

י.ת.ב. בע"מ
נבדק
 שם הבדוק: א.א.א. א.א.א.
 שם המבקר: _____
 תאריך: 11.9.19
 אין בנדיקה זו משום אישור לסטייה מכל הוראות החוק
 ולא התקנות ולא המכרז ולא הוצאה

בית שמש

מפרט

לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973

בניין טיפוס A3

דירה מס' 16 קומה 4

חדרים 4



ח.פ. 511276289 ,

רח' שחם 22, פתח תקווה

(להלן "החברה")

ת.ד. 7306 מיקוד 4951722

נספח ב' לחוזה בין:

לבין:

(להלן ביחד "הקונה")

ו:

מתאריך:

בנין מספר X- טיפוס A3 , דירה X / קומה X / 4 חדרים

1. ישוב : בית שמש , רח' אביי, מגרש 37 .

1.1 גוש מס' 80032 חלקה / חלקות מס' 13 ;

1.2 לחילופין כאשר אין פרצלציה :

תוכנית מפורטת מס' **102-0066951 בבית שמש** מגרש מס' **37** __ בניין **37** (טיפוס **3**

A) _

2. בעל הקרקע: **מנהל מקרקעי ישראל**

הזכות שקונה רוכש בדירה: **חכירה** .

2.1 שם הממכיר: **מנהל מקרקעי ישראל**; אחר: לא רלוונטי

2.2 תקופת החכירה: **98 שנים + 98 שנים**, תחילת תקופת החכירה: 23/5/2016.

3. דירה מס' **X** קומה **X**

4. **בדירה:** כניסה , חדר דיור , 2 חדרי שינה , מרחב מוגן דירתי (להלן - ממ"ד) המשמש כחדר שינה , פרוזדור, מטבח בחלל פתוח , חדר אמבטיה כללי, חדר רחצה הורים , מרפסת שירות, מרפסת שמש, מסתור כביסה

5. **שטח הדירה:**

שטח הדירה הוא **X** מ"ר המחושב לפי כללים אלה :

א. השטח כולא בתוך המצולע 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 מפרסת שמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תכנית אחרת ;

כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר חוץ ;
2. "פניו החיצוניים של קיר חוץ" - פני הקיר ללא גימור ; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.

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

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

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

פרוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:

- 5.1 מרפסת שמש¹ - בשטח X מ"ר מתוכה מרפסת שמש שמקורה בשטח X מ"ר;
- 5.2 חניה / לא מקורה בשטח _____ מ"ר (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת);
- 5.3 מחסן דירתי² בשטח יש מ"ר (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד).
- 5.4 מרתף דירתי בשטח: אין.
- 5.5 גג מוצמד לדירה בשטח: אין.
- 5.6 גינה מוצמדת לדירה⁴ בשטח: אין.
- 5.7 אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח).

הערות לחישובי שטחים:

1. "מרפסת שמש" - מרפסת חיצונית לדירה;
שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך מצולע הנוצר ע"י הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוף או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.
2. שטחו של מחסן הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות;
כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של הדירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
3. שטחו של מרתף הוא השטח הכלוא בן קירות החוף של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוף בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
4. שטחה של גינה כוללת את שטח הקירות התומכים בהיקפה;
תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.
6. סטיות קבילות:
הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה:
א. סטייה בשיעור של עד 2% כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לענין שטחה של גינה תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
ב. סטיות בשיעור 2% בין המידות המצוינות בתוכניות ו/או במפרט המכר ובין המידות למעשה לא ייחשבו כסטייה ו/או, אי התאמה מתיאור זה ובתנאי שלא יעלו על 2% משטח הדירה ושטחים אחרים (למעט שטח גינה), המפורטים בסעיפים 5, ו-6 והערות 1 עד 4, לעיל.
ב. סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזורים במפרט ומידות האבזורים למעשה.
שם עורך הבקשה להיתר (להלן האדריכל) איל איצקין אדריכלים בע"מ
טלפון 02-5336618, פקס 02-5333680 כתובת: רח' היצירה בנתן 103, מבשרת ציון 90805
דואר אלקטרוני wiki_a@itzkin.co.il

1. שם האחראי לתכנון השלד (להלן המהנדס) זריר מאושר

טלפון: 02-5335990 פקס: 02-5335992 כתובת: רח' היצירה, ביתן 103, ירושלים

בניין מספר X- טיפוס A3, דירה X / קומה X / 4 חדרים

ב. תאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה

- * המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבנין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין.
- * כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי ככל שקיים כזה) והתקנות התקפים במעמד קבלת היתר הבניה.

ביצוע במוצרים שוות ערך רק באישור החברה.

1. [מחקנו את הסעיף]

תאור הבניין

1.1 בניין מגורים רב - משפחתי

1.2 בבניין 24 דירות למגורים ; בבניין יש דירות להמרה.

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

הערות	סוג שימוש	מס' דירות בקומה	קומות מתחת למפלס כניסה עליונה	כינוי או תיאור קומה**
אין				קומת מרתף
מס' קומות - 1	לובי כניסה, מעלית, מדרגות, 2 דירות מגורים מאגר מים, חדר משאבות	2	קרקע	כניסה
מס' קומות - 5	מבואה קומתית, מעלית, מדרגות, דירות מגורים.	4	קומות 1, 2, 3, 4, 5	קומות טיפוסיות
מס' קומות - 1	מבואה קומתית, מעלית, מדרגות, דירות מגורים	2	6	קומה אחרונה
	מערכות טכניות ודודי מים, מדרגות			קומת גג
7			7	סה"כ קומות למגורים
במניין הקומות לא נכלל חגג.			7	סה"כ קומות בבניין

הערות:

יתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר/י הבניה שיוצאו לבניית הבניין, ובהתאם לכך תהיה החברה רשאית להוסיף ו/או להפחית ממספר הקומות בבניין ו/או ממספר הדירות בבניין, וכן לאחד מספר דירות, לפי העניין.

1.4 חדרי מדרגות:

מס' חדרי מדרגות ראשיים בבניין: 1; אפיון חדר מדרגות: סגור, מקורה, מגיע למפלס חגג.

1.5 מעליות: יש; מספר המעליות: 1; מס' תחנות לכל מעלית: 7; מספר נוסעים לכל מעלית: 6; מעלית שבת: אין.

1.6 עמדת שומר: אין.

2. חומרי הבניין ועבודות גמר:

- 2.1 שלד הבניין: לפי תכניות המהנדס; שיטת הבנייה: קונבנציונלי או טרומי או משולב.
- 2.2 רצפה ותקרה קומתית: חומר: בטון מזוין; עובי: כ 20 סמ'; שיטת הבנייה: קונבנציונלי; בידוד אקוסטי: ע"פ תקן (לפי תקן ישראלי מס' 1004); חומר: יריעות "פלציב" או ש"ע, עובי 6 מ"מ או ש"ע לפי היצרן ואישור המהנדס.
- 2.3 תקרת קומה עליונה: חומר: בטון מזוין; עובי: כ 20 סמ'; שיטת הבנייה: קונבנציונלי; בידוד תרמי: (לפי תקן ישראלי מס' 1045); חומר: קלקר ו/או בטקל ו/או אחר עובי: 1-3 סמ'.
- 2.4 גג הבניין: חומר: בטון מזוין; עובי: כ 20 סמ'; שיטת הבנייה: קונבנציונלי; בידוד תרמי: (לפי תקן ישראלי מס' 1045); חומר: מותאם לגג בטון מזוין
- 2.5 קירות חוץ: חומר: בלוק שחור ו/או איטונג ו/או בטון מזוין שיטת בניה: קונבנציונלי ו/או ברנוביץ; עובי: 20-30 סמ'; בידוד תרמי: לפי תקן ישראלי מס' 1045, חומר: קלקר ו/או טיח תרמי ו/או גבסו/או פוליאוריתן מוקצף; עובי: 1-3 סמ'.
- חלצה: קירות הפרדה בין מרפסות שרות והבניין; אינם "קירות חוץ".

2.6 גימור קירות חוץ:

- 2.6.1 חיפוי עיקרי: אבן.
- 2.6.2 טיח חוץ (תאור): יש, משולב עם חיפויים אחרים.
- 2.6.3 חיפוי אחר (לפרט): ככל שיהיה חיפוי אחר, ע"פ התנאים בהיתר הבנייה
- 2.6.4 עבודות גימור קירות החוץ של בניין המגורים יהיו על פי התנאים בהיתר הבנייה
- 2.7 קירות הפרדה בין הדירות: חומר: בטון ו/או בלוק שחור; עובי: 20 ס"מ או לפי התקן הרלוונטי, הצבעים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי

2.8 חדרי מדרגות:

- 2.8.1 קירות מעטפת: חומר: בטון מזוין ו/או בלוק ו/או משולב; עובי: 20 ס"מ.
- 2.8.2 גימור קירות פנים ותקרה: חומר: טיח ו/או טיח תרמי, חיפוי בשיפולים, גמר צבע אקרילי. עד לגובה: תקרה. גמר התקרה: טיח וסיד סינתטי.
- כל צבעי התקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי
- 2.8.3 מדרגות: לוחות גרניט ו/או לוחות טרצו צמנט לבן ו/או לוחות שיש; ריצוף משטחים: אריחי גרניט פורצלן ו/או מרצפות טרצו צמנט לבן, חומר תואם את המדרגות. הבידוד האקוסטי לחדרי מדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין
- 2.8.4 מעקה (תיאור): תקני לפי פרט המתכנן; חומר: מתכת ו/או בניה.
- 2.8.5 עליה לגג: יש, חדר המדרגות

2.9 מבואה (לובי) קומתית

- גימור קירות פנים: חומר: קרמיקה ו/או גרניט פורצלן ו/או לוחות אבן טבעית נסורה עד גובה משקופי דלתות הכניסה וטיח תרמי (גמר צבע אקרילי) ו/או טיח פנים (גמר צבע אקרילי) עד התקרה; ריצוף: אבן נסורה ו/או גרניט פורצלן

בניין מספר X- טיפוס A3, דירה X / קומה X / 4 חדרים

2.10 מבואה (לובי) כניסה :

2.10.1 **גימור קירות פנים : חומר :** חיפוי קשיח, כדוגמת קרמיקה ו/או אבן נסורה ו/או גרניט פורצלן לגובה עד גובה משקוף דלת הכניסה. מעל גובה החיפוי הקשיח יבוצע וטיח וצבע אקרילי עד התקרה.

גימור התקרה יהי בסיס סינתטי או תקרת משנה או תקרה זקורטיבית

2.10.2 **ריצוף :** אבן נסורה (שיש) או אריחים מסוג גרנית פורצלן , שטח אריח בודד לא יפחת מ 0.64 מ"ר.

2.11 **מרתף חניה : אין : : אין ; : ;** גימור רצפת מרתף :

2.12 **דלת כניסה לבניין :** יש ; דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן. **מידות :** עלפי התקן והתוכנית.

דלת כניסה / יציאה נוספת לבניין : אין

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

בחזית הבניין יותקו מספר בניין חיצוני ומואר , עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשויות המקומיות.

2.13 **דלתות חדר מדרגות :** יש ; **דלתות חדריים טכניים :** דלתות פח ; **דלתות וחלונות שטחים לשימוש משותף :** דלתות פח

2.14 **דלתות לובי קומתי : אין.**

2.15 **תאורה בכניסה לבנין, לובי, חדר מדרגות, מבואות קומתיים, חדריים טכניים, חדריים וחלקים משותפים :** יש. בבניין המגורים יהי לחצן הדלקת אור בכל קומה , ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות

2.16 **ארוונות חשמל, גז ומים : חומר :** פח מכופף צבוע בתנור או ציפוי פיברגלס (בחלקם החיצוני בלבד), בגוון לפי בחירת האדריכל.

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

3.1 גובה הדירה* :

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

גובה פרוזדור : לא פחות מ- 2.10 מ' ;

גובה חדר אמבטיה : כגובה הדירה

גובה חדריים על הגג : אין.

גובה מרתף המשמש לא למגורים : אין.

גובה מחסן : אין

*** הערה :** למעט תחת קורות, מערכות, בליטות, הנמכות מקומיות ותקרות משנה בכל מקרה לא פחות מהגובה והשטח המינימלי, שנקבע לגביהם בתקנות.

בניין מספר X- טיפוס A3 , דירה X / קומה X / 4 חדריים

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

תאור	חומר קירות *	גמר קירות** ותקרות	ריצוף***	מידות האריחים ופנלים	הערות
כניסה	בטון / בלוקי בטון / בלוקי איטונג	טיח / טיח תרמי ; סיד תקרה : סיד סינטטי ; צבע קירות : אקרילי.	אריחי פורצלן ושיפולים התנגדות להחלקה R-9	60X60 או 45X45 33X33 לבחירת הקונה פנל בהתאמה	---
חדר דיור	בטון / בלוקי בטון / בלוקי איטונג	טיח / טיח תרמי ; סיד תקרה : סיד סינטטי ; צבע קירות : אקרילי.		60X60 או 45X45 33X33 לבחירת הקונה פנל בהתאמה	---
מטבח (בחלל פתוח)	בטון / בלוקי בטון / בלוקי איטונג	טיח / טיח תרמי ; סיד תקרה : סיד סינטטי ; צבע קירות : אקרילי.		60X60 או 45X45 33X33 לבחירת הקונה פנל בהתאמה	אריחי קרמיקה מעל המשטח עבודה בגובה 60 ס"מ
פרוזדור	בטון / בלוקי בטון / בלוקי איטונג	טיח / טיח תרמי ; סיד תקרה : סיד סינטטי ; צבע קירות : אקרילי.		60X60 או 45X45 33X33 לבחירת הקונה פנל בהתאמה	---
חדרי שינה	בטון / בלוקי בטון / בלוקי איטונג	טיח / טיח תרמי ; סיד תקרה : סיד סינטטי ; צבע קירות : אקרילי.	ושיפולים התנגדות להחלקה R-9	60X60 או 45X45 33X33 לבחירת הקונה פנל בהתאמה	מספר חדרי שינה 1, לא כולל ממ"ד
ממ"ד	בטון לפי דרישות פקע"ר	טיח בגר / טיח תרמי / לפי תקנות פקע"ר ; סיד תקרה ; סיד סינטטי ; צבע קירות ; אקרילי		60X60 או 45X45 33X33 לבחירת הקונה פנל בהתאמה	משמש גם כחדר שינה, תותקן מערכת סינון לפי תקנות פקע"ר
חדר שינה חוריים	בטון / בלוקי בטון / בלוקי איטונג	טיח / טיח תרמי ; סיד תקרה : סיד סינטטי ; צבע קירות : אקרילי.		60X60 או 45X45 33X33 לבחירת הקונה פנל בהתאמה	---
חדר רחצה חוריים	בטון / בלוקי בטון / בלוקי איטונג	חיפוי אריחי קרמיקה עד גובה כ 2.10 מ'. במידות 25X33 או 30X60 לבחירת הקונה מעל : טיח פנים עד תקרה, גמר סיד סינטטי \ אקרילי	אנטי סליפ התנגדות להחלקה R-10 רצפת תא המקלחת R- 11	33X33	---
חדר רחצה כללי	בטון / בלוקי בטון / בלוקי איטונג	חיפוי אריחי קרמיקה עד גובה כ 2.10 מ'. במידות 25X33 או 30X60 לבחירת הקונה	אריחי פורצלן אנטי סליפ התנגדות להחלקה R-10	33X33	---

בניין מספר X- טיפוס A3, דירה X / קומה X / 4 חדרים

		רצפת תא המקלחת R- 11	הקונה מעל: טיח פנים עד תקרה, גמר סיד סינתטי / אקריל		
מקורה / לא מקורה / קירוי חלקי.	33X33	אריחי פורצלן אנטי סליפ	טיח חוץ ו/או אבן נסורה, צבע. אקרילי	בטון / בלוקי בטון, מעקה - מסד בנוי ומעקה מתכת	מרפסת שמש/גג
---	33X33	אריחי פורצלן אנטי סליפ	טיח רגיל / טיח תרמי / צבע סיד סינתטי.	בטון / בלוקי בטון / בלוקי איטונג	מרפסת שירות

הנחיות למילוי הטבלה:

* **חומר קירות:** בלוקי בטון / בלוקי גבס / בלוקי איטונג, או קירות בטון כמצוין בטבלה הנ"ל. בקירות החוץ חמבוצעים בשיטה מתועשת / מתועשת למחצה (ברנובין), ניתן שמעטפת הפנים של קירות אלו תהיה עשויה מלוחות גבס, בלוקי גבס, בלוק בטון או בלוק בטון תאי

** **גמר קירות:** טיח / קרמיקה / גרניט פורצלן. חיפוי: קרמיקה / גרניט פורצלן / אבן נסורה / שיש, כמצוין בטבלה הנ"ל.
גמר תקרות: טיח / אחר כמצוין בטבלה הנ"ל.

*** **ריצוף:** אריחי פורצלן ("גרניט פורצלן") ו/או טראצו ו/או קרמיקה ו/או אבן נסורה (שיש), כמצוין בטבלה הנ"ל.

א. לבחירת הקונה מתוך כמה אפשרויות שיציג המוכר ו/או הספקים שבחם יבחר המוכר, ובהתאם למפורט להלן:
לכל מידת אריח, המוכר יציג לקונה לכל הפחות 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים מכל סוג, לפחות אחד מהם בגוון בחיר נייטרלי. כל הדגמים אשר יציג המוכר יהיו מסוג אי ויענו על דרישות התקנים הרלבנטיים.
שיפולים - (פנלים) מחומר כדוגמת הריצוף בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח, פרט למקרים: בהם יש חיפוי קירות, בגב ארון מטבח, ארונות למערכות ואזורים טכניים. חיפוי ושיפולים יהיו ללא קיטום פינות (גרונג).

ב. **לצנרת גלויה** תתבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות.

ג. הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים יאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין/חדרים סמוכים

הערות:

מעקה במרפסות - בנוי, מתכת ו/או אלומיניום, מזוגג, או משולב בגובה: לא פחות מדרישות ת"י 1142.
הפרשי מפלסים - בכניסה לדירה, חדרי רחצה, ממ"ד ומרפסת שרות, לבין חללים סמוכים הפרש של עד כ-2 ס"מ. ביציאה למרפסות שמש/גג, יתכן סף מוגבה (מדרגה) עד גובה המותר בתקנות, לפי תכנון האדריכל.
אריחים לריצוף - עומדים בתקן ישראלי למניעת החלקה (בדרגה הנדרשת למיקום הריצוף).
אריחים לחיפוי - המוכר יהיה רשאי להציע, בהסכמת הקונה, אריחים במידות דומות למפרט וכן במידות נוספות: 20X50 ס"מ, 33X33 ס"מ, ללא כל שינוי במחיר הדירה.

מישקים (פוגות) - לפי דרישות התקנים לריצוף באבן טבעית וקרמיקה, נדרש ביצוע מישק בין אריחים (פוגות) של 3 מ"מ לפחות. לריצוף טרצו נדרש מישק של 1 מ"מ לפחות.

3.3.1 **ארון מטבח תחתון**: יכלול מדפים מגירות ודלתות, תושבות לכיור תחתון, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור, הכנה לכיריים מובנות (פתח, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים, גוף הארון ומדפים יהיו מעץ מסוג סנדוויץ' וגב הארון יהיה מעץ דיקט, שאר חלקי הארון יהיו עשויים סנדוויץ' / MDF.

מידות*: עומק הארון כולל חזית הדלתות יהיה כ 60 סמ', גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ 90 סמ' מעל פני הריצוף. בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה בגובה של כ 10 סמ' ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון. אורך הארון:

דירת 2-2.5 חדרים: 3.5 מ"א; מדוד לאורך הקיר.

דירת 3 חדרים ו 4 חדרים 5 מ"א; מדוד לאורך הקיר.

דירת 4.5 חדרים ומעלה 6 מ"א מדוד לאורך הקיר.

פינה מחושבת פעמיים באורך הארון. חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט

מקרר, המשולבים בתוך הארונות ייכללו באורך הארונות.

ביחידות פינה של הארון, אם יש, יותקנו פתרונות פינה. הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 סמ' לפחות, לכל גובהו ולכל עומקו.

ציפוי חיצוני: פורמייקה;

ציפוי פנימי: מלמין או פורמייקה. על המוכר להציג בפני הקונה לפחות 2 סוגים שונים אחד מהם בגוון לבן

דלתות - חומר וציפוי: MDF או סנדוויץ', גמר פורמייקה; גוון לבחירה מתוך 5 גוונים, כאשר

אחד הוא לבן ואחד הוא גוון בהיר ניטרלי; ידיות מתכת

מדפים - חומר וציפוי: MDF או סנדוויץ', גמר פורמייקה או מלמין.

משטח עבודה: חומר: אבן קיסר לפי ת"י 4440. המוכר יציג לבחירת הקונה 3 גוונים לכל הפחות

כאשר אחד מהם יהיה בהיר ניטרלי; **עובי**: 2 ס"מ; **מידות**: לכל אורך ארון תחתון ובהבלטה של

2 סמ' ביחס לחזית הארונות בכל היקפם החופשי. 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

3.3.2 ארון מטבח עליון:

מסיבות של תכנון המטבח הספציפי המוכר יהא רשאי להציע לבחירת הקונה לחמיר 1 מ"א ארון מטבח

תחתון ב- 2 מ"א ארון מטבח עליון.

במקרה כזה יוצעו 2 חלופות לבחירת הקונה להלן:

חלופה א: ארון מטבח תחתון 6 מ"א.

חלופה ב: ארון תחתון 5 מ"א + 2 מ"א עליון

מיקום ההכנה הנדרשת (חשמל) יהיה בהתאם לחלופה שתיבחר.

מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות המפרט לגבי ארון המטבח התחתון. גובהו של ארון

עליון יהיה 75 ס"מ לפחות ועומקו 30 ס"מ לפחות.

מידות*: אין.

3.3.3 ארונות חדרי רחצה: ארון תחתון בלבד, תלוי או מונח בחדר אמבטיה כללי; **תאור.** חומר סנדוויץ' או טרספה: **מידות:** אורך 80 סמ', גובה כ 70 סמ' עומק כ 43 סמ', **ציפוי חיצוני:** פורמייקה או מלמין; **ציפוי פנימי:** מלמין
דלתות: חומר וציפוי: פורמייקה או מלמין;
מדפים: חומר וציפוי: כחומר גוף הארון
משטח עבודה: אינטגרלי מחרס לבן כולל כיור רחצה, **צירי נירוסטה**
ארון למחלק צנרת: מיקום וגודל לפי תכנון היועץ.

3.4 מתקנים לתליית כביסה:

מיתקן לתליית כביסה: מתקן חיצוני בעל זרועות מתכת מגולוונת וגלגלים ל - 5 חבלי כביסה מפלסטיק.
מידות: 160 סמ' מינימום. ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ 160 סמ' ובתנאי שיותקן מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ 120 סמ' והאורך של חבלי הכביסה לא יפחת מ 800 סמ'.
מסתור כביסה: תיאור וחומר: רפפות מפרופילי אלומיניום ללא בידוד אקוסטי / חומר עמיד העומד בתקן ישראל מס' 5100. **מידות:** לכל גובה הקומה ו/או לפי התכנית.

לדירות גן/גג: אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר/מרפסת.

3.5 טבלה מס' 3 – רשימת דלתות, חלונות, ותריסים בדירה

תריסים				חלונות			דלתות			
סוג פתיחה	חומר שלבים	חומר	כמות ומידת הפתח הבנוי (גובה/רוחב)	סוג פתיחה	חומר (עץ / אלומיניום / מתכת)	כמות ומידת הפתח הבנוי (גובה/רוחב)	סוג פתיחה	חומר (עץ / אלומיניום / מתכת)	כמות ומידת הפתח הבנוי (גובה/רוחב)	חדר
---	---	---	---	---	---	1	ציר	פלדה (בסתון) 1	1 כ 90/205	כניסה
גלילה חשמלית	בתוספת מנגנון דיני	PVC	1	כנרדל החלון בתוספת ארגו תריס	אלומיניום וטא PVC	1	כ.ע.ב.	אלומיניום מוזנג 4	1 220/215	חדר דיור
							---	---	---	מטבח
גנר לכיס		PVC	1	כנרדל החלון בתוספת ארגו תריס	אלומיניום וטא PVC	1	פנימי: דרייקיפ חיצוני: כ.ע.ב. "דור חדש".	פנימי: אלומיניום מוזנג. חיצוני: פלדה. הכל לפי תקנות הג"א	1 100/100	ממ"ד
גלילה דיני		PVC	1	כנרדל החלון בתוספת ארגו תריס	אלומיניום וטא PVC	1	כ.ע.ב.	אלומיניום מוזנג 4	1 80/205	חדר שינה הורים
גלילה דיני		PVC	1	כנרדל החלון בתוספת ארגו תריס	אלומיניום וטא PVC	1	כ.ע.ב.	אלומיניום מוזנג 4	1 80/205	חדר שינה 2

בניין מספר X- טיפוס A3, דירה X / קומה 4 / חדרים

עמוד 12 מתוך 30

מהדורה 4 תאריך 4/9/2019

תריסים				חלונות			זלזות			
---	---	---	---		אוויר מכני		עץ לבד ²	1	חדר רחצה הורים	
								70/205 כ		
---	---	---	---		אלומי מזונג ⁴	1	עץ לבד ²	1	חדר רחצה כללי	
				קיפ	60/60			80/205 כ		
---	---	---	---	כ.ע.כ	אלומי מזונג ⁴	1			מרפסת שירות	
					140/105					

הנחיות למילוי הטבלה ואחרות:

- א. **דלת עץ** = הכוונה למכלול משני לבידים על מסגרת עץ עם מילוי, **אלומ'** = אלומיניום, **ציר** = סוג פתיחה (רגילה), **קיפ** = פתיחה משתפלת (נטוי), **סב נטוי** (דרייקיפ) = רגילה + משתפלת ניגור, **כ.ע.כ** = כנף גררת 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 צלון = שלבים להצללה הממוקמים בין שכבות הזיגוג או בחלקם הפנימי העשויים מתכת או פי.וי.סי ומופעלים חשמלית או ידנית).
- ב. **דלתות / חלונות**, משותפים לשני חדרים יכולות להופיע ברשימה של אחד מחדרים אלה ובלבד שהכמות הכללית בדירה תתאים לסה"כ הדלתות / חלונות המצוינות בטבלה. יתכן ושולי דלתות הפנים יוגבהו מעל רצפה עד כ- 3 ס"מ כהכנה לתפקוד מערכת מיזוג האוויר.
- ג. **זיגוג בחלונות**, דלתות מאלומ' וזכוכית, במעטפת דירות המגורים (למעט בחדרי רחצה ושרות), רגיל/בטיחותי, לפי דרישות התקן. **רשתות**: אין.
- ד. **בחדר חלון ו/או דלת מזוגגת** (בחדרים שבהם לפי תקנות התכנון והבניה נדרש אוורור) יותקן אוורור מכני.
- ה. **מסגרות החלונות והתריסים** עשויים אלומיניום סוג פרופיל, גוון עפ"י תכנון האדריכל ויועץ האלומיניום.
- ו. **בחדרי שירות (באם יש חלונות)**, תותקן זכוכית שקופה ו/או עמומה ("חלב") נעילת דלתות: מנעול סיבובי דומי "תפוס/פנוי".
- ז. **אוורור המחסן במרתף** יעשה באמצעות חלון ו/או אוורור מכני ו/או סבכה בדלת, או רפפות קבועות, לפי החלטת המתכנן ודרישות כיבוי אש.
- ח. **דלת כניסה פלדה** (ביטחון) רב בריחית תואמת לתקן ישראלי מס' 2144 וכוללת: סגר ביטחון פנימי נוסף, עניית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה.
- ט. **דלת כניסה ודלת ממ"ד** ציפוי וגוון לפי תכנון האדריכל.
- י. **מכלול דלתות פנים ומשקופים** מתועשים. גמר (דמוי עץ/צבע) גוון לפי תכנון האדריכל.
- יא. **בממ"ד ובפתח המוכרז כפתח חילוץ**: אין לקבוע סורג קבוע.
- יב. **לפי דרישות תקנות הג"א**: דלת כניסה למרחב מוגן הינה דלת פלדה אטומה, הנפתחת כלפי חוץ, או נגררת במסדרון החיצוני, 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 (פלנג') וניתנים לפרוק. מערכת סינון אויר דירתית המותקנת לפי הנחיות פקוד העורף, ע"ג הקיר בסמוך לפתח האוורור יוצרת הפרעה מקומית. מידות המערכת לפי מידות היצרן. (תקנות הג"א מאי 2010).

3.6 טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטרים

מתקן	מיקום	מטבח	שרותי אורחים	חדר רחצה (מקלחת)	חדר רחצה כללי (אמבטיה)	מרפסת שירות	אחר
קערת מטבח	מידות	60/40	-	-	-	-	-
	סוג	חרס לבן או סיליקון או נירוסטה	-	-	-	-	-
	זיכוי בש"ח	אין	-	-	-	-	-
קערת מטבח כפולה	מידות	-	-	-	-	-	-
	סוג	-	-	-	-	-	-
	זיכוי בש"ח	-	-	-	-	-	-
קערת רחצה	מידות	-	-	כ- 50/40	50/40	-	-
	סוג	-	-	חרס לבן	חרס לבן	-	-
	זיכוי בש"ח	-	-	אין	אין	-	-
כיוור לנטילת ידיים	מידות	-	-	-	-	-	-
	סוג	40/25	-	-	-	-	-
	זיכוי בש"ח	חרס לבן	-	-	-	-	-
אסלה	מידות	-	-	לפי היצרן	לפי היצרן	-	-
	סוג	-	-	מונובלוק עם מושב כבד	מונובלוק עם מושב כבד	-	-
	זיכוי בש"ח	-	-	אין	אין	-	-
אמבטי מקלחת	מידות	-	-	לפי דרישות חל"ת	170/70	-	-
	סוג	-	-	ריצוף עם שיפועים	אקרילי	-	-
	זיכוי בש"ח	-	-	---	אין	-	-
סוללה למים קרים וחמים לקערה מהקיר או מהמשטח	תוצרת ודגם	ברז מים קרים כרום ניקל, חמת או ש"ע	-	"מערבלי", כרום ניקל, חמת או ש"ע	"מערבלי", כרום ניקל, חמת או ש"ע	-	-
	זיכוי בש"ח	-	-	-	-	-	-
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	סוג	-	-	-	סוללה בחיפוי כרום ניקל, חמת או ש"ע עם מזלף וצינור גמיש	-	-
	זיכוי בש"ח	-	-	-	-	-	-
מקלחת ראש קבועה	סוג	-	-	-	-	-	-
	זיכוי בש"ח	-	-	-	-	-	-
סוללה למקלחת	סוג	-	-	אינטרפון 3 דרך, מיקסר עם מוט, מזלף נייד וצינור גמיש, כרום ניקל, חמת או ש"ע	-	-	-
	זיכוי בש"ח	-	-	-	-	-	-
הכנה לחיבור למכונת כביסה							
הכנה לחיבור מיבש כביסה							
הכנה לחיבור מדיח כלים							
נקודות גז לבישול							
נקודות גז לחימום							

הנחיות למילוי הטבלה:

בניין מספר X- טיפוס A3, דירה X / קומה X / 4 חדרים

(א) בכל משבצת שיש בה כלי תברואתי יש למלא: מידות וכמות.
 (ב) לכל מתקן ואביזר יש לציין: מידות וסוג
 (ג) הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת: מים קרים, וחיבור לקו דלוחין או שפכים.
 (ד) הכנה למייבש כביסה; מעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כוללת ריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל.
-אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק הכפי, שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר. מילוי עץ בפינות ומיטת תמיכה מפרופילי ברזל מגלון או לחלופין מפח בעובי 2.5 מ"מ לפחות מצופה אמייל.
-חיבורי מים קרים וחמים לכך הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצת ידיים ולמעט כיור לנטילת ידיים ואסלות;
-כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבלי מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים; על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות כאשר אחת מהן תוצרת הארץ, ככול שישנה, ועומדת בדרישות ת"י 1385.
-בכיוור הרחצה ובכיוור המטבח יותקנו ברזים מדגמים מיקס- פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור; מידות ברז מטבח תהיינה: עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ. מידות ברז כיור רחצה תהיינה: גובה 15 ס"מ ועומק 15 ס"מ.
-במטבח תותקן על פי בחירת הקונה קערת מטבח בודדת במידות 60/40 ס"מ / קערת מטבח כפולה במידות 80/46 ס"מ מחרס/חומר סילי קוורץ /נירוסטה.
-הכנה למדיח כלים צבוצה, הכוללת ברז והכנה לחיבור ביוב, ולסיפון קערת המטבח;
-אסלת שרותים תהיה מחרס מונובלוק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה ומיכל הדחה חרס דו-כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו 3 ליטר עפ"י ת"י 1385
-כיוור הרחצה בחדר אמבטיה וחדר מקלחת יהיה מחרס במידות של כ 50/40 ס"מ.
-משטח המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין, בגמר העומד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח;
-בחדר המקלחת ובחדר האמבטיה תותקן סוללה למים חמים וקרים רב-דרך (אינטרפון 3 דרך) מיקס מחקר, כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף; או לחלופין לפי בחירת היצרן, זרוע מחקר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ.
-ביציאה לחצר יותקן ברז "דלי" ברז אחד לדירה.

3.6.1 אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה: אין;

3.6.2 **מים חמים: מערכת סולרית:** יש מערכת סולרית מרכזית על הגג ע"פ ת"י 579; **דוד בקיבול:** 150 ליטרים כולל אלמנט חשמלי. כל דירה יותקן מכל אגירה (דוד) המחובר למערכת הסולרית וכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה; **מיקום הדוד:** לפי תכנית אדריכל, במקום מוסתר אך נגיש, במרפסת שירות ו/או סמוך לה ו/או על גג המבנה; **דוד חשמלי: אין.**

3.6.3 **חיבור מים חמים לכלים:** קערות מטבח, כיור רחצה, אמבטיה, מקלחת, מכונת כביסה (הל"ת, הוראות למתקני תברואה - תיקון אוג' 2007);

3.6.4 **ברז גן:** אין. (יש רק בדירות גן עם חצר – יותקן ברז "דלי")

3.6.5 **הכנה למונה מים לדירה:** יש.

3.6.6 **חומר הצינורות: מים קרים וחמים:** פלסטיק ו/או מתכת דלוחין/שפכים: פלסטיק ו/או גברית,

3.6.7 **מערכת אוורור –** בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ, לרבות מטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון, יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.

3.6.8 **צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודות הגז במטבח:** יש.

3.6.9 **צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודות הגז למכשיר החימום (יונקרס):** אין

3.6.10 **הכנה למונה גז לדירה:** יש.

3.7 טבלה מס' 5 – מתקני חשמל

מיקום	נקודת מאור קיר/תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל מוגן מים	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון . סה"כ 3 נקודות	אחר
כניסה לדירה או מבואה	1	1				-פעמון + לחצן -אינטרקום -מפסק תאורה לחדר מדרגות -לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיחיה בסמיכות לכניסה או למבואה) -ארון תקשורת כולל שקע -ארון טלפוניה /טלויזיה
חדר דיור ופינת אוכל	2	3		1 (מוגן)	1	כולל תריס חשמלי + מפסק + מגנון פתיחה ידני
פרוזדורים	1	1				בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות + מחליף
מטבח	1			1 (תנור)		
חדר שינה עיקרי (הורים)	1 כולל מפסק מחליף למנורה	4 (שניים ליד המיטה)		1	1	
ממ"ד	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3				לפי תקנות פקע"ר
חדר שינה משני (ילדים)	1	3		1	1	
חדר רחצה/חדר אמבטיה	1 (מוגן מים)		1	1 (בית תקע לתנור)		בית תקע לתנור חימום + התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד השמש במיקום עפ"י התכנון
שירותים (במידה ויש)	1					הכנה לנקודת אורור מכני + מפסק היכן שנידרש
מרפסת שירות	1 מוגן מים			2 (מוגן מים)		

בנין מספר X- טיפוס A3 , דירה X / קומה X / 4 חדרים

		למכונת כביסה ומייבש				
מרפסת שמש	1 מוגן	1 IP44 מוגן			כולל תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני	
מחסון	1	1				
מסתור כביסה		1 (פקט) הכנה למוגן				

הערות לטבלה ואחרות

- (א) **נקודת מאור קיר/ תקרה :** בית נורה על גבי קיר או תקרה (ללא נורה וכיסוי- אהיל/ ארמטורה), כולל נקודת הדלקה אחת.
- (ב) **בית תקע מאור (רגיל), מוגן מים :** "שקע" בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל. (שני שקעים או יותר בפנל אחד, נספר כל שקע בנפרד). החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות.
- בית תקע מוגן מים :** שקעים, מפסקים ותאורה בחדר המטבח, בחדר האמבטיה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה, יהיו מוגני מים לפי תקנות החשמל והתקנים הישראליים. "שקע" בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל. (שני שקעים או יותר בפנל אחד, נספר כל שקע בנפרד). החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות.
- (ג) **נקודת מאור הדלקה כפולה :** תאור בלבד לאופן ההדלקה של נקודות המאור (בתקרה או קיר), המצוינים בסעיף א' ושאינם תוספת לכמות נקודות המאור המצוינות בסעיף א'.
- (ד) **בית תקע כוח מעגל נפרד :** "שקע/ים" הנמצא/ים על גבי מעגל חשמלי נפרד (כל נק' במעגל נפרד), עם כבלים 2.5 מ"מ.
- (ה) **בית תקע מוגן מעגל נפרד :** כמו סעיף ד', אך אביזר הקצה מוגן מים (דרגת הגנה רגילה).
- (ו) **בית תקע עם דרגות הגנה IP44 או אחר :** בית תקע מוגן שאינו בהכרח במעגל חשמל נפרד אך אביזר הקצה מוגן מים בדרגת הגנה גבוהה.
- (ז) **נקודת טלוויזיה/ טלוויזיה בכבלים (הכנה) :** הכוונה נקודת חיבור מלאה ללא חיבור הדירה לספק שידורים או ערוצים.
- (ח) **נקודת טלפון חוץ/תקשורת :** הכוונה נקודת שקע טלפון כפול (הכולל 2 שקעי טלפון באביזר אחד), ללא חיבור הדירה לרשת הטלפונים הארצית.
- (ט) **נקודת טלפון פנים (אינטרקום) :** נקודה/ות מלאות כולל אביזרי קצה לתקשורת פנים (לדלת כניסה למבנה או לעמדת שומר לפי העניין).
- נקודת טלוויזיה תקשורת וטלפון :** 3 נקודות, מגיעה כקומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת בין מחשבים, נקודת טלוויזיה חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול כנדרש על פי כל דין
- (י) **[מבטל]**
- (יא) **"הכנה" :** באם לא צוין אחרת הכוונה לצנרת ("שרוול") וחוט משיכה בלבד. באם ההכנה לתנור חימום נמצאת מעל דלת חדר הרחצה יש להתקין "מפזר חום" ולא "תנור להטי" (ספירלי).
- (יב) **מתחלף :** נקודה/ות מאור הניתנות להדלקה / כיבוי, משני אביזרים נפרדים שונים הנמצאים בריחוק ביניהם, אך מדליקים / מכבים את אותה/ם נקודה/ות מאור.
- (יג) **"נקודת מאור מוגן" :** בית נורה המאפשר התקנת אהיל מתברג (ארמטורה), בית הנורה יסופק ללא האהיל.
- (יד) **מיקום נקודות חשמל / תקשורת :** מיקום בפועל של הנקודות באם לא צוין אחרת, יהיה לפי הנחיות מהנדס החשמל של החברה.
- (יה) **שקעים, מפסקים ותאורה בחדר המטבח, בחדר האמבטיה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה, יהיו מוגני מים לפי תקנות החשמל והתקנים הישראליים.**

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

- 3.6.11 **חדר מדרגות:** בבניין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות
- 3.6.12 **טלפון חוץ:** הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה בהיתר). נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.
- 3.6.13 **פעמון:** סוג רגיל, (מתח נמוך 24 V) צליל גונג.
- 3.6.14 **מפסיק זרם:** סוג פלסטי, תוצרת: ישראל ו/או חוץ לארץ
- 3.6.15 **לוח חשמל דירתי בתוך הדירה:** יש בהתאם לתכנון היועץ. לוח חשמל ו תקשורת הכולל שקע ומקום פנוי בגודל 6 מודולים לצורך הרחבה בעתיד, ארון טלפונים/טלוויזיה
- 3.6.16 **נקודת חשמל לדוד שמש/ חשמלי:** כן.
- 3.6.17 **גודל חיבור דירתי:** תלת פאזי 25X3 אמפר.
- 3.6.18 **מערכת אינטרקום:** יש; **מיקום:** ליד דלת הכניסה לדירה ובכניסה לבניין ללא מצלמה / מסך. מערכת האינטרקום כוללת פעמון, ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין; נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה
- 3.6.19 **מערכת טלוויזיה במעגל סגור:** לא; **מיקום:** אין.
- 3.6.20 **מיתקנים אחרים:** שעון שבת
- מערכת לניטור ובקרה של צריכת חשמל;** בכל דירה תותקן מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי. המערכת תתאים לחיבור תלת פאזית ורשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים.
- המערכת תכלול:** יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מתבססת על רכיב המודד זרם חשמלי (שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי); יחידת תקשורת לשידור אלחוטי; צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה; הצג יותקן בפנים הדירה, בסמוך לדלת הכניסה / במבואה הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ, מהרצפה; הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוט"ש) ואת עלותם הכספית.

4 **מתקני קירור / חימום בדירה:**

- 4.1 **מיזוג אוויר מרכזי:** אין.
- 4.2 **מיזוג ממוצל:** אין.
- 4.3 **מיזוג דירתי (הכנה בלבד למערכת מיני מרכזית אחת סטנדרטית תלת-פאזית, אשר תכלול:** מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה; ככל שעל פי קביעת מהנדס מיזוג האוויר תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור (כאמור הכנה בלבד), תבוצע בנוסף **הכנה** למזגן/נים ממוצל/ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל צנרת גז וצנרת ניקוז מים. שתכלול את הצמה כמתואר להלן; **ביצוע התשתיות** הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הריצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 3×2.5 , ניקוז המאייד למחסום ריצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.

התקנת שריון ריק לפיקוד קיר ממיקום המאיד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון. מיקום ההכנות יהיו בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר. מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה.

4.4 **תנור חימום הפועל בגז/דלק נוזלי:** אין (יונקרס).

4.5 **תנור חימום הפועל בחשמל:** יש נקודות לתנור חימום חשמלי כוללת שקע מוגן בחדרי אמבטיה ורחצה

4.6 **רדיאטורים:** אין.

4.7 **קונבקטורים חשמליים:** אין.

4.8 **חימום תת רצפתי:** אין.

4.9 **מתקנים אחרים לפרט,** אין.

5 **סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה:**

5.1 **מערכת כיבוי אש אוטומטית:** ככל שיידרש על ידי כיבוי אש.

5.2 **מערכת גלאי עשן:** על פי הנחיות כיבוי אש

6 **עבודות פיתוח ושונות:**

6.1 חניה

6.1.1 **סך הכל מקומות חניה (במגרש):** _____; **חניות מחוץ למגרש:** אין; **חניות במקום אחר:** אין.

6.1.2 **חניה לנכים:** יש לפי התקן.. **מיקום וכמות:** בהתאם להיתר בניה.

6.1.3 **גמר פני החניה:** גימור רצפת החניות יעשה בבטון מחולק או באבן משתלבת

6.1.4 **גישת לחניה מהכביש:** יש

6.2 **מס' חניות לדירה:** לפי תקן. **מיקום:** בתחום המגרש לפי תכנית מצורפת

6.3 **פיתוח המגרש:**

6.3.1 **שבילים:** **חומר גמר:** בתחום המגרש יש רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין מרוצפת באבנים משתלבות, ברוחב מבואת הכניסה. הרחבה מוארת ובעלת גיגון מלווה לצידה בשטח של 20 מ"ר לפחות – לפי תכניות הפיתוח. הריצוף יהיה ככל הניתן בעל גוון בהיר.

6.3.2 **משטחים מרוצפים:** יש; **חומר גמר:** אבנים משתלבות,

6.3.3 **גינה משותפת:** יש (על פי סימון בתכנית מצורפת).

6.3.4 **רשת השקיה:** יש. במגרש תתוקן מערכת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב. גיגון חסכוני במים בהתאם להנחיות משרד החקלאות.

6.3.5 **גינה צמודה לדירה:** יש ע"פ תכנית (בדירות קומת קרקע)

6.3.6 **פרוט מערכות בגינה הצמודה:** אין.

6.3.7 **משטח מרוצף בגינה הדירתית:** בחצר הצמודה לדירה תבוצע יציאה לגינה מתדר אל משטח מרוצף בשטח מינימלי של 7 מ"ר

6.3.8 **גדר בחזיתות אחרות של המגרש:** **חומר ומידות:** מתכת ו/או בנוי בגובה ממוצע כ 1.05 מ', לפי

קביעת החברה, דרישת הרשויות ועל פי תוכנית הפיתוח המאושרת.

בנין מספר X- טיפוס A3, דירה X / קומה X / 4 חדרים

7 מערכות משותפות:

7.1 מערכות גז:

7.1.1 גז מרכזי: צובר מרכזי

7.1.2 צנרת גז עד לדירה: יש..

7.1.3 צנרת אספקת גז בתוך הדירה: יש.

7.2 סידורים לכיבוי אש:

7.2.1 מערכת הפעלה לחץ בחדרי מדרגות: אין.

7.2.2 מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות: אין.

7.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית – אין. מקום: -

7.2.4 גלאי עשן: אין. מיקום: _____.

7.3 אוורור מאולץ במרתפי חניה: אין

7.4 מערכת מיזוג אויר מרכזית: אין.

תיבות דואר: יש, לכל דירה במתקן משותף; מיקום: ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובניה ות"י 816.

מיתקנים אחרים: פילרים ו/או ארונות לתשתיות שונות, מתקנים טכניים ומיתקנים אחרים לפי דרישות הרשויות.

טלפון פנים (אינטרקום): יש, משולב בדלתות הכניסה – הכניסה בקומת הקרקע

8 חיבור המבנה למערכות תשתית:

8.1 חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ציבורי לבית: יש; מונה מים לגינה: אין.

8.2 חיבור לביוב מרכזי: יש;

8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת חשמל; כולל חיבור הדירה לרשת החשמל הארצית;

8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים. בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה לחיתור); לא כולל קו טלפון.

8.5 הכנה לחיבור הבניין לרשת התקשורת (טלוויזיה בכבלים): יש. תתכן התקנת אנטנת צלחת מרכזית

לבניין או למספר בניינים לקליטת שידורי ערוץ 1,2,33, ורדיו FM (ללא ממיר דירתי אשר יירכש על ידי

הקונה מספק שרות זה) ו/או הכנה לחיבור לכבלים לקליטת טלוויזיה רב ערוצית (ללא ממיר וחיבור בפועל אשר ישולם ע"י הקונה ישירות לחברת הטלוויזיה הרב ערוצית אשר תספק שרות זה).

8.6 פיתוח כללי הגובל למגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכיה גישה לנכים כלולים.

8.7 פינוי אשפה: מתקן אשפה מוטמן.

8.8 מצנח אשפה (שוט אשפה): אין

הערה:

החברה רשאית לבצע ולהעביר צינורות משותפים של תשתיות לרבות מים, ביוב, ניקוז גשמים, בשטחים הפרטיים והגינות הפרטיות כולל תאים בגינות ומערכות השקיה ככל שיהיו.

9 רכוש משותף:

9.1 תיאור הרכוש המשותף:

- 9.1.1 סך הכול מקומות חניה משותפים : אין ;
- 9.1.2 קומה מפולשת : אין ;
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות : אין ; מיקום המחסנים : אין
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה : יש.
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית : יש.
- 9.1.6 חדרי מדרגות : 1 ;
- 9.1.7 פיר מעלית : יש ; מעלית : יש ; מספר מעליות : 1 ;
- 9.1.8 גג – החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג ;
- 9.1.9 ממ"ק / מקלט : אין ;
- 9.1.10 חדר דוודים משותף : אין.
- 9.1.11 חדר אשפה : אין
- 9.1.12 חדר בלוני גז : אין
- 9.1.13 חדר עגלות : אין
- 9.1.14 חדר מונים : יש
- 9.1.15 אולם לשימוש הדיירים בקומת קרקע : אין
- 9.1.16 מיתקנים על הגג : מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) כגון אנטנה / צלחת לוויין, חדר מכונות למעלית, משאבות סחרור וכל מיתקן אחר, לפי דרישת הרשויות ו/או חמתכנים ו/או קביעת החברה.
- 9.1.17 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש : אין ; בתחום הבניין : יש
- 9.1.18 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף (לפרט) : חדרי טכניים, חדרי לשימוש או לשרות הדיירים, כמפורט בפרקים אחרים במפרט זה, או שהינם מסומנים כרכוש משותף בתוכניות המכר.

9.2 חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף:

- 9.2.1 חדרי מדרגות.
- 9.2.2 קומה טכנית.
- 9.2.3 לובי בקומות כניסה.
- 9.2.4 לובי קומתי.
- 9.2.5 גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים על הגג.
- 9.2.6 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדרים טכניים.
- 9.2.7 חלק הגג - התפוס על ידי מיתקנים על הגג (כגון קולטים, דודי שמש, חדר מכונות למעלית וכד').

9.2.8 מעליות.

9.2.9 חלק אחר פרט: שטחים אחרים לפי בחירת החברה ושסומנו בתכניות המכר 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 השתתפות 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 של עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף. פירוט ביטול או שינוי המצוי בעניינים המנויים לעיל:

9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:

יהיה קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הדירה לשטח של כל יחידות הדיוור בבניין, וזאת בכפוף לכל תיקון ביחס זה או בכל פרט אחר הקשור ברישום הבית המשותף, כפי שיידרש לפי שיקול דעת המוכר ו/או כפי שיידרש ע"י כל רשות מוסמכת. בחישוב החלק היחסי תהיה החברה רשאית לקחת בחשבון את השטחים הצמודים לדירה (הגדרתם במפרט זה פרק א' סעיף 6).

9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:

בהתאם לתקנון המצוי של בעלי הדירות בבית משותף שבחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו

בעל דירה חייב להשתתף בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף ולהבטחת השירותים המחויבים על פי דין או המקובלים על פי הנוהג, על פי שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה ולפי יחס שטח רצפת דירתו אל שטח הרצפה של כל הדירות שבבית המשותף.

הרוכש מאשר כי ידוע לו ומוסכם עליו כי עד לתום תקופה של שנים עשר חודשים המתחילים במועד מסירת הדירה האחרונה בפרויקט, הדירות שבבעלות המוכר ואשר לא נמכרו (להלן: "דירות המוכר"), לא ישלמו את חלקן בהוצאות השוטפות עבור צריכה בפועל אותן יוכיח המוכר שלא צרך ולאחר התקופה הנ"ל יישא המוכר בחלקו בהוצאות השוטפות בגין דירות המוכר שטרם נמכרו על ידו.

9.7 החלקים המוצאים מהרכוש המשותף :

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

- א. חניות, מחסנים, גג עליון (למעט החלק כאמור בסעיף 9.2.9 לעיל), מרפסות לרבות אלו בקומת הגג ולרבות גגות שיוצמדו לדירות ספציפיות, קרקע ושטחי גינה, חללים (סגורים או פתוחים), מבואות, מעברים, שטחי חוץ מקורים ובלתי מקורים,
- ב. זכויות בנייה בלתי מנוצלות קיימות ו/או כפי שתהיינה בעתיד ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרותן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין, ובכפוף להוראות כל דין.
- ג. חדרי תקשורת וספקי שירותים כגון בזק, חברת החשמל, חברת הגז וכיו"ב.
- ד. מעברים אשר יוצמדו לדירות ספציפיות.

9.8 רכוש משותף :

- 9.8.1 לא תותר פתיחת פתחים בקירות החיצוניים עבור מזגנים או תליית יחידות עיבוי על גבי הקירות החיצוניים.
- 9.8.2 כל תוספת בנייה שיעשה הקונה לאחר שנמסרה הדירה לחזקתו, תהיה על חשבונו, על אחריותו הבלעדית ולאחר שקיבל היתר בנייה כדין. כל נזק שייגרם לחברה כתוצאה מפעולה כזו יהיה על אחריותו המלאה של הקונה המתחייב לפצות את החברה בגין כל נזק כזה.

.....
חתימת המוכר	תאריך	חתימת הקונה

מצ"ב כחלק בלתי נפרד ממפרט זה :
נספח א' - מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף.
נספח ב' - הערות כלליות ואזהרות.

נספח א - מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

- 10.1 תכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:
- 10.1.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות של הדירה.
- 10.1.2 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה
- 10.1.3 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
- 10.1.4 תכניות קומת כניסה/קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200 המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבנין בתנאי שלא ישנו את חזית הבית או שטחים ברכוש המשותף.
- 10.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1:100.
- 10.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בנייה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון גינה משותפת וגינות צמודות.
- 10.2 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.
- (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
- (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
- (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן / ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- 10.3 המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבנין 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 בבנין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
- (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
- (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן / ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- (ה) 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 אלקטרומכניות במבנה ובפיתוח.
- המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב לפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.

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. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי, ככל שישנו ולכל דין לרבות תקנות התכנון והבניה התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
3. בחצרות ובגינות הממוקמות מעל תקרות בנויות יש לשתול רק צמחיה המתאימה לעומק של כ- 30 ס"מ של אדמת הגן, למניעת פגיעה בשכבות האיטום.
4. 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 שינויים במערכות אלו יעשו באמצעות איש מקצוע מתאים ובהתאם לכללי המקצוע. בהתאם לדרישת רשויות תיתכן העברה אנכית ו/או אופקית, בגבהים שונים ובמיקום שונה, כמסומן או בשונה מהמסומן בתכניות, של מערכות הבניין המשותפות ושל מערכות שאינן משותפות במחסנים, בחדרים טרניים ובשטחים משותפים.
5. מערכות כאמור יכוסו בתקרה קלה ו/או סגירה אחרת וייתכן וישנו את צורת ו/או גובה החלל בהן הן עוברות, אולם לא תהיה פגיעה בשימוש או בגובה המינימאלי הנדרש עפ"י התקנות. המוכר פטור מהסתרת מערכות אלו רק אם הרשויות המוסמכות מחייבות את השארית בצורה גלויה.
6. הקונה מתחייב לאפשר גישה לתחזוקה וטיפול במערכות הנ"ל.
7. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי ובכפוף לתקנים, יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה. הכל בכפוף לעמידה בדרישות התקנים הישראליים ובהתאם לכללי המקצוע.
8. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
9. החברה רשאית להעמיד שטח/ים בתחומי המבנה ו/או המגרש, לצורך מערכות המשמשות את הבניין והקונה מתחייב לאפשר גישה חופשית לרבות שימוש במתקני הבניין לצורכי גישה כאמור.
10. כלים סניטריים הותקנו בדירה בהתאם למידות הנדרשות ובמרווחי הגישה המינימליים לכלים אלו כאמור בהל"ת (הוראות למתקני תברואה) ובת"י 1205 חלק 3. (להלן "הדרישות") החלפת כלים סניטריים ע"י הקונה לאחר קבלת החזקה, עלולה לפגוע בהתאמתם לדרישות.
11. במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים את כלל הבניין. מערכות אלו יסומנו בתכניות המכר. הזנת החשמל למחסנים תעשה מהרכוש המשותף באמצעות מונה נפרד בלבד.
12. לאחר מסירת החזקה בדירה, באם יותקנו מערכות מיזוג אוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש במערכות ביתיות סטנדרטיות שקטות, אשר יוצבו במסתורי הכביסה, ללא חשש מהותי לגרימת מפגע רעש משמעותיים.
13. חל איסור לבצע כל שינוי הנוגע לצד חיצוני של הדירה והבניין ו/או הפוגעים בחזיתו או במראהו או ברכוש המשותף או בשלד הבניין, שלא במסגרת קבלת היתר בניה כדן, וזאת עד למועד רישום הבית המשותף.
14. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות, מספרן ומיקומן יקבעו עפ"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט. בתכנית המכר יסומן מיקומן העקרוני של מערכות אלה.
15. 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.
16. בכל מקרה בו ניתנת אפשרות בחירת פריטים שונים לקונה, יוגבל מועד הבחירה בהתאם להתקדמות הבניה. הודעה על כך תימסר לקונה 21 ימי עבודה מראש ככל והרוכש לא יפעל לבחירת הפריטים בתוך 21 ימי עבודה ממועד משלוח הודעת החברה, תינתן לרוכש התראה נוספת ואחרונה לבחירת הפריטים בתוך 7 ימים.

- הזימון לבחירת הפריטים ע"י החברה יהיה לא לפני גמר ביצוע הקומה התחתונה ביותר בבנין
ככל שהדירה נרכשה לאחר שנבחרו הפריטים על ידי החברה ו/או לאחר שהותקנו פריטים שנבחרו על ידי החברה אזי הפריטים ואביזרים
שנבחרו ו/או הותקנו בדירה יהיו אלה שנבחרו לדירה ולקונה לא תהיה זכות בחירה,
17. בבנין-----בקומה-----10 סומנו בתכניות המכר חללים המיועדים למאגרי מים ו/או משאבות ו/או גנרטורים בהתאם לדרישת תאגיד המים.
הודע לקונה כי ייתכן ולא יידרשו מתקנים אלו במיקומם המוצע בהתאם לאישור תאגיד המים.
18. ככל שרשות כיבוי האש תבקש לערוך שינויים במיקום של מערכות ו/או מתקנים בפרויקט, החברה זכאית להוסיף או לבטל מתקנים או
ייעודם ואף לשנות מיקומם, והכל לפי דרישת כיבוי האש,

הערות מיוחדות

1. ריכוז זיכויים אלה הינם בהתאם להוראות המכרז וכנדרש בתיקון מס' 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ד-1974 ותיקון לצו המכר התשע"ה-2015 (מפרט המכר). מובהר כי עפ"י הוראות המכרז, פרט לנרשם להלן לא יבוצעו שינויים מהמפרט והתוכניות המצורפים להסכם המכר ולא יבוצעו זיכויים ו/או חיובים אחרים.
2. המחירים הנקובים להלן אינם כוללים מע"מ.
3. המחירים הנקובים בנספח זה צמודים ל: מדד תשומות הבניה, מדד הבסיס : המדד הידוע ביום חתימת הסכם המכר.
4. המועד האחרון שעל רוכש הדירה להודיע לחברה/קבלן, על רצונו או אי רצונו לנצל זכותו לזיכויים אלה (במסגרת הליך שינויי דיירים) (להלן: "מועד ההודעה") ימסר לרוכש הדירה ע"י החברה/הקבלן בתוך 30 ימים ממועד החתימה על הסכם המכר ובכל מקרה לפחות 60 ימים קודם למועד ההודעה האחרון.
5. אי הודעת רוכש הדירה כאמור עד התאריך האמור ובכפוף למתן הודעת תזכורת ע"י הקבלן בתום התקופה וארכה בת 7 ימים למסירת הודעה כאמור, תתקבל כויתור לזכותו זו על פי כל דין.
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 חשבונו.
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 לענין 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. מימש הקונה בפועל זכותו לזיכויים מהפריטים המתומחרים המפורטים בטבלה זו, בחתימת החברה/המוכרת והקונה על נספח זה, יראו השינויים שבצע הקונה כאמור כשינויים מוסכמים במפרט המכר.

***המידה בהתאם לסעיף 3.3.1.**

כלל מחירי הזיכוי כוללים: אספקה והתקנה.

יובהר כי ככל שהרוכש יבקש לוותר על ארון המטבח, הוויתור יכלול וויתור גם על: משטח השיש, כיור, ברז מטבח, חיפוי הקיר מעל משטח השיש לרבות אספקה והתקנה של כל האמור לעיל.

נושא: ארונות מטבח, רחצה

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי בש"ח	כמות	סה"כ
3.3.1	זיכוי <u>לכלל ארונות המטבח</u> (כולל ארונות תחתונים ו/או עליונים, משטח עבודה, כיור מטבח, ברז מטבח, חיפוי מטבח), לפי התיאור שבמפרט המכר.	עבור מטבח של 6 מטר	קומפלט	6040	1	6040
		עבור מטבח של 5 מטר	קומפלט	5109	1	5109
		עבור מטבח של 3.5 מטר	קומפלט	3713	1	3713
3.3.3	ארון רחצה (בחדר רחצה כללי. כולל כיור אינטגרלי), לפי התיאור שבמפרט המכר.	עבור ארון באורך 80 סמ'	יח'	600		

נושא: קבועות שרברבות ואביזרים

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי בש"ח	כמות	סה"כ
3.6	סוללת ברז לכיור רחצה, לפי התיאור במפרט המכר.		פריט	96		
3.6	סוללת ברז לאמבטיה, לפי התיאור במפרט המכר.		פריט	126		
3.6	סוללת ברז למקלחת, לפי התיאור במפרט המכר.	אינטרפון 3	פריט	102		

נושא: חשמל/ תקשורת

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי בש"ח	כמות	סה"כ
3.7 (א)	נקודת מאור קיר/ תקרה – זיכוי	קומפלט	פריט	72		
	נקודת מאור קיר/ תקרה – שינוי מיקום					
	נקודת מאור קיר/ תקרה – תוספת					
	נקודת מאור קיר/ תקרה (מחליף) – תוספת					
3.7	בית תקע מאור – זיכוי	קומפלט	פריט	78		

בניין מספר X- טיפוס A3, דירה X / קומה X / 4 חדרים

					בית תקע מאור – שינוי מיקום	(ב)
					בית תקע מאור – תוספת	
		72	פריט	קומפלט	נקודת מאור הדלקה כפולה – זיכוי	3.7
					נקודת מאור הדלקה כפולה – שינוי מיקום	(ג)
					נקודת מאור הדלקה כפולה - תוספת	
					נקודת הכנה לטלוויזיה בכבלים – שינוי מיקום	3.7
					נקודת הכנה לטלוויזיה בכבלים - תוספת	(ד)
		48	פריט	קומפלט	נקודת טלפון - זיכוי	3.7
						(ה)