
- 20.2. הודע ללקוח כי בדירות גן קיימות בריכות ביו/או ניקוז ו/או תיעול המשמשות את כל הדיירים.
- 20.3. הודע לרוכש כי במחסנים ייתכן ויעברו צנרות ביוב, צמ"גים, צינורות מים גלויים וחשמל לאורך הקיר והתקרה. הכל לפי דרישות היועצים.

21. **נספח א – מסמכים נוספים שיועברו לקונה:**

21.1. תכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט :

- 21.2. תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ-1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות של הדירה.
- 21.3. תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ-1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה
- 21.4. תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ-1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
- 21.5. תכנית קומת כניסה/קומות מפולשות ; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ-1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200. המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין בתנאי שלא ישנו את חזית הבית או שטחים ברכוש המשותף
- 21.6. תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ-1:100.
- 21.7. תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון גינה משותפת וגינות צמודות.
- 22. בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין ולרבות על פי חוק המכר בדירות בעניין:**
- 22.1. פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.
- 22.2. תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
- 23.4. תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
- 23.5. מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- 24. המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכול דין ולרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:**
- 24.1. פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.
- 24.2. תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה
- 24.3. תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
- 24.4. מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר
- 24.5. רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסימיליה.
- 24.6. תכנית 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 ולנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.

25. נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות

- 25.1. בטופס המפרט הבסיסי (כלשוננו בצו מכר דירות), בוצעו שינויים, התאמות ותוספות הנכונים למבנה ולדירה.
- 25.2. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות.
- 25.3. סוג א' – לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ.
- 25.4. מיתקן לאנטנות תק' (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).
- 25.5. 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.
- 25.6. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
- 25.7. 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.
- 25.8. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומן יקבעו עפ"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט. מיקומם העקרוני מסומן בתכניות מכר.
26. בחצרות ובגינות הממוקמות מעל תקרות בנויות יש לשתול רק צמחיה המתאימה לעומק המתוכנן של אדמת הגן (----ס"מ), למניעת פגיעה בשכבות האיטום.
- 26.1. החלפת כלים סניטריים ע"י הקונה עלולה לפגוע במידות הנדרשות ובמרווחי הגישה לכלים אלו כאמור בהל"ת (הוראות למתקני תברואה) ובת"י 1205 חלק 3.
- 26.2. ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, וכו'), מחייב בדיקה מקצועית מוקדמת.
- 26.3. במחסנים שירכשו, ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים תחובר לשעון החשמל הדירתי אליו משויך המחסן. או שהזנת החשמל לכל המחסנים בבנין תחובר למונה משותף ונפרד למחסנים בלבד.
- 26.4. מיקום צוברי גז לאספקת גז מרכזי יהיה על פי התכנון ובאישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הועדה המקומית לתכנון ובניה ומשרד העבודה.
- 26.5. 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.
- 26.6. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים 1-3 מ"מ). בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
- 26.7. באם יוספקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על 60dB (A), במרחק של 1.5 מ' ממפוח פליטת אויר חם במקום בו היחידה ממוקמת, וכן בולמי רעידות תחת רגלי המתקן/ים.

- 26.8. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו').
- 26.9. מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.
- 26.10. 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.
- 26.11. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
- 26.12. אסורה הכניסה לרכבים המונעים בגז פחמימני (גפ"מ), למרתפי חניה תת קרקעיים (באם אלו קיימים).
- 26.13. 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. המוכר לא יהיה אחראי אחריות כלשהי לנזקים ולתלונות ככל שיהיו בגין שינויים אלו.
- 26.14. חשוב להדגיש כי יש לאוורר המרחב המוגן, באופן תכוף לפחות בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להמציא באגרטים (חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
27. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג' 1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 14 - 28/11/2018], ו/או כל הנחיה מקלה לנספח של משהב"ש תגברנה הוראות הנספח ו/או ההנחיה, בכפוף לכל דין.
28. כמו כן, מובהר בזאת כי במקרה של סתירה בין הוראות המפרט לעיל, לבין הוראות החוזה ו/או הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות"), תגברנה ההוראות.

נספח ג' – זיכויים

נושא	תכולה	ערך כספי לזיכוי כולל מע"מ
ארון מטבח	ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"ר לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים, וכיור מטבח הכל כמפורט במפרט זה	1000 ₪ למ"א
סוללות מים	סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת. מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב-דרך (אינטרפוז) לא ניתן לקבל זיכוי	200 ₪ ליחידה
נקודת טלפון		75 ₪ ליחידה
בית תקע	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד/ כח)	125 ₪ ליחידה
דלת כניסה	זיכוי בגין כנף הדלת בלבד	750 ₪ ליחידה
דלת כניסה למרפסת שרות	חובה לבצע משקוף בפתח	

תאריך

חתימת המוכרת

חתימת הקונה