

מפרט מכר זה נמצא בשלב הכנה בלבד, על מזמין המפרט לקרא תוכנו בעיון, למחוק המיותר ולהוסיף הנדרש, הכול לפי בחירתו ואחריותו. (דרישה להסרת אזהרה זו משמעותה, אישור המפרט על תוכנו וכוונתו!)

מפרט מכר

לפי צו מכר (דירות) (טופס של מפרט) התשל"ד 1974
(תיקון התשס"ח-2008 ותיקון התשע"ה 2015)
כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה

שם האתר

דירה מדגם

מס' חדרים

קומה מס'

דירה מס'

אגף

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

תאריך:

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

תוכן עניינים

פרק א. פרטי זיהוי

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

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

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

נספחים

- נספח א' מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף
נספח ב' הערות כלליות
נספח ג' טבלאות חיובים/זיכויים

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

שם האתר: מכבי 8, רעננה.

דירה מדגם: צפון מזרחית

מס' חדרים: 5 חדרים, פנטהאוז

דירה מס': 22

קומה מס': 6

מחסן מס': _____

חניה רגילה/ חניה במתקן מס': _____

מפרט מכר

לפי עו המכר (דירות) (טופס של מפרט), התשל"ג – 1973

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

בעניין חיובים וזיכויים שונים

(כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה)

(להלן "המוכר/ת" או "החברה")

נספח לחוזה בין: בנייני פרקש בע"מ.

לבין: ת.ז. _____

(להלן "הרוכש/ים" או "הקונה/ים")

ת.ז. _____

מתאריך: _____

א. פרטי זיהוי

1. ישוב: רעננה. רחוב: מכבי. בית מס': 8.

1.1 גוש מס': 6580. חלקה מס': 140.

1.2 התכנית החלה במקום: תמ"א/38, רע/מק/1010, רע/2000, 1/292/1.

2. בעל הקרקע: בעלי הדירות הרשומים בבניין, ולפי כל דין.

הזכות שהקונה רוכש בדירה: בעלות.

3. דירה מס' וקומה: (להלן "הדירה")

4. בדירה: כניסה, חדר דיור, מטבח, פינת אוכל, חדר שינה הורים, 2 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן - ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרוזדור ופינת עבודה, חדר רחצה כללי (אמבטיה), ⁽¹⁾חדר רחצה הורים (מקלחת), שירותי אורחים (בית שימוש נפרד), חדר כביסה, ⁽²⁾מרפסת שרות (לרבות מתקן לתליית כביסה), מרפסת שמש (יציאות מחדר דיור ומחדר שינה הורים).

אדריכל שים לב:

⁽¹⁾באם מתוכנן מקלחון מלבני (70/90 ס"מ), יש לתכנן את הכיור בצלע החדר הארוכה בכדי שיתקיים מרחב שימוש אלכסוני כנדרש למקלחת. מידות מינימליות של מרחב שימוש למקלחת בגישה אלכסונית, רוחב מרחב הגישה 70 ס"מ ועומקו 75 ס"מ.

⁽²⁾לפי התקנות נדרש שגובה המעקה לא יפחת מ-1.05 מ', נראה כי לא מתקיימת דרישה זו.

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

5. **שטח הדירה הוא:** כמצוין בתכנית המכר והוא מחושב לפי כללים אלה:

- (א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה. לעניין זה –
- (1) "קיר חוץ" – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוץ לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת השמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תכנית אחרת. כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;
- (2) "פניו החיצוניים של קיר חוץ" – פני הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.
- (ב) בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל המפלסים בדירה.
- (ג) שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.
- (ד) בחישוב השטח יכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל – 1970 (להלן – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).

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

- 6.1 **מרפסת שמש בשטח⁽¹⁾:** כמצוין בתכנית המכר **מתוכה מרפסת שמש מקורה** [קירוי הכוונה למשטח מלא דמוי תקרה (לא פרגולה) הנמצא קומה אחת מעל בלבד], **בשטח:** כמצוין בתכנית המכר.
- 6.2 **חניה מקורה/לא מקורה/מקורה חלקית/במכפיל חניה מס':** כמצוין בתכנית המכר (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מקום החניה המוצמדת. ראה גם בנספח ב', רשימת הערות כללית, סעיפים 59-63);
- 6.3 **מחסן דירתי בשטח⁽²⁾:** כמצוין בתכנית המכר (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);
- 6.4 **מרתף דירתי בשטח⁽³⁾:** אין.
- 6.5 **גג מוצמד לדירה בשטח:** אין..
- 6.6 **חצר מוצמדת לדירה בשטח⁽⁴⁾:** אין.
- 6.7 **אם יש שטחים/חלקים/אזורים, 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. מובהר כי מידת חשיפתה של המרפסת לשמש ו/או לאור טבעי תלויה בגורמים שונים, בין היתר, בכיווניה, במיקומה בבניין ובבנייה פיזית כלשהי הן בתחום המגרש והן מחוצה לו.
2. **שטחו של מחסן:** הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת יכלול רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף יכלול שטח הקיר במלואו.
3. **שטחו של מרתף:** הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת יכלול רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף יכלול שטח הקיר במלואו.
4. **שטחה של חצר כולל,** את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח החצר המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

7. **סטיות קבילות:**

- הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה:
- (א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לעניין שטחה של חצר תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
- סטיות במידות המצוינות בתכניות המכר ובין המידות למעשה לא ייחשבו כסטייה ו/או אי התאמה מתיאור זה ובתנאי שלא יעלו על 2% משטח הדירה ושטחים אחרים (למעט שטח חצר), המפורטים בסעיפים 5, ו-6 לעיל.

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

- (ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות וכמויות האבזרים במפרט ומידות וכמויות האבזרים למעשה הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה (אבזרים קרי: אריחים, חלונות, דלתות, תריסים, קבועות שרברבות, ארונות).
- (ג) **חישוב השטחים** כפוף לסטיות המקובלות והסבירות בביצוע ו/או במדידה ו/או בחישוב השטח ו/או מעוגל למידה שלמה. הכללים לחישוב שטח בסעיפים 5, 6 ו-7 לחלק א' במפרט זה, הוגדרו בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד – 1974, (כפי שתוקן בק"ת 7507 מיום 16.4.2015) (להלן: **הכללים**), ככל שיש סתירה בין הכללים לבין שיטות חישוב אחרות לחישוב "שטח" (כגון: ברשויות, בתקן, בפס"ד וכו'), יגברו הכללים כהגדרתם לעיל.
- שטח הדירה, כולל את כל חלקי הדירה המסומנים בתוך המצולע כמפורט בסעיף 5 (א) בפרק א' למפרט זה, לרבות שטחים הנמוכים מהגדרת הגובה המינימלי, אך הם מעבר לשטח המינימלי המחויב לחלקי הדירה השונים, לפי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) (התש"ל-1970). מובהר כי שטח הדירה אינו כולל חישוב והוספת חלקה היחסי של הדירה ברכוש המשותף.

8. שם עורך הבקשה להיתר ("להלן "האדריכל"): תמיר חטיבה אדריכלים.

טלפון: 072-2533333 פקס: --- כתובת: [REDACTED]
דוא"ל: [REDACTED]

9. שם האחראי לתכנון השלד ("להלן "המהנדס"): דני שפירא קונסטרוקטור.

טלפון: 080-3341337 פקס: --- כתובת: [REDACTED]
דוא"ל: [REDACTED]

ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזרים

- * המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות וחלקים אחרים בבניין, ובכלל זאת שינוי במספר הקומות מעל פני הקרקע או מתחת לפני הקרקע, בתנאי שלא ישנו באופן מהותי את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף.
- * כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי הרשמי (ככל שקיים כזה) והתקנות, התקפים למועד קבלת היתר הבניה. החברה תהיה רשאית לפי שיקול דעתה לאמץ שינוי בתקן או בתקנה שיתקבלו לאחר קבלת היתר בניה.

1. תיאור הבניין (קיים/חדש)

1.1 תוספת 3 קומות מגורים ו-10 יח"ד, מעל בנין מגורים דו אגפי, רב משפחתי קיים, הכולל קומת קרקע ועוד 4 קומות מגורים וכן תוספות ושינויים לבניין הקיים, לרבות הוספת מתקן חניה אוטומטי חניה לצד הבניין וחיזוק כללי של הבניין בפני רעידות אדמה, במסגרת תמ"א 38;

1.2 בבניין: סה"כ 22 דירות למגורים (12 דירות קיימות ו-10 דירות חדשות). בבניין, דירות^(*), הכוונה למגורים בלבד;

(*) לפי חוק מכר (דירות) התשל"ג - 1973 סעיף 1 "הגדרות" נאמר, "דירה" - חדר או מערכת חדרים שנועדו למגורים, לעסק, או לכל צורך אחר.

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

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

כינוי או תיאור קומה	קומות מתחת/מעל למפלס כניסה הקובעת לבניין (ד')	מספר דירות בקומה	סוג השימוש	הערות
בור למתקני חניה אוטומטי (חדש)	נמוך ממפלס הקרקע	---	בור למתקני חניה אוטומטיים (לרכבים ב-4 קומות). חדר מדרגות (כניסה למורשים בלבד באמצעות דלת אופקית בנתיב הנסיעה בקומת הקרקע).	לציוד הדרומי של הבניין.
קומת מרתף קיימת	-1	---	חדר מדרגות, מרתף (לשעבר מקלט), פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	מתחת אגף ב' בלבד
קומת הכניסה לבניין (קומה קיימת)	קרקע	---	אגף א': מבואת כניסה (לובי), חדר מדרגות (פתוח), מעלית, מחסנים, חדר אשפה, מאגר מים וחדר משאבות, חניות. אגף ב': מבואת כניסה (לובי), חדר מדרגות (פתוח), מעלית, מחסנים, חדר אשפה, ארון לבלוני גז. חניות. כללי: פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	שינויים ושיפורים לקיים ותוספות, כפוף להיתר הבניה. בפיתוח: חניות, מיסעה, מעברים, שבילים, רחבות, מדרגות, גיזון ומעלית רכב למתקן החניה האוטומטי.
קומות טיפוסיות (קיימות)	1-3	4 (בכל קומה. 2 בכל אגף)	מגורים, מבואה קומתית, חדר מדרגות ומעלית בחלל אחד. פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	שינויים ושיפורים לקיים ותוספות, כפוף להיתר הבניה.
קומות אחרות (חדשות)	4,5	4 (בכל קומה. 2 בכל אגף)	מגורים, מבואה קומתית, חדר מדרגות ומעלית בחלל אחד. פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
קומת מגורים עליונה חדשה (פנטהאוז)	6	1 (בכל אגף)	מגורים, מבואה קומתית, חדר מדרגות ומעלית בחלל אחד. פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
גג עליון (ראשי)	---	---	בכל אגף: חדרי מדרגות, מערכות סולאריות, יח' למיזוג אוויר. גנרטור (בגג אגף ב'), מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	קיר הפרדה (בגובה כ-1.3 מ'), בין גגות האגפים. יתכן מערכות הממוקמות בגג אחד האגפים ישרת גם האחר.
סך הכל קומות למגורים	6	---	---	---
סך הכל קומות בבניין	באגף א': 7 באגף א': 8	---	במניין הקומות לא נכלל מתקן החניה והגג העליון (הראשי).	---

הערות והבהרות:

- (א) ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתרי הבניה.
- הכוונה שהחברה לפי שיקול דעתה בלבד ובכפוף, להיתר הבניה ו/או. בקשה להקלה ו/או לתוספת בניה, תהיה רשאית להוסיף ו/או להפחית ממספר הדירות או לאחד מספר דירות ע"י ביטול כניסות או הוספת כניסות, הכל לפי העניין.
- (ב) במקרה שיש יותר מכניסה אחת לבניין, יש לציין איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין [כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)].
- (ג) החברה זכאית לפי שיקול דעתה או בהתאם להנחיות המתכננים להוסיף או לבטל מתקנים או לשנות את יעודם ו/או את מיקומם, לרבות חדרים ו/או ארונות ו/או גומחות בהם מערכות אלו מותקנות. וכן רשאית לאפשר מתן שרות באמצעותם גם למבנים סמוכים.
- (ד) מובהר כי שמות הקומות והמספר המתאר את מיקומן עשויים להשתנות.
- (ה) ככל ולא נאמר אחרת, הצבת בריכות שחיה, ג'קוזי, בריכות עונתיות ובריכות מתנפחות במרפסות הדירות, ובגגות בניין המגורים, מותנת באישור מתכנן שלד הבניין.

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

1.4 חדר/י מדרגות משותף/ים:

מספר חדרי המדרגות בבניין: 2 (אחד בכל אגף); **אפיון כל חדר מדרגות:** באגף א', מקורה ממפלס קומת קרקע ועד מפלס הגג העליון. באגף ב', מקורה ממפלס מרתף עד למפלס הגג העליון. **חדר מדרגות נוסף:** יש. **תיאור כללי:** טכני, לשימוש מורשים בלבד לכניסה לבור מתקן החניה האוטומטי (הכניסה באמצעות דלת אופקית בנתיב הנסיעה בקומת הקרקע);

1.5 מעליות: יש; מספר המעליות: 2 (אחת בכל אגף). מספר התחנות לכל מעלית: 7;

מעלית מסוג: MRL (Machine Room Less) **גמר פנימי:** לפי עיצוב האדריכל.

מספר נוסעים לכל מעלית: 3-4 **מנגנון פיקוד שבת**^(*): אין.

1.6 עמדת שומר: אין.

(*) "מעלית שבת" – מובהר כי הכוונה למעלית בעלת מנגנון פיקוד שבת, שהפעלתו תקבע ע"י נציגות דיירי הבניין ו/או חברת הניהול בהתאם לסעיף 59 ז' לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969.

2. חומרי הבניין ועבודות גמר (לבניה החדשה או ישנה לפי העניין):

2.1 **שלד הבניין:** חיזוק הקיים ותוספת הבניה החדשה, לפי תכניות מהנדס השלד; **שיטת הבניה:** רגילה ו/או מתועשת ו/או משולבת, לפי החלטת מהנדס השלד.

2.2 **רצפה ותקרת קומת קרקע: בניה קיימת:** חיזוק הקיים ככל שנדרש, לפי תוכניות מהנדס השלד; **בניה החדשה:** בטון מזוין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים/טרומים. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד;

בידוד תרמי לבניה החדשה: לפי תקן ישראל מס' 1045. **בשיטה:** לפי הנחיות/אישור, מהנדס השלד /היועץ.

בידוד אקוסטי לבניה החדשה: לפי תקן ישראל מס' 1004 חלק 1. **בשיטה:** לפי החלטת היועץ.

2.3 **רצפה ותקרה קומתית: בניה קיימת:** חיזוק הקיים ככל שנדרש, לפי תכניות מהנדס השלד; **בניה החדשה:** בטון מזוין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים/טרומים, לפי חישובי מהנדס השלד. **בידוד תרמי לבניה חדשה:** לפי תקן ישראל מס' 1045.

בשיטה: לפי החלטת היועץ. **בידוד אקוסטי לבניה חדשה:** לפי תקן ישראל מס' 1004 חלק 1. **בשיטה:** לפי החלטת היועץ.

2.4 **גגות הבניין: בניה החדשה:** בטון מזוין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים/טרומים, לפי החלטת מהנדס השלד. **בידוד תרמי**

לבניה חדשה: לפי תקן ישראל מס' 1045. **בשיטה:** לפי הנחיות/אישור, מהנדס השלד /היועץ. **בידוד אקוסטי לבניה חדשה:** לפי

תקן ישראל מס' 1004 חלק 1. **בשיטה:** לפי החלטת היועץ. **שיפועי ניקוז ואיטום:** לפי הנחיות היועץ. **בידוד תרמי:** לפי תקן

ישראלי מס' 1045: **בשיטה:** לפי הנחיות היועץ;

2.5 **קירות חוץ: בניה קיימת:** חיזוק הקיים ככל שנדרש, לפי תכניות מהנדס השלד; **בניה החדשה:** בטון מזוין ו/או בניה ו/או משולב

לפי החלטת מהנדס השלד. **בידוד תרמי לבניה חדשה:** לפי תקן ישראל מס' 1045. **בשיטה:** לפי הנחיות/אישור, מהנדס השלד

/היועץ. **בידוד אקוסטי לבניה חדשה:** לפי תקן ישראל מס' 1004 חלק 1. **בשיטה:** לפי החלטת היועץ.

2.6 גימור קירות חוץ:

2.6.1 **חיפוי /ציפוי, עיקרי:** אבן טבעית ו/או אבן מלאכותית בשילוב מקומי של חיפוי קשיח אחר וכן טיח אקרילי ו/או צבע. גוון וחומר לפי תכנון האדריכל.

2.6.2 **טיח חוץ:** טיח (רגיל) יתכן במרפסות, מסתורי כביסה, בגגות, קורות, שטחים מקורים, עמודים, וכו').

2.6.3 **חיפוי אחר:** האדריכל יהיה רשאי לשנות ולשלב חומר, גוון וחלוקת החיפויים/ציפויים בתאום עם הרשות המקומית.

2.7 **קירות הפרדה בין הדירות החדשות: חומר:** בטון מזוין ו/או בלוקי בטון או בלוק תאי (בלוקי גבס ו/או איטונג ו/או אחר) ו/או משולב,

לפי הנחיות מהנדס השלד והיועץ ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי ת"י 1004 חלק 1. **בשיטה:** לפי

הנחיות היועץ.

2.8 חדר/י מדרגות ראשי/ים (בחלל פתוח למבואות קומתיים):

הערה: שינוי או השארת הקיים בקומות הקיימות בבניין או בחלקו, לפי החלטת החברה.

2.8.1 **קירות מעטפת: בניה קיימת:** חיזוק הקיים ככל שנדרש, לפי תכניות מהנדס השלד; **בניה חדשה: חומר:** בטון מזוין או

בני או משולב, לפי חישובי המהנדס;

2.8.2 **גימור קירות פנים: חומר:** טיח (2 שכבות), או טיח גבס, גימור מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד או חומר דומה.

עד לגובה: תקרה. **גימור תקרה: חומר:** טיח 2 שכבות, או טיח גבס, גימור מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד או חומר

דומה.

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

- 2.8.3 **מדרגות: בקומות הקיימות:** יתכן לפי הקיים בפועל. **בבניה החדשה:** לוחות טראצו, ו/או לוחות אבן טבעית ו/או בטון צבוע ו/או אחר, לפי החלטת האדריכל.
- ריצוף משטחים: בקומות הקיימות:** יתכן לפי הקיים בפועל. **בבניה החדשה:** טראצו ו/או אבן טבעית ו/או קרמיקה ו/או דוגמת המדרגות, לפי החלטת האדריכל.
- 2.8.4 **מעקה: בקומות הקיימות:** יתכן לפי הקיים בפועל. **בבניה החדשה:** מתכת ו/או בנוי ו/או משולב (לרבות מאחז יד), לפי החלטת האדריכל.
- 2.8.5 **עליה לגג:** דרך חדרי מדרגות (גג ראשי).
- 2.8.6 **חדר מדרגות טכני גישה למתקן החניה האוטומטי:** גימור כללי של קירות ותקרה, לפי החלטת החברה, לרבות בטון טבעי בגימור מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד או חומר דומה. גמר מדרגות ומשטחי ביניים, בטון טבעי או אחר לפי החלטת החברה.
- 2.9 **מבואה (לובי) קומתית:**
- הערה:** שינוי או השארת הקיים בקומות הקיימות בבניין או בחלקו, לפי החלטת החברה.
- גימור קירות פנים מבואה קומתית: חומר:** אבן טבעית ו/או מלאכותית ו/או קרמיקה (פורצלן) ו/או טיח ו/או משולב, לפי החלטת האדריכל והחברה. **עד לגובה:** לפי החלטת האדריכל, **וחומר:** טיח (2 שכבות) + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד, עד תקרה ו/או תקרת משנה. **גימור תקרה:** חומר: טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד, או חומר דומה, ו/או תקרת משנה מונמכת מגשים ו/או גבס ו/או משולב לפי החלטת האדריכל (במקרה של תקרה מונמכת לא יבוצע טיח מעל תקרה זו). **ריצוף:** קרמיקה (פורצלן) או אחר. **סוג ומידות:** לפי עיצוב האדריכל.
- 2.10 **מבואה (לובי) כניסה ראשית (לכל אגף):**
- גימור קירות פנים: חומר:** אבן טבעית ו/או אבן מלאכותית ו/או קרמיקה (רגיל או פורצלן) ו/או משולב, הכל לפי עיצוב האדריכל. **עד לגובה:** לפי תכנון האדריכל. **וחומר:** טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד, או חומר דומה, עד תקרה ו/או תקרת משנה. **גימור תקרה:** חומר: טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד או חומר דומה, ו/או תקרת משנה מונמכת מגשים ו/או מינרלית ו/או גבס ו/או משולב לפי עיצוב האדריכל (במקרה של תקרה מונמכת לא בהכרח יבוצע טיח מעל תקרה זו). **ריצוף:** חומר: אבן טבעית ו/או מלאכותית ו/או קרמיקה (פורצלן) ו/או אחר הכל לפי עיצוב האדריכל. **סוג ומידות:** לפי עיצוב האדריכל. **דלתות ארונות למערכות:** פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד), ו/או אחר לפי החלטת האדריכל.
- 2.11 **חניה מקורה/לא מקורה/מקורה חלקית (בקומת קרקע): גימור קירות/עמודים באזור החניה:** טיח דקורטיבי ו/או חיפוי/ציפוי קשיח ו/או משולב, הכל לפי החלטת האדריכל.
- גימור תקרה:** טיח ו/או בגר (שכבה צמנטית דמוי טיח), ו/או בטון טבעי צבוע במלבין סינטטי. **גימור רצפת חניה:** אבן משתלבת (רגילה ו/או אבן דשא), המידות, צורה וגוון, לפי החלטת האדריכל.
- ב"בור" מתקני החניה: קירות:** בטון טבעי ו/או טיח רגיל ו/או בגר ו/או אחר לפי החלטת החברה. **רצפה:** בטון טבעי משופע לניקוז.
- 2.12 **חדרים לשימוש משותף:**
- הערה:** שינוי או השארת הקיים בבניין או בחלקו, לפי החלטת החברה.
- מרתף (לשעבר מקלט), חדר חדרים טכניים וכו':
- גימור קירות:** טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד או חיפוי/ציפוי אחר לפי החלטת האדריכל (למעט גומחות, ארונות חשמל, מים וכו'). **גימור תקרה:** בטון טבעי צבוע במלבין סינטטי ו/או טיח צבוע במלבין סינטטי ו/או תקרת משנה ו/או משולב, לפי החלטת האדריכל. **גימור רצפה:** בטון מוחלק או אריחי קרמיקה או טראצו או משולב לפי החלטת האדריכל.
- חדרי אשפה: גימור קירות:** חיפוי קשיח דוגמת קרמיקה עד לגובה לפי דרישת התקנות לפחות, וטיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד או חומר דומה. **גימור תקרה:** טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד או חומר דומה. **גימור רצפה:** בטון מוחלק או אריחי קרמיקה או טראצו או משולב לפי החלטת האדריכל.

הערות:

- במרתפים, במחסנים ובאזורים טכניים וכן מעל תקרות משנה, יתכן בטון טבעי, לפי החלטת האדריכל.
- צביעת קירות/תקרה תהיה בגוון לבן או אחר לפי בחירת האדריכל.
- בעניין האבן הטבעית ראה גם הערה לאחר טבלה 2.

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

- 2.13 דלת כניסה לבניין (לכל אגף): יש, משולב במכלול המבואה (אופציה לזכוכית "סיכורית"), כולל אינטרקום (ראה סעיף 3.7.8).
דלת כניסה/ יציאה, נוספת לבניין: אין.
- 2.14 דלתות חדר/י מדרגות: אין.
דלתות חדרים טכניים: דלתות פח. דלתות וחלונות חדרים לשימוש משותף: תאור, חומר וכמות, לפי החלטת האדריכל.
- 2.15 דלתות לובי קומתי: אין.
- 2.16 תאורה, בכניסה לכל אגף בבניין, לובי, חדר מדרגות, מבואות קומתיות, חניות, חדרים טכניים, חדרים וחלקים משותפים:
יש, סוג וכמות: עפ"י החלטת האדריכל/המהנדס ודרישות הרשויות.
- 2.17 דלתות ארונות למערכות: חומר: פח מכופף צבוע בתנור או ציפוי אחר (בחלקם החיצוני בלבד) בגוון לפי בחירת האדריכל.
- 2.18 תאורה במחסנים דירתיים: הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף.
- 2.19 חיבור חשמל לתאורה ולמערכות אלקטרומכניות משותפות לרבות מתקן החניה האוטומטי: יש. הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף של הבניין לפי החלטת החברה.

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

3.1 גובה הדירה:

- גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: כ- 2.85 מ';
גובה חדרי שרות ופרוזדור: לא פחות מ- 2.05 מ';
גובה מחסן דירתי (באם נרכש): לא פחות מ- 2.05 מ';
גובה חניה מקורה/מקורה חלקית (באם נרכשה): לא פחות מ- 2.05 מ';
גובה עמדת החניה במכפיל החניה, הינה מוגבלת ותהיה לפי הנחיות היצרן. (ראה גם בנספח ב', רשימת הערות כללית, סעיפים 59-63).

*הערה: למעט תחת קורות, מערכות, בליטות, הנמכות מקומיות ותקרות משנה. כמו כן יתכנו סטיות מהגובה הנקוב, אך בכל מקרה בתוך הדירה, הגובה בשטח המינימלי הקבוע לגבי חלקי הבניין על פי התקנות לא יפחת מן הגובה המינימלי הקבוע בד"ן.

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

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

תיאור	חומר קירות ⁽¹⁾	גמר קירות ותקרות ⁽²⁾	ריצוף ⁽³⁾ וחיפוי ⁽⁴⁾ מידות אריחים (בס"מ)	ריצוף מחיר לזיכוי למ"ר/ מ"א, בשקלים חדשים	הערות
כניסה	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	טיח או אחר ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה נספח ג'	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר דיור	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	טיח או אחר ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה נספח ג'	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מטבח	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	טיח או אחר ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה נספח ג'	חיפוי כ- 50-60 ס"מ מעל משטח ארון תחתון בלבד, למעט אזור חלון (באם קיים). ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי מעל משטח ארון תחתון	ראה ⁽⁴⁾	---	
פינת אוכל	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	טיח או אחר ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה נספח ג'	ראה פרוט בהערות בהמשך.
בית שימוש נפרד (שיחתי אורחים)	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	טיח או אחר ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה נספח ג'	חיפוי קירות לגובה כ- 1.20 מ' או עד סיום אריח שלם. ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי קרמיקה	ראה ⁽⁴⁾	---	
פרוזדור ופינת עבודה	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	טיח או אחר ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה נספח ג'	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר שינה הורים	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	טיח או אחר ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה נספח ג'	ראה פרוט בהערות בהמשך.

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

תיאור	חומר קירות ⁽¹⁾	גמר קירות ותקרות ⁽²⁾	ריצוף ⁽³⁾ וחיפוי ⁽⁴⁾ מידות אריחים (בס"מ)	ריצוף מחיר לזיכוי למ"ר/ מ"א, בשקלים חדשים	הערות
חדר רחצה הורים (מקלחת)	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	טיח או אחר ⁽²⁾ חיפוי קרמיקה	ראה ⁽³⁾ ראה ⁽⁴⁾	ראה נספח ג' ---	חיפוי קירות לגובה תקרה ו/או תקרת משנה (באם קיימת) ו/או עד סיום אריח שלם. ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדרי שינה	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	טיח או אחר ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה נספח ג'	ראה פרוט בהערות בהמשך.
ממ"ד	בטון מזוין לפי הוראות הג"א	לפי מפרט הג"א	ראה ⁽³⁾	ראה נספח ג'	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה כללי (אמבטיה)	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	טיח או אחר ⁽²⁾ חיפוי קרמיקה	ראה ⁽³⁾ ראה ⁽⁴⁾	ראה נספח ג' ---	חיפוי קירות לגובה תקרה ו/או תקרת משנה (באם קיימת) ו/או עד סיום אריח שלם. ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר כביסה	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	טיח או אחר ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה נספח ג'	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מרפסת שירות	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	טיח או אחר ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה נספח ג'	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מרפסת שמש	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	ראה סעיף 2.6	ראה ⁽³⁾	ראה נספח ג'	חיפוי/ציפוי קיר חיצוני ראה סעיף 2.6 ו-2.7. ראה גם פרוט בהערות בהמשך.
מחסן דירתי (ככל שהוצמד)	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	טיח גימור צבע פוליסיד	טראצו/קרמיקה לפי החלטת החברה	---	עובי קירות מחסן לפי החלטת האדריכל/המהנדס.

הערות והבהרות לטבלה:

- חומר קירות:** בטון/ בלוקי בטון/ לוחות גבס/ בלוק תאי (איטונג/ בלוקי גבס/ אחר) או משולב לפי החלטת החברה.
- גמר קירות:** טיח רגיל/ לוחות גבס/ טיח גבס/ טיח תרמי/ בגר/ אחר/ או משולב, לפי החלטת החברה. צביעה בצבע אקרילי כגון סופרקריל ו/או שווה ערך. (ככל שיותקנו לוחות גבס + שכבת בידוד פנימי לקירות חוץ יגרור הדבר הקטנה במידות החדרים).
גוון: לבן ו/או לפי בחירת האדריכל.
- גמר קירות בחדרים רטובים** (בתחום ללא חיפוי): צבע להגנה מפני עובש ופטירות דוגמת "אקרילול" או חומר דומה.
גמר תקרות: טיח רגיל / לוחות גבס / טיח גבס / בגר/אחר/ או משולב, לפי החלטת החברה. צביעה בפוליסיד או חומר דומה.
גוון: לבן ו/או לפי בחירת האדריכל.
- ריצוף וחיפוי הדירה יהיו מאחת החברות הבאות: "ויה ארקדיה" ו/או "אלוני" ו/או "חזי בנק או שווה ערך לפי בחירת החברה ויהיו תוצרת אירופה.**
 - ריצוף:** קרמיקה (פורצלן), סוג א'. במידות, כ-100/100 ס"מ, ו/או כ-30/120 ס"מ, ו/או כ-60/120 ס"מ, ו/או אחר לפי החלטת החברה, בכל הדירה, למעט חדרי שינה, חדרי רחצה, שירותים, ומרפסת שמש. בחדרי השינה, במידות, כ-60/60 ס"מ, ו/או אחר לפי החלטת החברה.
 - ריצוף בחדרי רחצה ושירותים:** מרצפות קרמיקה (פורצלן), סוג א'. במידות, כ-100/100 ס"מ, ו/או כ-30/120 ס"מ, ו/או כ-60/120 ס"מ, ו/או אחר לפי החלטת החברה.
 - ריצוף במרפסת שמש:** לוחות עץ ("דק") או דמוי דק (סינטטי) לפי החלטת האדריכל/החברה או הספק שיבחר על ידה. במידות המתאימים בגודלם (ליצירת שיפועי ניקוז), ובדרגת ההחלקה לריצוף חשוף לגשם, לפי החלטת החברה.
 - חיפוי חדרי רחצה ושירותים:** קרמיקה (פורצלן), סוג א'. תוצרת אלוני ו/או חזי בנק ו/או ויה ארקדיה ו/או שווה ערך. במידות, כ-100/100 ס"מ, ו/או כ-30/120 ס"מ, ו/או כ-60/120 ס"מ, ו/או אחר לפי החלטת החברה. (יש לקחת בחשבון שהואיל ולריצוף נדרשים אריחים בדרגה מניעת החלקה וחוזק שונים מחיפוי, לא בהכרח יוצגו דגמים זהים בין הריצוף לחיפוי).
חיפוי במטבח (מעל ארון תחתון): אריחי קרמיקה (פורצלן) סוג א'. במידות כ-10/10 ס"מ ו/או כ-20/20 ס"מ ו/או אחר לפי החלטת החברה.

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

הערות:

בחירת הרוכש/דייר – למניעת ספק יודגש כי בחירת הרוכש תעשה אך ורק ממבחר של ספק אחד ולא תינתן האפשרות לבחור מוצרים שונים מספקים שונים, גם מאלו שנבחרו ע"י החברה.

מעקה – בנוי, מתכת, אלומיניום, מזוגג, או משולב לפי החלטת האדריכל. בגובה: לא פחות מדרישות ת"י 1142.

הפרשי מפלסים – בכניסה לדירה, חדרי רחצה, ממ"ד ומרפסת שרות, לבין חללים סמוכים יתכן הפרש של כ- 2 ס"מ.

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

אריחים לריצוף – במקרה של שדרוג. באחריות הרוכש לבחור או לרכוש אריחי ריצוף שעומדים בתקן ישראלי למניעת החלקה (בדרגה הנדרשת למיקום הריצוף) - חדרי מגורים R-9, חדרי רחצה, ומרפסות R-10, רצפת תא מקלחת R-11.

חיפוי קירות – גובה חיפוי הקירות יעשה לגובה המצוין בטבלה או עד גובה "אריחים שלמים", לפי החלטת החברה.

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.

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

פרגולה, קורה/ות – (רק באם תחליט החברה לבצע ולא בהכרח יסומן במדויק ו/או בכלל, בתכנית המכר) עץ ו/או בטון ו/או פלדה ו/או משולב, לרבות אחוז הצללה, 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.

פרקט – באם התחייבה החברה לבצע הכנה לריצוף פרקט, תבוצע הכנת תשתית מונמכת מתאימה למטרה זו. (כגון: בטון ו/או ריצוף מכל חומר, גוון וסוג שהוא).

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

3.3 ארונות:

לבחירת הרוכש ספק אחד, מתוך אחד הספקים דוגמת "אניס" ו/או "נובו" ו/או "זיו" ו/או "סמל" ו/או שווה ערך, אשר יבחרו ע"י החברה. התאמת ארונות המטבח לבינוי החלל בדירה תעשה ע"י ספק המטבחים. במקרה של סתירה בין התיאור לעיל לבין תכנון הספק (חומרים וחלוקה), יגבר תכנון הספק.

3.3.1 **ארון מטבח תחתון:** גוף הארון, לפי החלטת החברה. בחלוקה, תכולה וגוון לפי הנחיות האדריכל, או הספק שיבחר ע"י החברה. ⁽¹⁾מידות: ראה הערה בהמשך;

מדפים, מגרות ודלתות: חומר: M.D.F או עץ מעובד (סיבית ו/או סנדוויץ'), לפי החלטת החברה. פרזול: מגירות בטרקיה שקטה. **ציפוי חיצוני:** פורמאיקה או אחר לפי החלטת החברה. **גוון:** לבחירת הרוכש מתוך 4 גוונים לפחות אשר יוצגו ע"י יצרן/ספק המטבחים. **ציפוי פנימי:** פורמאיקה ו/או מלמין לפי יצרן הארון.

⁽²⁾מחיר לזיכוי בגין ארון המטבח התחתון: ראה נספח ג'.

ארון "בילד אין": גוף הארון, מדפים ודלתות: חומר וגוון כמו ארון תחתון ולפי הנחיות האדריכל, או הספק שיבחר ע"י החברה. ⁽¹⁾מידות: ראה הערה בהמשך;

ציפוי חיצוני ופנימי: בהתאמה לארון מטבח תחתון.

⁽²⁾מחיר לזיכוי בגין ארון "בילד אין": ראה נספח ג'.

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

משטח עבודה מעל ארון מטבח התחתון: חומר: גרניט פורצלן, או אחר שווה ערך לפי החלטת החברה.

עובי: כ-18 מ"מ. תיאור: לוחות מודבקים עם שוליים בולטים (עולים/יורדים, לפי החלטת החברה). מידות: לפי ארון המטבח חלק תחתון, גוון: לבחירת הרוכש מתוך 4 גוונים/דגמים שיוצגו ע"י הספק שנבחר ע"י החברה.

3.3.2 ארון מטבח עליון: גוף הארון, מדפים ודלתות: חומר וגוון כמו ארון תחתון ולפי הנחיות האדריכל, או הספק שיבחר ע"י החברה.

(1) מידות: ראה הערה בהמשך

ציפוי חיצוני ופנימי: בהתאמה לארון מטבח תחתון

(2) מחיר לזיכוי בגין ארון המטבח עליון: ראה נספח ג'.

3.3.3

ארונות אחרים (ציין): בחדר רחצה (כללי והורים), ארון תחתון תלוי או מונח הכולל כיור שולחני (אינטגרלי) לרבות מגרה/ות,

דלת/ות, ומראה, לפי הנחיות האדריכל, או הספק שיבחר ע"י החברה. מידות: לפי החלטת החברה.

ציפוי חיצוני: פורמאיקה או אחר לפי החלטת החברה. גוון: לבחירת הרוכש מתוך 4 גוונים/דגמים שיוצגו ע"י הספק שנבחר ע"י החברה. ציפוי פנימי: פורמאיקה ו/או מלמין לפי יצרן הארון.

מחיר לזיכוי בגין ארון הרחצה: ראה נספח ג'.

הערות:

(1) מידת אורך כללית של ארונות המטבח (תחתון + עליון + ארון בילד-אין). הינה כ-8 מטר אורך החלוקה בין הארונות לפי החלטת החברה.

מדידת הארונות (תחתון+ עליון) נעשית לאורך הקיר (פינה נמדדת פעמיים). המידה המתקבלת כוללת הכנה עבור מכשירים חשמליים כגון מדיח כלים וכיריים. ארון "בילד-אין" נמדד לפי גובהו. סטיות עד כ-5% באורך ארונות המטבח, לא יחשבו כסטייה מתיאור זה.

(2) במקרה של זיכוי עבור ארונות המטבח וביצוע עצמי, על הקונה לקחת בחשבון כי יתכן ובקיר שבגב ארונות המטבח קיימים פתחי גישה לקולטן/ים משותפים. יש לאפשר גישה לפתח/ים אלו לצורך תחזוקה.

3.4 מיתקנים לתליית כביסה:

מיתקן לתליית כביסה (קטנה, במרפסת שרות): 2 מוטות ניצבים כולל גלגלות וחוטמים.

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

טבלה מס' 3 – רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה (מידות בס"מ)

3.5

הערה: יתכנו שינויים במיקום הפתחים, במידות הפתחים, בסוג הפתיחה ובכיוון הפתיחה. בכל מקרה, מידות המעברים

החופשיים בדלתות ושטח החלונות לא יפחת מהמינימום הנדרש בתקנות התכנון והבניה. ראה גם הערות שבתחתית טבלה

זו.

דלתות				חלונות				תריסים		---
חדר	כמות ומידת הפתח (מ"מ) (גובה / רוחב)	חומר (עץ) אלומיניום / מתכת / אחר	סוג פתיחה (ציר/כע"כ / נגרר / אחר)	כמות ומידת הפתח (מ"מ) (גובה / רוחב)	חומר (עץ) אלומיניום / מתכת / אחר	סוג פתיחה (ציר/כע"כ / נגרר/כיס/אחר)	כמות ומידת הפתח (מ"מ) (גובה / רוחב)	חומר (עץ) אלומיניום / מתכת / אחר	חומר שלבים	סוג פתיחה(ציר/כע.כ/נגרר/כיס/חשמלי/אחר)
כניסה	1	מתכת בטחון	ציר רגילה	---	---	---	---	---	---	---
	כ-210/100			---	---	---	---			
חדר דיור	1	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ	---	---	---	1	אלומ'	אלומ'	גלילה חשמלי
	כ-220/375			---	---	---	כ-220/375			
פינת אוכל	---	---	---	1	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ + חלק קבוע תחתון	1	אלומ'	אלומ'	גלילה חשמלי
	---			כ-220/125			כ-220/125			
מטבח	---	---	---	1	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ + חלק קבוע תחתון	1	אלומ'	אלומ'	גלילה חשמלי
	---			כ-220/125			כ-220/125			
חדר שינה הורים	1	עץ	ציר רגילה	1	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ	1	אלומ'	אלומ'	גלילה חשמלי
	כ-210/80			כ-115/120			כ-115/120			
	1	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ	---	---	---	1	אלומ'	אלומ'	גלילה חשמלי
	כ-220/265			---			כ-220/265			
חדר שינה 2	1	עץ	ציר רגילה	1	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ	1	אלומ'	אלומ'	גלילה חשמלי
	כ-210/80			כ-115/120			כ-115/120			
חדר שינה 3	1	עץ	ציר רגילה	1	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ	1	אלומ'	אלומ'	גלילה חשמלי
	כ-210/80			כ-115/120			כ-115/120			
ממ"ד (משמש כחדר שינה 4)	1	פלדה לפי הג"א	ציר (רגילה). פתיחה חוץ	1	אלומ' מזוגג	סב נטוי (דרייקיפ) לפי הנחיות הג"א	---	---	---	---
	כ-200/80			כ-100/100			---			
				---	---	כנף פלדה נגד גז, הדף ורסיסים, הנגררת לכיס.	---			
פרוזדור ופינת עבודה	---	---	---	1	אלומ' מזוגג	סב נטוי (דרייקיפ)	1	אלומ'	אלומ'	גלילה חשמלי
	---			כ-115/85			כ-115/85			
ח. רחצה הורים	1	עץ + צו-אור	ציר רגילה	1	אלומ' מזוגג	סב נטוי (דרייקיפ)	---	---	---	---
	כ-210/80			כ-115/80			---			
ח. רחצה כללי	1	עץ + צו-אור	ציר רגילה	1	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ	---	---	---	---
	כ-210/80			כ-115/135			---			
שירותי אורחים	1	עץ + צו-אור	ציר רגילה	---	אווורור מכני	---	---	---	---	---
	כ-210/80			---			---			
חדר כביסה	1	עץ + צו-אור	ציר רגילה	1	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ	---	---	---	---
	כ-210/80			כ-115/135			---			
	1	אלומ' מזוגג	ציר רגילה	---	---	---	---	---	---	---
	כ-220/80			---			---			
מחסן דירתי צמוד (ככל שהוצמד)	1	עץ / פח לפי החלטת החברה	ציר רגילה	---	---	---	---	---	---	---
	כ-205/70			---			---			

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

הערות לטבלה ואחרות:

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

- א. **דלת עץ** = הכוונה לכנף דלת העשויה משני לבידים ("דיקטים"), מודבקים על מסגרת עץ או דמוי עץ עם מילוי חלקי לרבות דלת העשויה מחומר פולימרי דוחה מים. **אלומ'** = אלומיניום, **סוג פרופיל:** לפי החלטת האדריכל, **ציר רגילה** = סוג פתיחה (רגילה), **קיפ** = פתיחה משתפלת (נטוי), **סב נטוי** (דרייקיפ) = רגילה + משתפלת, **ניגור/ נגרר כ.ע.כ.** = כנף נגררת על כנף ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר, **גיליוטינה** = כנף בתנועה אנכית, **גלילה** = תריס נגלל כלפי מעלה, באמצעות רצועה ו/או חשמלי (גיבוי ידני אחד, לגלילה חשמלית, רק באם מוגדר פתח חילוץ ו/או לפי החלטת החברה).
- ב. **דלתות/חלונות**, משותפים לשני חדרים יכולות להופיע בתיאור של אחד מחדרים בטבלה ובלבד שהכמות הכללית בדירה תתאים לסה"כ הדלתות/חלונות המצוינים בטבלה. יתכן ושולי דלתות פנים יוגבהו מעל רצפה הכהנה לתפקוד מערכת מיזוג האוויר.
- ג. **זיגוג בחלונות**, דלתות וקירות מסך מאלומ' וזכוכית למעט בממ"ד, בחדרי רחצה ושרות, יותקן במעטפת זיגוג שקוף כפול (בידודית או רבודה, לפי בחירת החברה). רגיל/בטיחותי, לפי דרישות התקן. בממ"ד לפי הנחיות פקוד העורף. **רשתות:** אין. בפתחים הכוללים חלונות/ ויטרינות נגררים כ.ע.כ, יותקן נתיב נוסף במסילה הכהנה לכנף רשת אחת (למעט בממ"ד וחדרי רחצה).
- ד. **בהעדר חלון ו/או דלת מזוגגת** (בחדרים שבהם לפי תקנות התכנון והבניה נדרש אוורור) ו/או מידותיהם מופחתות מהנדרש בתקנות, יותקן אוורור מכני.
- 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. **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.
- ח. **יתכן שינויים** בצורת פתיחה של דלתות, חלונות ותריסים, תוספת או ביטול של חלקי זיגוג, קבוע, חלוקה ומס' כנפיים, הכל עפ"י תכנון האדריכל.
- ט. **דלת כניסה** מתכת בטחון "רב-בריה" דגם BASIC ו/או שווה ערך לפי החלטת החברה. בגמר צבע ו/או שווה ערך, לפי החלטת החברה. פרזול, מנגנון רב בריחים, ידיות אלומ' מוברש ו/או אחר לפי החלטת החברה, בהתאמה לדלת כולל עינית הצצה, מנעול פרפר פנימי, וסגר בטחון נוסף.
- י. **דלת כניסה ודלת ממ"ד** ציפוי וגוון לפי תכנון האדריכל.
- יא. **מכלולי דלתות** פנים ומשקופים מתועשים דוגמת "חמדיה" או שווה ערך. לפי החלטת החברה. בגמר פורמייקה ומשקופים רחבים. ידיות לבחירת הרוכש מתוך 2 דוגמאות שיוצגו ע"י היצרן/ספק הדלתות. נעילה רגילה. **נעילת דלתות בחדרי רחצה ושירותים:** מנעול סיבובי דמוי "תפוס/פנוי".
- יב. **פתח חילוץ:** בממ"ד ובפתח בדירה המוכרז כפתח חילוץ קומתי (בחרום אמור לשמש את כלל הדיירים בקומה), אין לקבוע סוג קבוע. בנוסף, בפתח שיוכרז ע"י הרשויות המוסמכות כפתח חילוץ יתכנו שינויים במידות הפתח, סוג החלון/תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיון הפתיחה.
- יג. **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 ו/או 2 כנפיים לפתיחה. 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 תיבצע הפרעה מקומית. מידות המערכת לפי מידות היצרן. (תקנות הג"א מאי 2010). יודגש שבאם סופק ע"י החברה מתקן הסינון, הרי שתקינתו והתקנתו נבדקו ואושרו ע"י פיקוד העורף, לכן פירוקו ע"י הרוכש, יחייב בדיקת תקינות ואטימות נוספת ע"י הגורמים שהוסמכו לכך ע"י פיקוד העורף. למניעת ספק יודגש כי בכל מקרה של סתירה בין המצוין בתכניות המכר ו/או במפרט המכר לבין הביצוע בפועל יגבר הביצוע בפועל התואם הנחיות מעודכנות של פיקוד העורף.
- יד. **מידות** – המידות המפורטות בטבלה מס' 3, הינן מידות בניה משוערות בס"מ, והן מציינות מידות פתח בניה בו מורכב הפריט (דלת, חלון או תריס) ואינן מבטאות מידות פתחים "נטוי", והן יוקטנו בפועל עקב התקנת אביזרים כגון: מלבנים סמויים ו/או מסגרות סמויות וכן משקופים ופרופילים היקפיים למיניהם, של מלבני דלתות/ חלונות/ויטרינות/קירות מסך (לפי העניין). בכל מקרה גודל הפתחים המתקבלים לא יפחת ממידות/שטח, לפתחים אלו כנדרש בתקנות התכנון והבניה.
- טו. ייתכנו שינויים בצורת פתיחה של דלתות, חלונות ותריסים, תוספת או ביטול של חלקי זיגוג קבוע, חלוקה ומס' כנפיים הכל לפי תכנון האדריכל.
- טז. מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק אם צוין כך בטבלה או בסעיף אחר במפרט מכר זה.

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטרים בדירה 3.6

(ראה גם הערות לאחר טבלה זו)

מיתקן	מיקום		מטבח	שירותי אורחים	חדר רחצה הורים (מקלחת)	חדר רחצה כללי (אמבטיה)	חדר כביסה	אחר
	מידות (בס"מ)	לפי מידות היצרן						
כיור מטבח (יחיד)	מידות (בס"מ)	לפי מידות היצרן	---	---	---	---	---	---
	סוג	א'	---	---	---	---	---	---
	זיכוי ש	ראה נספח ג'	---	---	---	---	---	---
כיור רחצה	מידות (בס"מ)	---	---	---	משולב בארון	משולב בארון	---	---
	סוג	---	---	---	ראה סעיף 3.3.3	ראה סעיף 3.3.3	---	---
	זיכוי ש	---	---	---	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	---	---
כיור לנטילת ידיים	מידות (בס"מ)	לפי מידות היצרן	---	---	---	---	[E2]---	---
	סוג	א'	---	---	---	---	---	---
	זיכוי ש	ראה נספח ג'	---	---	---	---	---	---
אסלה וארגז שטיפה (ב')	מידות (בס"מ)	לפי מידות היצרן	---	לפי מידות היצרן	לפי מידות היצרן	---	---	---
	סוג	א'	---	א'	א'	---	---	---
	זיכוי ש	ראה נספח ג'	---	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	---	---	---
אמבט/ מקלחת	מידות (בס"מ)	---	---	לפי תכנון האדריכל (מקלחת)	כ- 160/70 (אמבטיה)	---	---	---
	סוג	---	---	ריצוף משופע (מקלחת)	א' (אמבטיה אקרילית)	---	---	---
	זיכוי ש	---	---	---	ראה נספח ג'	---	---	---
סוללה למים קרים /חמים לכיור, מהקיר או מהמשטח	דגם	פרח/מערבל נשלף	פרח	פרח/מערבל	פרח/מערבל	---	---	---
	סוג	א'	א'	א'	א'	---	---	---
	זיכוי ש	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	---	---	---
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	דגם	---	---	---	רב-דרך (3)	---	---	---
	סוג	---	---	---	א'	---	---	---
	זיכוי ש	---	---	---	ראה נספח ג'	---	---	---
סוללה למקלחת למים קרים וחמים	דגם	---	---	---	רב-דרך (3)	---	---	---
	סוג	---	---	---	א'	---	---	---
	זיכוי ש	---	---	---	ראה נספח ג'	---	---	---
חיבור מים מכונת כביסה ולניקוז		---	---	---	---	---	יש	---
פתח 4" בדופן חיצונית לשרוול אויר חם , למייבש כביסה		---	---	---	---	---	---	---

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

מיקום	מטבח	שירותי אורחים	חדר רחצה הורים (מקלחת)	חדר רחצה כללי (אמבטיה)	חדר כביסה	אחר
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:

- (א) **כיור מטבח:** אקרילי, בהתקנה שטוחה. **כיור רחצה שולחני (אינטגרלי):** תוצרת "אלוני" ו/או "חזי בנק" ו/או "ויה ארקדיה" ו/או שווה ערך ו/או אחר לפי החלטת החברה, **כיור נטילת ידיים:** חרס. תוצרת לפי בחירת החברה.
- (ב) **אסלה:** תלויה. חרס. **ארגז שטיפה:** סמוי, דו כמותי. תוצרת לפי בחירת החברה. **כיסוי אסלה:** (מושב) פלסטי. **אמבטיה:** אמבט אקרילי כולל תושבת פלדה. **מקלחת:** ריצוף משופע לעבר ניקוז (כולל חיתוכי אריחים לפי העניין).
- (ג) **סוללה למים קרים/חמים לקערת מטבח:** דגם: פרח/מערבל נשלף, לרבות מגביל ספיקה ("חסכם"), תוצרת "הנס גרוהה" ו/או ש"ע לפי בחירת החברה.
- (ד) **סוללה למים קרים/חמים לכיור/י רחצה:** דגם: פרח/מערבל פיה קצרה, לרבות מגביל ספיקה ("חסכם"), תוצרת "הנס גרוהה" או ש"ע הכל לפי בחירת החברה.
- לכיור נטילת ידיים:** דגם פרח, מים קרים בלבד (בטמפרטורה המסופקת מהרשת העירונית), לרבות מגביל ספיקה ("חסכם").
- (ה) **סוללה למים קרים/חמים: לאמבטיה:** דגם: רב דרך (3), בציפוי כרום ניקל + ראש מקלחת נייד. ראש מקלחת נייד על מוט אנכי קבוע לרבות מגביל ספיקה ("חסכם"), תוצרת "הנס גרוהה" או ש"ע לפי בחירת החברה.
- למקלחת:** דגם: רב-דרך (3), בציפוי כרום ניקל + ראש מקלחת נייד על מוט אנכי קבוע, לרבות מגביל ספיקה ("חסכם"), תוצרת "הנס גרוהה" או ש"ע לפי בחירת החברה.
- (ו) **התקנת כיורים וארגז/י שטיפת אסלה כוללת:** חיבור לביוב, וברזי ניל (ככל שידרש).
- (ז) **גוון הקבועות:** לבן.
- (ח) **הכנת חיבור למכונת כביסה:** כולל חיבור למים קרים (בטמפרטורה המסופקת מהרשת העירונית), וחיבור לקו דלוחין או שפכים.
- (ט) **מידות:** בכל משבצת שיש בה כלי תברואתי ו/או מתקן ו/או אביזר ומצוינות מידות של הכלי בס"מ, הרי אלו משוערות, המידות הסופיות הינן בהתאם למידות הספק ו/או היצרן, שנבחרו ע"י החברה.
- (י) **הכנה לנק' גז:** באם לא נאמר אחרת, צנרת נחושת בלבד ללא אביזרי קצה.
- (יא) **קבועות רחצה (אגנית/אמבטיה-):** באם אינם ממבחר החברה, באחריות הרוכש, לבחור או לרכוש קבועות שעומדים בתקן ישראלי למניעת החלקה ולא פחות מ-R-11.
- (יב) **נשלף =** ראש ברז הנשלף מתוך שרוול קבוע. **פרח =** קרי ברז הממוקם על מישור משטח העבודה או הכיור. **מערבל (מיקסר) =** ויסות מים לקרים/חמים, בעזרת ידיית אחת.
- רב-דרך (אינטרפוז) =** חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, לראש מקלחת ו/או לפיית ברז ו/או שניהם.
- (יג) **קונדנסר =** בהעדר חיבור ליניקת אויר חם/לח, ממייבש הכביסה יש להשתמש במייבש כביסה הפועל בשיטת קונדנסר. בשיטה זו הלחות הנפלטת בעת תהליך הייבוש נפלטת כמים אל מיכל איסוף המחייב ריקון בעת הצורך. למניעת ספק יודגש שעדיין נפלט אויר חם לחלל הדירה בסמוך למכונה.
- (יד) יש לקחת בחשבון כי מערכת אספקת המים והניקוז מתוכננים למערכות הקצה הסטנדרטיות (ברזים/מקלחות/פתחי ניקוז וכו').
- שינוי מהאמור לעיל כגון ראש מקלחת דמוי "גשם", ללא התאמת קוטר צנרת הדלוחין, שטח תא המקלחת, ומחסום הקפי מפני גלישת המים, עלול לגרום הצפה בחדר הרחצה עקב אי התאמה בין כמות המים הנפלטת ממפל המים לקיבולת הניקוז ברצפה.
- (טו) הואיל והשימוש באמבטיה הינו גם למקלחת וככל שרצפת האמבטיה אינה כוללת חיספוס מונע החלקה, יש לנקוט באמצעים מתאימים כגון הדבקת מדבקות המיועדות למניעת החלקה.

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

(טז) ככל שמיקום הכיריים לבישול נמצאים בסמיכות לחלון ובכלל, יש להשתמש בכיריים הכוללים מנגנון לניתוק זרימת הגז במקרה של כיבוי לא רצוני של להבה/ות הבישול.

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

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. תיתכן התקנת מתזי כיבוי, (מיקום וכמות, עפ"י דרישות כיבוי אש).
ארון למחלקי מים (באם נדרש) במיקום, לפי החלטת מהנדס האינסטלציה. ניקוז למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל וצנרת להעברת גז וכבלי פיקוד בין המיקום המיועד למעבה, עד המיקום המיועד למאייד. מיקום מיועד למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל, במרפסת שרות ו/או בפרוזדור ו/או אחר, עפ"י החלטת החברה. מיקום מיועד למעבה בגג עליון ו/או במסתור כביסה, ו/או אחר לפי החלטת מהנדס החברה.

הערה:

הצורך במעבר צנרת מים/ביוב/מתזי כיבוי, (ככל שידרשו), יתכן ויחייבו התקנת כיסוי מבודד ואסטי ויצרו בליטות דמוי "עמודים או קורות" או "ספסלים", בסמוך לקירות ותקרה ו/או בסמוך לקירות ורצפה, שלא בהכרח יסומנו בתכנית המכר, או שסומנו ועקב שינוי תכנון יותקנו במיקום שונה מהתכנית.
בנוסף, יש לקחת בחשבון כי לפי הת"י, והנחיות מהנדס האינסטלציה בקולטנים העוברים לגובה הבניין יתכן וידרשו פתחי ביקורת, ולכן בדירות בהם יותקנו פתחי ביקורת אלו, אין לחסום אותם ויש לאפשר גישה לצרכי תחזוקה.

3.6.2 **חימום מים:** הספקת מים חמים לדירות באמצעות מערכת סולארית משותפת מאולצת ו/או נפרדת. התקנת המערכת הסולארית תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579 לרבות גיבוי חשמלי לדוד המים החמים.
לדירות שלהם לפי הוראות כל דין לא ניתן לספק מים חמים באמצעות מערכת סולארית, יעשה חימום המים באמצעי חימום אחרים, ובלבד שהמים המסופקים באמצעותם עומדים בתקנים הקיימים בעניינם.
דוד למים חמים בקיבולת: 150 ליטרים; **מיקום הדוד:** במרפסת שרות או גג עליון או אחר, לפי החלטת מהנדס האינסטלציה.
הערה: לפי הוראות יצרני המערכות המשותפות לחימום מים, הכנסת המערכת לשימוש, מותנית באכלוס שלפחות 50% הדירות המחוברות למערכת וזאת עקב הצורך בפריקת האנרגיה המצטברת במערכת.

3.6.3 **חיבור מים חמים לכלים:** קערות מטבח ורחצה, אמבטיה, מקלחת.

3.6.4 **ברז "דלי":** יש, במרפסת שמש.

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

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

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

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

3.6.8 **הכנה למונה גז לדירה:** יש.

הערה:

סידור באמצעות בלוני גז מרכזיים בתיאום עם חברת הגז ובמיקום הקיים במגרש והמתואר בתכנית המגרש או במיקום אחר שיקבע ע"י החברה. במידת הצורך תינתן במגרש זיקת הנאה מתאימה לחברת הגז, לעניין הנחת צנרת הגז ותחזוקתה.
מיקום ההכנה בדירה הינו לפי החלטת החברה. מחיר הדירה אינו כולל תשלום עבור מחברים, מאריכים, התאמות, ברזי ניתוק, פיקדון מונה, מיסים, ריכוז מונים, פיקדון מלאי ותשלומים נוספים, הנדרשים לצורך התקנת המונה והמונה עצמו לחיבור הגז, אותם ישלם הקונה ישירות לחברת הגז המורשית ע"י החברה לפעול בבניין. צנרת אספקת גז (הכנה בלבד) כלולה במחיר הדירה.
מובהר בזאת כי בהתאם לס' 59ה (ב) לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, מיתקנים או צנרת של מערכת גז מרכזית שנועדו לשמש את כל בעלי הדירות או חלקם, למעט מיכל, מונה או וסת הניתנים לפירוק, יהוו חלק מהרכוש המשותף.

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

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

3.7

מיקום אביזר	מיקום לדירה	חדר דיר	מטבח	פינת אוכל	שרותי אחרים	פרחזור ופינת עבודה	חדר שניה הורים	חדר שניה	ממ"ד	חדר רחצה הורים	חדר רחצה כלי	חדר כביסה	מרפסת שרות	מרפסת שמש	מחסן דירתי צמוד (כלל שהוצמד)
1.א.	א. נקודת מאור קיר/ תקרה	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2.א.	זיכוי ליחידה בשקלים חדשים (שח)														
3.א.	שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (שח)														
4.א.	תוספת ליחידה בשקלים חדשים (שח)														
1.ב.	ב. בית תקע מאור	---	4	3	1	---	---	3	4	---	---	---	---	---	---
2.ב.	זיכוי ליחידה בשקלים חדשים (שח)														
3.ב.	שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (שח)														
4.ב.	תוספת ליחידה בשקלים חדשים (שח)														
1.ג.	ג. נקודת מאור הדלקה כפולה	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
2.ג.	זיכוי ליחידה בשקלים חדשים (שח)														
3.ג.	שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (שח)														
4.ג.	תוספת ליחידה בשקלים חדשים (שח)														
1.ד.	ד. נקודת טלויזיה וכבלים	---	1	---	---	---	1	1	1	---	---	---	---	---	---
3.ד.	שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (שח)														
4.ד.	תוספת ליחידה בשקלים חדשים (שח)														
1.ה.	ה. בית תקע מעגל נפרד	---	---	3	---	---	---	---	---	---	1	1	---	---	---
2.ה.	זיכוי ליחידה בשקלים חדשים (שח)														
3.ה.	שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (שח)														
4.ה.	תוספת ליחידה בשקלים חדשים (שח)														
1.ו.	ו. בית תקע דרגת הגנה IP44	---	---	1	---	---	---	---	---	---	---	2	---	1	---
2.ו.	זיכוי ליחידה בשקלים חדשים (שח)														
3.ו.	שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (שח)														
4.ו.	תוספת ליחידה בשקלים חדשים (שח)														
1.ז.	ז. נקודת טלפון חוץ	---	---	---	---	---	1	1	1	---	---	---	---	---	---
3.ז.	שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (שח)														
4.ז.	תוספת ליחידה בשקלים חדשים (שח)														

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

מחסן דירתי צמוד (כל שהוצמד)	מרפסת שמש	מרפסת שרות	חדר כביסה	חדר רחצה כללי	חדר רחצה הורים	ממ"ד	חדרי שנה	חדר שנה הורים	פרחודור ופינת עבודה	שרותי אורחים	פינת אוכל	מטבח	חדר דיוור	כניסה לדירה	מיקום אביזר	
															ח. נקודת טלפון פנים	1.ח.
---	---	---	---	---	---	---	---	1 פומית בלבד	---	---	---	---	---	1 כולל מסך	3.ח. שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (שח)	3.ח.
															4.ח. תוספת ליחידה בשקלים חדשים (שח)	4.ח.
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	ט. נקודת כח	1.ט.
															2.ט. זיכוי ליחידה בשקלים חדשים (שח)	2.ט.
															3.ט. שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (שח)	3.ט.
															4.ט. תוספת ליחידה בשקלים חדשים (שח)	4.ט.

בנוסף למפורט בטבלה לזכות הרוכש תינתן הטבה הכוללת 10 בתי תקע (מאור), נוספים, שעל מיקומם בדירה יחליט הרוכש.

למניעת ספק יודגש:

1. מיקומם הנבחר ע"י הרוכש מותנה באישור מהנדס החשמל.

2. לא ינתן כל זיכוי בגין אי ניצול חלקי ו/או מלא של ההטבה האמורה.

הערות לטבלה ואחרות

- (א) **נקודת מאור קיר/ תקרה** = בית נורה על גבי קיר או תקרה (ללא נורה וכיסוי- אהיל/ ארמטורה), כולל נקודת הדלקה אחת. (במרפסת שמש יתכן גם ברצפה).
- (ב) **נקודת מאור מוגנת** = בית נורה על גבי קיר או תקרה במקום הצפוי לרטיבות ו/או אדי מים, הכולל אביזר המאפשר סגירה בכיסוי/ארמטורה (ללא נורה וכיסוי- אהיל/ ארמטורה), כולל נקודת הדלקה אחת.
- (ג) **בית תקע מאור (רגיל)** = "שקע" בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל. (שני שקעים או יותר בפנל אחד, נספר כל שקע בנפרד).
- (ד) **נקודת מאור הדלקה כפולה** = תיאור בלבד למתגים/ להדלקה באביזר אחד, של נקודות תאורה (יותר מאחת). בתקרה ו/או קיר. והמצוינים בסעיף א' ושאינם תוספת לנכונות הנקודות המאור המצוינות בסעיף א'. (לענין זה, מס' המתגים באביזר זה יקבע ע"י החברה).
- (ה) **נקודת טלויזיה בכבלים** = נקודה/ות מלאות כולל אביזרי קצה לחיבור לטלוויזיה.
- (ו) **בית תקע מעגל נפרד** = "שקע/ים" הנמצא/ים על גבי מעגל חשמלי נפרד (כל נק' במעגל נפרד), ושאינם בהכרח נקודה/ות "כוח".
- (ז) **בית תקע עם דרגות הגנה IP44 או אחר** = בית תקע מוגן שאינו בהכרח במעגל חשמל נפרד אך אביזר הקצה מוגן מים בדרגת הגנה גבוהה.
- (ח) **נקודת טלפון חוץ/תקשורת** = הכוונה נקודת שקע טלפון/מחשב נפרד, ללא חיבור הדירה לרשת הטלפונים/אינטרנט.
- (ט) **נקודת טלפון פנים (אינטרקום)** = נקודה/ות מלאות כולל אביזרי קצה לתקשורת פנים (לדלת כניסה למבנה או לעמדת שומר לפי העניין).
- (י) **נקודת כח** = "שקע/ים" הנמצא/ים על גבי מעגל חשמלי נפרד או משותף והמיועדים להפעלת מכשירי חשמל.
- (יא) **"הכנה"** = באם לא צוין אחרת הכוונה לצנרת ("שרוול") וחוט משיכה בלבד. באם ההכנה לתנור חימום נמצאת מעל דלת חדר הרחצה יותקן (באחריות הידיר), "מפזר חום" ולא "תנור להט" (ספירלי). למניעת ספק יודגש כי אמצעי חימום לא מסופקים ע"י החברה.
- (יב) **מחליף** = נקודה/ות מאור הניתנות להדלקה/ כיבוי, משני אביזרים נפרדים שונים הנמצאים בריחוק ביניהם, אך מדליקים/מכבים את אותה/ם נקודה/ות מאור.
- (יג) **יתכנו שינויים במיקום וסוג הנק'** בעקבות הנחיות החוק ודרישות מהנדס החשמל.
- (יד) מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק באם צוין כך בטבלה, או בסעיף אחר במפרט מכר זה.

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

- 3.7.1 חדר מדרגות/ מבואה קומתית: בכל קומה: נקודות מאור: יש. גופי מאור: יש. לחצני הדלקת אור: יש.
לחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה קומתית: יש.
- 3.7.2 טלפון חוץ: הכנת שרולים (צינורות) בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).
- 3.7.3 פעמון: סוג: לחצן. צליל: זמזם, או אחר לפי החלטת החברה.
- 3.7.4 אביזרי הדלקה/שקע: סוג: סטנדרט, תוצרת: גויס או שווה ערך, לפי תכנון מהנדס החשמל.
- 3.7.5 לוח חשמל ולוח תקשורת דירתיים, בתוך הדירה: יש מיקום: לפי תכנון מהנדס החשמל. מפסקי פחת: יש.
- 3.7.6 נקודת חשמל לדוד מים, שמש/חשמלי: יש.
- 3.7.7 גודל חיבור דירתי: תלת פאזי: 25×3 אמפר.
- 3.7.8 מערכת אינטרקום: יש, מיקום: כמפורט בטבלה 5. (אינטרקום כולל מסך- שחור/לבן, במעגל סגור לדירה, כולל לחצן לפתיחת דלת הכניסה הראשית בקומת הכניסה, ופומית אינטרקום לשמע ודיבור ללא מסך, בחדר שינה הורים).
- 3.7.9 מערכת טלוויזיה נוספת במעגל סגור (נפרדת): אין.
- 3.7.10 הכנה לקליטת שידורי טלוויזיה: הכנה לחיבור לכבלים לקליטת טלוויזיה רב ערוצית (ללא ממיר וללא חיבור בפועל אשר ישולם ע"י הקונה ישירות לחברת הטלוויזיה הרב- ערוצית אשר תספק שרות זה). לחילופין אנטנת צלחת מרכזית לבניין או למספר בנינים לקליטת שידורי החובה ל-TV ורדיו (ללא ממיר דירתי אשר ירכש ע"י הקונה מספק שרות זה).
- 3.7.11 מיתקנים אחרים:
- אוורור חלל המחויב באוורור מכני לפי תקנות, יבוצע ע"י מפוח חשמלי חיצוני (משותף) ו/או ע"י מאורר דירתי "וונטה" או ש"ע.
 - חיבור לתריסים/ חשמליים. ראה גם תריסים בטבלת פתחים סעיף 3.5.
 - מערכת אזהרה מחברת פימא / ריסקו. לפי החלטת החברה.
4. מתקני קירור / חימום, בדירה:
- 4.1 מיזוג אוויר דירתי מיני מרכזי (למעט בחדרי רחצה ושרות): **יש, שליטה בכל חדר.** תוצרת אלקטרה. מיקום והספק: לפי קביעת מהנדס מיזוג האוויר (כולל: צנרת חשמל, צנרת גז, צנרת ניקוז מים, הנמכת תקרה, תריסי פיזור (גרילים), פתח לאויר חוזר).
- ***הערה:** ככל שקיימת מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים) בדירה, והרוכש ירצה להתקין מערכת מיזוג אוויר לרבות הנמכת תקרה (מסתור), מחויב הרוכש להתאים את גובה הספרינקלרים (ראשי המתזים) להנמכת תקרה זו.
- 4.2 מזגן מפוצל (מזגן עילי גלוי): אין. לפי קביעת מהנדס מזגן האוויר של החברה ובכפוף לתכנון הדירה יתכן ותבוצע הכנה גם למזגן מפוצל לחלקים מהדירה שבהם לא מתוכננת ההכנה למיני מרכזי. מיקום ההכנה: לפי קביעת מהנדס מיזוג האוויר (הכנה בלבד כוללת: צנרת חשמל, צנרת גז, צנרת ניקוז מים).
- 4.3 מיזוג אוויר דירתי הניזון ממערכת מרכזית בבניין: אין.
- 4.4 תנור חימום הפועל בגז: אין.
- 4.5 תנור חימום הפועל בחשמל: אין. הכנות בלבד (בחדרי רחצה).
- 4.6 רדיאטורים: אין.
- 4.7 קונבקטורים חשמליים: אין.
- 4.8 חימום תת רצפתי: אין.
- 4.9 מיתקנים אחרים: אין.
5. *סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במחסן:
- 5.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים): בדירה: ככל שידרש ע"י רשות הכבאות. במחסן (באם נרכש): יש.
- 5.2 גלאי עשן: אין. ככל שידרש ע"י רשות הכבאות.
- 5.3 מערכת סינון במרחב המוגן (ממ"ד): יש.
- * התקנת סידורי גילוי, כיבוי ובטיחות אלו, לרבות חיפוי/ציפוי עליהם, ככל שידרש ע"י רשות הכבאות, לא בהכרח יוצגו בתוכנית המכר, וככל שיסומנו בתוכניות המכר יתכן שיותקנו במיקום אחר עקב דרישות תכנוניות.

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

6. עבודות פיתוח ושונות:

6.1 חניה

- 6.1.1 **סך הכל מקומות חניה** (לכל הבניין): לפי היתר הבניה (כולל המתקן חניה). **כולם**: בתחום המגרש;
מספר מרתפי חניה: מתקן חניה אוטומטי ב-4 מפלסים;
חניות במקום אחר (לפרט): בקומת הקרקע;
6.1.2 **חניה לנכים (פרטית/משותפת)**: יש, **מספר חניות**: 1. **מיקום**: כמצוין בתכנית המכר.
חנית הנכים תימכר לרוכש דירה נכה (עם הצגת תו נכה רשמי, מטעם משרד התחבורה).
בהעדר הנחית הרשויות, יתכן ותימכר בין כלל דירי הבית וגם לדייר שאינו נכה.
ככל שחל איסור למכירת חניית נכה, לא תימכר חניה זו גם לנכה, ורוכש נכה יוכל לרכוש חניה רגילה וכן יהיה זכאי לזכות שימוש בחנית נכים, כל עוד הוא בעל דירה ומתגורר בעצמו בבניין.
6.1.3 **גמר רצפת בור מתקן החניה**: ראה סעיף 2.11.
6.1.4 **גישה לחניה מהכביש**: יש.
6.1.5 **מספר חניות לדירה**: לפי ההסכם (צמודות לדירה) **מיקום**: לפי סימון בתכנית המכר.
6.1.6 **מחסום בכניסה לחניון**: אין. יש מעלית למתקן החניה התת קרקעי. **פתיחה**: בשיטה, לפי יצרן המתקן.

6.2 פיתוח המגרש

הערה: שינוי או השארת הקיים בפיתוח או בחלקו, לפי החלטת החברה.

- 6.2.1 **שבילים / מדרגות: חומר גמר**: בטון/ גרנוליט/ אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית/אחר ו/או משולב לפי תכנית האדריכל.
6.2.2 **משטחים מרוצפים**: יש; **חומר גמר**: אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית/ אחר ו/או משולב לפי תכנית האדריכל.
6.2.3 **חצר משותפת**: יש ; (על פי סימון בתכנית מצורפת). **צמחיה**: יש (על פי תכנית אדריכל הפיתוח).
חצר, מעל תקרות בטון. (כולה/חלקה). מובהר כי מעל תקרת בטון מותרת שתילת צמחיה בעלת שורשים רדודים בלבד (לא עצים ולא צמחיה עמוקת שורשים- על דיירי הבניין להיעזר ביועץ מקצועי לשם כך.
6.2.4 **רשת השקיה משותפת**: אין.
6.2.5 **חצר, צמודה לדירה/ות הגן**: אין דירה/ות גן.
6.2.6 **פירוט מערכות משותפות, בחצר הצמודה לדירה/ות הגן**: אין דירה/ות גן.
6.2.7 **משטח מרוצף בחצר הצמודה לדירה/ות הגן**: אין דירה/ות גן.
6.2.8 **גדר בחדי/ות של המגרש: חומר**: בניו ו/או בטון ו/או אבן לקט ו/או מסלעות ו/או אבן נסורה ו/או מתכת, ו/או רשת ו/או משולב.
בגובה ממוצע לפי תכנית הפיתוח המאושרת ולפי קביעת החברה.
6.2.9 **קומת עמודים מפולשת (קומה פתוחה)**: אין.

7. מערכות משותפות

הערה: שינוי או השארת הקיים בפיתוח או בחלקו, לפי החלטת החברה.

7.1 מערכת גז

- 7.1.1 **הכנה לאספקת גז**: סידור מרכזי באמצעות מיכלי גז בתאום עם חברת הגז, ובמיקום המתואר בתכנית 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 ממקור מרכזי לדירה**: יש;
7.1.3 **צנרת אספקת גז בתוך הדירה**: יש. **מיקום**: ראה טבלה 4 (סעיף 3.6).

7.2 סידורים לכיבוי אש

- 7.2.1 **מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות**: אין.
7.2.2 **מערכת ליניקת עשן במבואות/פרוזדורים**: אין.
7.2.3 **מערכת כיבוי אוטומטית – מתדים (ספרינקלרים)**: לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
7.2.4 **עמדות כיבוי לרבות ארגזי כיבוי ותכולתן**: לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
7.2.5 **גלאי עשן**: לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

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

7.3 אוורור מאולץ במרתפי חניה: יש.

7.4 מערכת מיזוג אוויר מרכזית (להזנת הדירות): אין.

7.5 מערכת מיזוג אוויר בחדר/ים לשימוש הדיירים: אין.

7.6 תיבות דואר: משולב במכלול ויטרינת כניסה ראשית לבניין / נפרד לכל אגף / התקנה על הקיר. 1 לכל דירה, 1 לועד הבית, 1 לדואר שגוי. מיקום: בקומת הכניסה הראשית ו/או בריכוז אחר, לפי הנחיות הרשות המקומית המוסמכת.

7.7 מיתקנים אחרים: גנרטור לשעת חרום (בגג עליון – מעל אגף ב'), לכל המתקנים הנדרשים בחוק, מערכות סניקה ומשאבות מים, מאגר מים, מערכות תאורה (בחלקים משותפים), חדר/ים לשימוש כלל הדיירים בבניין מיקום וכמות: לפי תכנית המתכננים והיועצים.

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

הערה: שינוי או השארת הקיים, לפי החלטת המתכננים ודרישות הרשויות המוסמכות.

8.1 חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ראשי לבית: יש; מונה מים נפרד לחצר: אין.

8.2 חיבור לביוב מרכזי: יש.

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

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

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

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

8.7 בחדרי אשפה: מיכלים ניידים, וברז מים, מיקום למחזור אשפה: יש. פינוי אשפה: ע"י הרשות המקומית.

9. רכוש משותף

9.1 תיאור הרכוש המשותף:

9.1.1 מקומות חניה משותפים: רק באם סומנו כמשותפים בתכנית המכר.

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

9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: לפי החלטת החברה.

9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה לכל אגף: יש.

9.1.5 מבואה (לובי) קומתית בכל אגף: יש.

9.1.6 חדר/י מדרגות (מספר): 2 (אחד בכל אגף).

9.1.7 פיר מעלית: יש; מעלית/ות: יש; מספר מעליות: 2 (אחד בכל אגף).

9.1.8 גג משותף: החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג: יש.

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

9.1.10 חדר דודים משותף: אין.

9.1.11 מיתקנים על הגג: יש מערכות טכניות (פרטיות ו/או משותפות) כגון: מערכות סולאריות, מערכות למזוג אוויר, מאגר מים, עמדה לגנרטור, וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל דין.

9.1.12 חצר ושטח פתוח בתחומי המגרש: יש. שטח ללא גיבון: יש.

9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף: כמפורט בפרקים אחרים במפרט זה, המסומנים כרכוש משותף בתכניות המכר.

9.2 חלקים (באם קיימים) שאין להוציאם מהרכוש המשותף:

9.2.1 חדר/י מדרגות, (מילוט).

9.2.2 קומה טכנית.

9.2.3 גישה לחניה משותפת.

9.2.4 לובי בקומת כניסה.

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

9.2.5 לובי קומתי.

9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים (המשותפים) על הגג.

9.2.7 גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות.

9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדר/ים טכניים (משותפים).

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

9.2.10 מעלית/ות.

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

9.2.12 חלק אחר: 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:

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

9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:

יהיה קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הדירה (כהגדרתה ואופן חישובה כמפורט במפרט מכר זה פרק א' סעיף 5) לשטח של כל יחידות הדירור 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 ברכוש המשותף לא יילקחו בחשבון השטחים הצמודים לדירה (כהגדרתם במפרט זה פרק א' סעיף 6).

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:

יהיה על פי שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה. הרוכש מאשר כי ידוע לו ומוסכם עליו כי באם לא ימכרו דירה/ות בפרויקט, הרי במקרה כזה ועד מכירת דירה/ות אלו תשא החברה בעלות של שליש הוצאות האחזקה של הבית המשותף (ועד בית), בגין כל דירה/ות, כפי שיחויבו דירה/ות דומות בפרויקט.

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

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

- א. מקומות החניה שבתחום המגרש מוצאים מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות בבית המשותף לפי קביעתה הבלעדית של החברה.
- ב. המחסנים יוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות שבבית המשותף לפי קביעתה הבלעדית של החברה. וכן כל השטחים שהוצאו מהרכוש המשותף ואשר לא נמכרו עד מועד רישום הבית המשותף.
- ג. מרפסות וגגות (למעט החלק כאמור בסעיף 9.2.9 לעיל).
- ד. כל זכויות הבניה אשר אושרו ו/או יאושרו לבנייה במגרש לפי התב"ע, ולפי כל תכניות בניין עיר נוספת החלה ו/או שתחול על הקרקע, וכן זכויות בניה עתידיות שיווצרו על פי תכניות בניין עיר שיאושרו בעתיד. זכויות הבניה כלעיל שייכות לחברה.

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

נספח א' מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף
הערות כלליות
נספח ב' טבלאות חיובים/ זיכויים
נספח ג'

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 (חיצוניות) 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.
- 10.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1:100.
- 10.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון חצר משותפת וגינות צמודות.
- 10.2 בעת מסירת הדירה ינתנו הוראות תחזוקה ושימוש לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.
- (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרו מכניות 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 ⁽¹⁾ תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.
- (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרו מכניות וכיוצא באלה.
- (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
- (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- (ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסימיליה.
- (ו) תכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרו מכניות במבנה ובפיתוח. המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.
- ⁽¹⁾ סרב הרוכש הראשון לקבל לידי התכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור כמפורט בסעיף 10.3 לעיל, יראו החברה כעמדה בחובתה לעשות כן. יראו את החברה כמי שמלאה את חובתה לעשות כן. החברה תהא רשאית למוסרם בכל זמן לרוכש/ים אחרים לרבות נציגות הבית ו/או חב' ניהול (באם תפעל בבניין).

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות

הערות כלליות למבנה ולדירה

1. בטופס המפרט הבסיסי (כלשוננו בצו מכר דירות), בוצעו שינויים, התאמות ותוספות הנכונים למבנה ולדירה.
2. פריט שתואר על דרך חליפין "ו/או", הקביעה היא בידי החברה. בכל מקרה בו צוין "לפי קביעת האדריכל" ו/או "המהנדס" ו/או "המתכנן" ו/או "היועץ", הכוונה לפי קביעת האדריכל/המהנדס/המתכנן/היועץ, של החברה.
3. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי הרשמי, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
4. המפרט הכללי הבין משרדי ("המפרט הכחול") אינו רלוונטי למפרט מכר זה.
5. החברה רשאית להוסיף או לגרוע ממספר הדירות שתהיינה במבנה ובפרויקט כולו.
6. החברה תהיה רשאית לקבוע זיקת הנאה לחלקת הבית בחלקות אחרות, ולטובת בתים וגורמים אחרים בחלקת הבית.
7. סוג א' – לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ, שווה ערך לפי החלטת החברה.
8. אין החברה אחראית לגוונים של הפריטים ולהתאמתם ההדדית. הדבר אמור לגבי פריטים המסופקים ע"י החברה והן לגבי פריטים המסופקים ע"י הקונה.
9. מגבר אנטנה ל-T.V. אם יותקן, יחובר למערכת החשמל המשותפת של הבית, וזו שתשרת את דירות הפרויקט או חלק מהן. עלות השימוש בחשמל של המגבר תהיה חלק מהוצאות הבית המשותף.
10. החברה תהא פטורה מחובת התקנת מתקן לאנטנה בבניין ו/או אנטנה מרכזית אם התקינה בבניין מתקן הכנה לטלוויזיה בכבלים ו/או צלחת לוויין, בכפוף להוראות כל דין.
11. הקונה מצהיר שהוסבר לו וידוע לו ששטחי גיגון ו/או שטחי מסעה/חניה של הבניין ממוקמים מעל תקרת מרתף, ששטחי התקרה האטומים עלולים להינזק ו/או להיפגע עקב פעולות שתילה ו/או הריסה ו/או בנייה ו/או התקנת מערכות ו/או פעולות כגון אלה, שיש בהן כדי לגרום לשינוי במצב התקרה על מרכיביה, כגון שינוי ניקוז ו/או פגיעה באיטום המרתף או כדומה. הקונה מסכים ומתחייב בזה לפעול בעצמו ו/או באמצעות וועד הבית, ולנקוט בכל פעולה הנדרשת ו/או המתחייבת לשמירה על איטום המרתף, ו/או להימנע מכל פעולה שיש בה כדי סיכון לאיטום המרתף, כפי שפורט לעיל, לרבות אך לא רק, אי שתילת צמחיה בעלת שורשים חודרניים וביצוע ריסוס תקופתי למניעת קיטון חרקים.
12. באדניות בנויות (באם יהיו), אין לשתול צמחיה ישירות באדנית אלא במיכלי שתילה. טרם העמסת מיכלי שתילה מעל, תקרה/רצפה, יש לקבל אישור מהנדס (לבדיקת יכולת התקרה/רצפה לשאת משקל זה).
13. מערכת שלד הבנין (עמודים, קירות נושאים, קירות בטחון וכו'), אינם בהכרח מסומנים בתוכניות המכר. כמו כן ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, קדיחה וכו'), מחייב בדיקה מקצועית מוקדמת.
14. 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 יתכן ויכוסו בתקרה קלה ו/או סגירה אחרת וישנו את צורת ו/או גובה החלל בהן הן עוברות. הקונה מתחייב לאפשר גישה לתחזוקה וטיפול במערכות הנ"ל.
15. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה, ואין לראות בכך ליקוי.
16. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
17. הגישה לתחזוקה וניקוי, של פתחי בניה החסומים בזיגוג קבוע, קירות מסך, חלונות בחלל גבוה (פנים וחוצץ), ו/או למערכות אלקטרומכניות, ביוב ומים ו/או גז/תעלות עליונים, יעשה רק ע"י בעלי מקצוע ובאם נדרש רק מורשים לעבודות גובה ובציוד מתאים והעומד בת"י 1139, (פיגום מתרומם/תלוי, סנפלינג וכו').
18. הקונה יודע ומסכים כי לאזורים טכניים ולגגות עליונים של המבנה, תותר גישה רק למי שהוסמך לכך וזאת לצורך טיפול, אחזקה, חידוש ובדק של המתקנים והמערכות ו/או לצורכי שירותי תחזוקה וניקיון לבניין.
19. הקונה יבצע פעולות התחזוקה והתיקונים של מערכות ומתקני הבניין (ברכוש הפרטי ו/או המשותף) רק באמצעות בעלי מקצוע מתאימים ומוסמכים בנושא עיסוקם.

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

20. לצורך תחזוקה וניקיון קירות בחזיתות הבניין, הקונה יאפשר מעבר בשטחים פרטיים (חדרים ומרפסות), לרבות קשירת פיגומים, סנפלינג, הנחת ציוד מכני וכלים, הכל כמקובל בנסיבות העניין.
21. במבנה ובחלקיו השונים הותקנו מערכות אלקטרומכניות ואחרות המחייבות תחזוקה מקצועית ושוטפת (מונעת, ותחזוקת "שבר"), על נציגות הבית חלה החובה לזמן נציגי החברות ספקיות הציוד לצורך קבלת הדרכה לאופן השימוש והתחזוקה.
22. התשלום בגין תחזוקה ואחריות של מערכות טכניות ומערכות אלקטרומכניות, ככול שיהיו כגון: חשמל, תקשורת, גנרטור, מעליות, משאבות, מפוחים, מזגנים וכו' יעשה ע"י נציגות הבית ו/או הקונה, ישירות לחברה שתספק שירותים אלו.
23. בתקופת הבדק והאחריות הקבועות בחוק מכר (דירות), אין הקונה רשאי לבצע פעולות ושינויים העלולים להשפיע על תקינות ותפקוד המרכיבים השונים בדירה/בניין שלא בהסכמת המוכר. ביצוע בניגוד לאמור לעיל ישחרר את החברה, מכל אחריות ללקויים/חוסרים/פגמים, בקשר עם מרכיבים אלו.
24. במהלך תקופת הבדק והאחריות, מחויב הרוכש באמצעות הנציגות, במסגרת ביטוח המעלית/יות בבניין, לבטח גם את חלקי המעלית השונים, כגון חלקים נעים וחלקים המושפעים מבלאי כלשהוא.
25. במקרה של סתירה בין האמור/המוצג, בתכניות המכירה (באם ניתנו), הסכם המכר, מפרט המכר, תכניות המכר, יקבע הסדר הבא ורק: **הסכם המכר, מפרט המכר, ותכניות המכר. תכניות המכירה לא יחייבו את החברה.**
26. למניעת ספק יודגש כי באם תידרש החברה להעמיד שטח/ים בתחומי המבנה ו/או המגרש, לחברת החשמל, בזק, כבלים, לצורך מערכות המשמשות הבניין ו/או בניינים אחרים סמוכים, הקונה מתחייב לאפשר גישה חופשית לרבות שימוש במתקני הבניין לצורך גישה, כן ובזכות השימוש והטיפול בשטח/ים לרבות רצועות הקרקע למעבר כבלים. כמו כן יהיו גופים אלו והחברה, פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטחים אלו.
27. ידוע לקונה, שבאם תפעל החברה לשינוי ו/או תיקון תכנית המתאר, באופן שיוגדל מס' הקומות בבניין ו/או מס' הדירות ו/או שטח הדירות ו/או מס' קומות המרתף ו/או השטחים המשותפים ו/או הייעודים, עפ"י התכנית הקיימת ו/או כל תיקון ו/או שינוי, שאין בהם כדי לפגוע בשטח יחידת הדיור הנמכרת ו/או לגרום לשינוי מהותי בתכנון יחידת הדיור הנמכרת, הקונה מוותר בזאת מראש על כל טענה ו/או תביעה בקשר לכך.
28. חל איסור חמור לאחסן במחסנים דירתיים חומרים הפולטים ריחות חריפים או רעילים, באריזות פתוחות או סגורות.

הערות כלליות לדירה

29. במקום בו צוין שימוש ביותר מסוג חומר אחד ו/או בכלים צבעוניים, הבחירה בסוג החומר ו/או הכלים שיקבעו לבחירה באותו פריט היא לפי החלטת אדריכל החברה, או החברה.
30. אין החברה אחראית להתאמה מוחלטת לגוונים של מוצרים המיושמים בדירה, מעבר להנחיות התקן, הוראות היצרן והמקובל בנסיבות העניין. הדבר אמור לגבי מוצרים המסופקים ע"י החברה והן לגבי מוצרים המסופקים ע"י הקונה.
31. אין החברה אחראית ללוח זמנים העלול להשתבש בגין שינויי דיירים. לא יבוצעו עבודות בדירה ע"י הקונה או מי מטעמו בטרם נמסרה הדירה לקונה.
32. 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.
33. במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים תעשה מהרכוש המשותף או הפרטי לפי החלטת מהנדס החשמל של החברה.
34. מיקומם של דוד המים החמים יח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה מסוימת.
35. באם יסופקו ויוותקנו 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.
36. הקונה מצהיר שהוסבר שחל עליו איסור מוחלט לבצע כל שינוי הנוגע לצד חיצוני של הדירה ו/או הפוגעים בחזיתו או במראהו או ברכוש המשותף או בשלד הבניין, בייעוד חדרים ו/או במהלכי צנרת ו/או הריסה ו/או שינויים בשכבות הריצוף ו/או הבניה ו/או התקנת מערכות, לרבות התקנת מקלולים, מסכי T.V פלזמה וכד', שקועים בתוך קירות הפרדה בין דירות ו/או פעולות כגון אלה, שיש בהם בכדי לגרום למטרדי רעש ורעידות לדירות שכנות, באופן שתהיה חריגה מעל רמות הרעש המותרות בתקנים ובתקנות. למוכר לא תהיה אחריות כלשהי לנזקים ולתלונות שיהיו בגין פעולות ושינויים אלו.
37. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו').
38. מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

39. בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב), באריחים רזרביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.
40. הקונה מצהיר שהובא לידיעתו שכל תליה והעמסת משקל על הקירות ו/או מחיצות ו/או תקרה בדירה, כגון מסכי טלוויזיה ו/או מדפים ו/או ארונות ו/או וילונות כבדים ו/או גופי תאורה כבדים, מחייבת חקירה מוקדמת באשר ליכולת הקירות/מחיצות/תקרה לשאת משקל זה, לרבות האביזרים המתאימים לביצוע זה. מומלץ להיעזר ביעוץ מקצועי לשם כך.
41. 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.
42. למען הסר ספק, מוסכם כי אם הדירה נרכשה כשהיא בשלבי בנייה מתקדמים, או בשלבי סיום הבנייה, וכבר נבנו, הותקנו והורכבו פריטים בדירה ו/או בבניין, הרי במקרה של סתירה בין הכתוב במפרט לבין הביצוע בפועל, ו/או לחלופה המצוינת במפרט ו/או לא מצוינת במפרט, תהיה עדיפות מכרעת למצב הקיים בעת הרכישה (AS IS) וללא זכות בחירה/החלפה, גם לגבי פריטים שלגביהם ניתנה במפרט אפשרות בחירה לקונה. 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 או תביעה, כי המצב הקיים אינו זהה לאמור והקבוע במפרט, ו/או בתכנית המכר.
43. ת"י 1525 "תחזוקת בניינים: בניינים מגורים וסביבתם הקרובה" יחייבו את הקונה (חוברת "הנחיות לתחזוקה" תימסר לקונה בעת קבלת החזקה בדירה).
44. מוסכם כי המוכר לא יהיה אחראי אחריות כלשהי לאובדן, מחסור או נזק כלשהו שיגרמו לחומרי הבניין, פריטים או אביזרים כלשהם שיובאו ע"י הקונה לדירה או לבניין, וזאת בין לפני התקנתם בדירה ובין לאחר מכן. כל האחריות בגין אלה כולל לטיב החומרים ו/או ביצוע העבודה, הפריטים והאביזרים והתוספות הנ"ל תחול על הקונה בלבד.
45. באם תוצג "דירה לדוגמה", הדמיות, סרטים ותמונות להמחשה, למניעת ספק יודגש כי מדובר במצג להתרשמות בלבד ואת החברה יחייב רק האמור במפרט המכר ותכניות המכר החתומים ע"י הצדדים. למען הסר ספק יודגש כי באם לצורך קידום מכירות ושיווק הדירה, ככל שסופקו לקונה הדירה מערכות כגון: מזגן, טוחן אשפה, כלים חשמליים, ריהוט וכו', הרי אלו אינם כלולים באחריות ובדק, כמשמעותם בחוק המכר (דירות).
46. 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.
47. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומן יקבעו עפ"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט. החברה תהא רשאית לרשום זיקות הנאה ו/או הערת אזהרה בטאבו בדבר מתן היתר גישה למערכות אלו לצורך טיפול ותחזוקה. הוראות כאמור תהא החברה רשאית לכלול גם במסגרת תקנון הבית המשותף.
48. 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. החברה תהא רשאית לרשום זיקות הנאה ו/או הערת אזהרה בטאבו בדבר מתן היתר גישה למערכות אלו לצורך טיפול ותחזוקה. הוראות כאמור תהא החברה רשאית לכלול גם במסגרת תקנון הבית המשותף.
49. יתכן ובאחת מהדירות בכל קומה בבניין, ימוקם חלון/דלת חיצוני אשר ישמש את כלל הדיירים בקומה בעיתות 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.
50. **בעת שימוש רגיל בממ"ד** - באם לא קיים פתח בדופן הממ"ד לאוויר חוזר ("4"-8", 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.
51. **הקונה/ים מצהיר שהובא לידיעתו כי כל שינוי או שדרוג ששולמה תמורתם לחברה/ לקבלן (במסגרת "שינויי דיירים") ולא התאפשר ביצועם מכל סיבה שהיא, יוחזר התשלום האמור לקונה/ים. החברה/הקבלן, לא יהיו חייבים לנמק את סיבת אי הביצוע השינוי או השדרוג האמור.**

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

הערות כלליות למגרש ולפיתוח

52. פילרים (גומחות) עירוניים ושוחות של מערכות השונות (חשמל, בזק, טל"כ, גז, ביוב וכד') ימוקמו במגרש ועל חשבון שטח המגרש, בהתאם לתכנית הפיתוח שיאושר ע"י הרשויות.
53. 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.
54. יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט ו/או גרנוליט, מושפעות באופן טבעי מתזוזות ססמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. למניעת ספק יודגש כי אין כל מפגע בטיחותי ו/או תפקודי בתופעה טבעית זו, האופיינית לרצפות אלו, ואין לראות בכך ליקוי.
55. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
56. למען הסר ספק יודגש כי בחניונים תת קרקעיים לא ניתן למנוע באופן מוחלט חדירת רטיבות נקודתית מתקרות ו/או מקירות חוץ ו/או מפגש קירות תקרה ו/או רצפה, הואיל ולא ניתן לאטום צידם החיצוני של הקירות (יציקת הקירות נעשית כנגד יסודות המוחדרים טרם חפירת המרתף).
57. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות.
58. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
59. **אסורה הכניסה לרכבים המונעים בגז פחמימני (גפ"מ), למרתפי חניה תת קרקעיים.**
60. **בנוסף חל איסור חמור להתקין ו/או לאחסן כל מתקן המופעל בגז פחמימני (גפ"מ), בשטחים פרטיים או משותפים במרתף/ים.**
61. **מתקני חניה:** ככל שהרוכש קונה במסגרת הממכר חנייה/חניות במתקן מכפיל חנייה מכאניים, לרבות דמוי מעלית, דמוי פיגום ומכל סוג, צורה, מידות ואופן שימוש שהוא המאושר ע"י הרשויות המוסמכות (להלן: "המתקן"), יחולו ההסדרים הבאים: הרוכש מתחייב על כללי בטיחות והנחיות היצרן בעת השימוש במתקן ו/או בחניה/חניות, לרבות אי העלאת נוסעים לרכב העולה או יורד מהמתקן. הרוכש יהיה אחראי למתקן, לתחזוקתו, לתקינותו, לשלמותו, לכל הקשור בשימוש והפעלת המתקן, והכל על חשבונו. והיה והרוכש קונה חנייה אחת במסגרת המתקן כאמור, ידוע לו כי החניות הנוספות במתקן יימכרו ע"י החברה לבעלי זכות נוספים, ויחולו ההסדרים הבאים: האחריות למתקן, לתחזוקתו, לתקינותו, לשלמותו ולכל הקשור והנובע מהשימוש ותפעולו תחול על כל בעלי הזכויות במתקן ועל חשבונם, בחלקים שווים, בעלי הזכות מחויבים, האחד כלפי האחרים, לעשות שימוש במתקן באופן שלא יגרם כל הפרעה למשתמש אחר ולחברה לא תהא כל אחריות ו/או מחויבות בקשר עם האמור. הזכויות במכפילי חניה יוענקו לרוכש בדרך של הצמדה או בכל דרך אחרת לפי שיקול החברה, שתאושר ע"י המפקח על רישום הבתים המשותפים או כל רשות רלוונטית אחרת. החברה תהא רשאית לכלול בתקנות הבית המשותף הוראות המסדירות את זכויות השימוש במתקן זאת אחריות הרוכש בקשר עימו.
62. כמו כן במסגרת ביטוח המעלית/יות בבניין, יש לבטח גם את מתקני החניה, לרבות חלקים נעים וחלקים המושפעים מבלאי כלשהוא.
63. בנוסף, מידות עמדת החניה במתקני החניה יקבעו ע"י היצרן. למניעת ספק יודגש כי מתקני החניה אינם מתאימים לרכב חריג (כבד וגבוה לרבות ג'יפ, מסחריות וכו').
64. **במקרה בו נפלה טעות ו/או טעות סופר ו/או על פי קביעת אדריכל הושמט במפרט זה, פריט כל שהוא, יהיה רשאי המוכר להודיע על כך לקונה בצירוף פרטי התיקון המתבקש במפרט והדבר יחייב את הצדדים כאילו נאמר במפרט זה כך על פי קביעת אדריכל מלכתחילה.**
65. **מובהר בזה כי ההערות הנ"ל הן בנוסף ומבלי לגרוע מההערות האמורות בתכנית, וכי הוראות המפרט כולן הן בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בהסכם.**

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

נספח ג' – טבלאות זיכויים/חייבים

ריכוז טבלאות זיכויים/חייבים

הערות מיוחדות

1. ריכוז זיכויים/חייבים אלו הינם אך ורק הנדרשים בתיקון מס' 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ד-1974 ותיקון לצו המכר התשע"ה-2015 (מפרט המכר). זיכויים/חייבים נוספים ככל שיאושרו ע"י החברה/הקבלן יוצגו בנפרד במסגרת הליך שינויי הדיירים.
2. המחירים הנקובים להלן כוללים מע"מ.
3. המועד האחרון שעל רוכש הדירה להודיע לחברה/קבלן, על רצונו או אי רצונו לנצל זכותו לזיכויים/חייבים אלו (במסגרת הליך שינויי דיירים) יימסר לרוכש הדירה ע"י החברה/הקבלן בהמשך.
4. אי הודעת רוכש הדירה כאמור עד התאריך האמור תתקבל כויתור לזכותו זו על פי כל דין.
5. למניעת ספק יודגש כי לא יאושרו שינויים שאינם עומדים בחוק ובתקנים ו/או פוגעים בבטיחות ו/או גורמים לעיכוב בהתקדמות העבודה או השלמת הבניין וקבלת אישורי אכלוס.
6. ניצול זיכוי בגין ארונות המטבח המתוכננים וככל שנבחר ע"י הרוכש ספק מטבחים שאינו ספק החברה, התקנת המטבח תתאפשר לרוכש רק לאחר מסירת הדירה, ובאחריות הרוכש ועל חשבון.
7. למניעת ספק יודגש כי צנרות לחשמל/תקשורת/מים/ביוב, הנמצאים באלמנטים יצוקים או בנויים והסתיימה התקנתם, יחשבו כסיום "התקנת הפריט" כמשמעותו בתיקון 6 לחוק המכר לעניין הודעת רוכש על מימוש זכותו לזיכוי/שינוי מהאמור במפרט המכר.
8. פרטים שונים המוצגים אצל ספק אחד מספקי החברה יבחרו אך ורק אצל אותו ספק. לא תינתן אפשרות לבחור פריטים שונים בין ספקים שונים, לדוגמא: כלים סניטריים וברזים.
9. כל המחירים המצוינים בנספח זה הינם בכפוף לכך שבקשת הקונה לביצוע השינוי המבוקש תוגש לחברה ו/או לקבלן הראשי, בצירוף תרשים מפורט (ככל שנדרש) לשביעות רצונו של הקבלן ו/או החברה ובכפוף להוראות כל דין, וייחתם הסכם להזמנת השינוי כאמור בין הקונה לקבלן הראשי ו/או לחברה, לפחות 30 ימים בטרם החל שלב יציקת ריצפת הקומה בה ממוקמת הדירה.
10. במקרה של ציון פריט מתומחר לזיכוי/שינוי/תוספת, בנספח זה ושאינו מצוין במפרט המכר, לא יינתן כל זיכוי בגינו.
11. למניעת ספק יודגש כי מחירי הזיכויים הנקובים בנספח זה הינם אך ורק לצרכי שדרוג אצל ספקי המוצרים/עבודה של החברה. במקרה של זיכוי כספי ("כסף ביד"), יש להפחית 5% מהמחירים לזיכוי הנקובים לעיל.
12. מימש הקונה בפועל זכותו לזיכויים/חייבים, מהפריטים המתומחרים המפורטים בטבלה זו, בחתימת החברה/המוכרת והקונה על נספח זה, יראו השינויים שבצע הקונה כאמור כשינויים מוסכמים במפרט המכר.

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

מקרא:

יח' - יחידה.

מ"ר - מטר מרובע.

מ"א - מטר אורך.

חומר – חומר לבן (האבזר עצמו בלבד).

קומפלט - חומר לבן+ חומר שחור+ עבודה.

פריט - פריט אחד בודד.

נושא: ריצוף

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/קומפלט/עבודה	יח'	מחיר זיכוי ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
3.2	ריצוף קרמיקה בחדרי המגורים, המטבח, פינת האוכל והפרוזדור, שממבחר החברה. לפי המתואר במפרט המכר. [מחיר השיפולים (פנלים) מגולמים במחיר הריצוף].	חומר	מ"ר	55		
3.2	ריצוף קרמיקה בחדרי רחצה, שירותים, שממבחר החברה. לפי המתואר במפרט המכר.	חומר	מ"ר	50		
3.2	ריצוף קרמיקה במרפסת שמש, שממבחר החברה. לפי המתואר במפרט המכר. [מחיר השיפולים (פנלים) מגולמים במחיר הריצוף].	חומר	מ"ר	50		

נושא: ארונות מטבח, רחצה

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/קומפלט/עבודה	יח'	מחיר זיכוי בש"ח	כמות	סה"כ
3.3.1	זיכוי לכלל ארונות המטבח (ללא משטח עבודה), לפי התיאור שבמפרט המכר.	קומפלט	---	---	---	15,000
3.3.3	ארון רחצה (בחדר רחצה כללי. כולל כיור אינטגרלי), לפי התיאור שבמפרט המכר.	קומפלט	---	---	---	850
3.3.3	ארון רחצה (בחדר רחצה הורים. כולל כיור אינטגרלי), לפי התיאור שבמפרט המכר.	קומפלט	---	---	---	750

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

נושא: קבועות שרברבות ואביזרים

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ קומפלט/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
3.6	כיור מטבח, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	400		
3.6	כיור קטן (נטילת ידיים), לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	200		
3.6	אסלה תלויה, ארגז שטיפה (סמוי) ומושב פלסטי, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	900		
3.6	אמבטיה, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	650		
3.6	סוללת ברז לכיור מטבח, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	380		
3.6	סוללת ברז לכיור רחצה, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	250		
3.6	סוללת ברז לכיור קטן (נטילת ידיים), לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	160		
3.6	סוללת ברז לאמבטיה, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	350		
3.6	סוללת ברז למקלחת, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	300		

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

נושא: חשמל/ תקשורת

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
3.7 (א)	נקודת מאור קיר/ תקרה – זיכוי	קומפלט	פריט	90		
	נקודת מאור קיר/ תקרה – שינוי מיקום	עבודה	פריט	90		
	נקודת מאור קיר/ תקרה – תוספת	קומפלט	פריט	240		
	נקודת מאור קיר/ תקרה (מחליף) - תוספת	קומפלט	פריט	120		
3.7 (ב)	בית תקע מאור – זיכוי	קומפלט	פריט	90		
	בית תקע מאור – שינוי מיקום	עבודה	פריט	90		
	בית תקע מאור – תוספת	קומפלט	פריט	240		
3.7 (ג)	נקודת מאור הדלקה כפולה – זיכוי	קומפלט	פריט	150		
	נקודת מאור הדלקה כפולה – שינוי מיקום	עבודה	פריט	200		
	נקודת מאור הדלקה כפולה - תוספת	קומפלט	פריט	250		
3.7 (ד)	נקודת הכנה לטלוויזיה בכבלים – שינוי מיקום	קומפלט	פריט	80		
	נקודת הכנה לטלוויזיה בכבלים - תוספת	קומפלט	פריט	200		
3.7 (ה)	בית תקע מעגל נפרד –זיכוי	קומפלט	פריט	90		
	בית תקע מעגל נפרד (מוגן) –זיכוי	קומפלט	פריט	120		
	בית תקע מעגל נפרד –שינוי מיקום	עבודה	פריט	90		
	בית תקע מעגל נפרד -תוספת	קומפלט	פריט	380		
	בית תקע מעגל נפרד (מוגן) –תוספת	קומפלט	פריט	410		
3.7 (ו)	בית תקע דרגת הגנה IP44 - זיכוי	קומפלט	פריט	90		
	בית תקע דרגת הגנה IP44 – שינוי מיקום	עבודה	פריט	90		
	בית תקע דרגת הגנה IP44 - תוספת	קומפלט	פריט	280		
3.7 (ז)	נקודת טלפון חוץ – שינוי מיקום	עבודה	פריט	90		
	נקודת טלפון חוץ – תוספת	קומפלט	פריט	200		
3.7 (ח)	נקודת טלפון פנים (אינטרקום) – שינוי מיקום	עבודה	פריט	100		
	נקודת טלפון פנים (אינטרקום) – תוספת (ללא אביזר קצה)	קומפלט	פריט	200		
3.7 (ט)	נקודת כח – זיכוי	קומפלט	פריט	120		
	נקודת כח – שינוי מיקום	עבודה	פריט	120		
	נקודת כח – תוספת	קומפלט	פריט	380		
	נקודת כח (פקט) – תוספת	קומפלט	פריט	610		

הערה לטבלאות החשמל/תקשורת

ראה הערות כלליות לאחר סעיף 3.7 (טבלה 5), במפרט המכר.

מימש הקונה בפועל זכותו לזיכויים/חיובים/שינויים, מהפריט/ים המתומחרים המפורטים בטבלה זו, בחתימת החברה/המוכרת והקונה, יראו השינויים שבצע הקונה כאמור כשינויים מוסכמים במפרט המכר.

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'