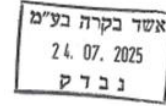


דירה טיפוס: 5 חדרים + ממ"ד - טיפוס Y
קומות: 0 - קרקע - צפון-מזרח-מערב
בניין: D
מס' חניה: _____
מס' מחסו: _____



בס"ד

פרויקט "יצחק בכרם"
מגרש 301, אשקלון

צו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח – 2008

מ פ ר ט

לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973

נספח לחוזה בין: יצחק אטיאס השקעות בע"מ ח.פ. 513140046

(להלן: "המוכר/ת" או "החברה")

לבין

(להלן יחד או לחוד: "הרוכש" או "הקונה")

מתאריך

א. פרטי זיהוי

1. יישוב: אשקלון רחוב: שפייה בית מס': _____
 - 1.1 גוש מס': 369 חלקה 66 + 76, גוש 370 חלקה 40, גוש 388 חלקות 30 + 34 + 35 + 36
42 + 82 + 84 + 86 + 88 + 93
 - 1.2 תכנית מפורטת מס': תמל/1006 מגרש 301 (להלן יקרא: "המגרש")
2. בעל הקרקע: כמפורט בהסכם המכר.
הזכות שהקונה קונה בדירה: בעלות
 - 2.1 שם המחכיר: רמ"י
 - 2.2 תקופת החכירה: 98 שנים תחילת תקופת החכירה: 3.11.2021
3. דירה מס' _____ קומה _____
4. בדירה: מבואה, חדר דוור, פינת אוכל, 4 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן: "ממ"ד") המשמש כחדר שינה, פרוזדור, מטבח, חדר אמבטיה, מרפסת שירות, חדר רחצה הורים, שירותי אורחים, גינה לא מקורה, אחר: אין
5. שטח הדירה:
שטח הדירה הוא _____ מ"ר והוא מחושב לפי כללים אלה:
 - א. השטח הכלול בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה.
לעניין זה –
 1. "קיר חוץ" – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת שמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תכנית אחרת. כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ.
 2. "פניו החיצוניים של קיר חוץ" – פני הקיר 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 מקורה / לא מקורה בשטח: _____ מ"ר .
 - 6.2 מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח: _____ מ"ר

- 6.2 חניה מקורה/לא מקורה בשטח: _____ מ"ר יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת - תצורף במועד הקבוע לכך בהסכם המכר).
- 6.3 **מחסן דירתי** (במידה וקיים) בשטח _____ מ"ר (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד).
- המחסן ממוקם:** _____ **מחסן מס':** _____
- ריצוף המחסן:** גרניט פורצלן עפ"י קביעת החברה
- חיפוי קירות פנים:** טיח + סיד סינטטי
- חיפוי תקרות:** תקרת גבס ו/או טיח + סיד סינטטי בלבד.
- דלת:** מתכת או עץ רפפה קבוע ו/או אוורור.
- 6.4 **מרתף דירתי:** אין.
- 6.5 **גג מוצמד לדירה:** אין.
- 6.6 **גינה מוצמדת לדירה:** יש (בדירת גן בלבד), **בשטח:** _____ מ"ר
- 6.7 אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח).
- 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.
 2. שטחו של מחסן הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות, כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר, כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
 3. שטחו של מרתף הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ, כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר, כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
 4. שטחה של גינה כולל את שטח הקירות התומכים בהיקפה, תותר סטיה בשיעור של עד 5% בין שטח הגינה 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 גינה תותר סטיה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
 - ב. סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות והאבזורים במפרט ומידות והאבזורים למעשה.
8. **שם עורך הבקשה להיתר (להלן האדריכל):** דאובר אדריכלים **טלפון:** 03-5227717
- פקס:** 03-5237951 **כתובת:** שלבים 6, תל אביב **דואר אלקטרוני:** office@dauber-arch.co.il
9. **שם האחראי לתכנון השלד (להלן המהנדס):** י. פינטו מהנדסים - יצחק פינטו **טלפון:** 08-6722233
- פקס:** 08-6724912 **כתובת:** צה"ל 26 אשקלון **דואר אלקטרוני:** pintoing@inter.net.il
- ב. **תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזרים**
- המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי

1. תיאור הבניין

- 1.1 **רצב משפחתי אחר (פרט):**

יובהר כי החברה מתכוונת לבנות על מגרש 301, 3 בניינים בני 15 קומות מעל קומת קרקע (בחלקה למסחר) ועוד 2 בניינים גן-גג למגורים, מעל קומת מרתף תת קרקעי לחניה ושירות משותפת לכל הבניינים. להלן כתובת (זמנית): שפייה 24 אשר החברה רשאית, על פי שקול דעתה הסביר ובהתייעצות עם המפקח על רישום בתים משותפים לרשום את הבניין יחד עם בניינים נוספים שנבנו / יבנו על מגרשים סמוכים.
- 1.2 בבניין D, 3 דירות למגורים בבניין אין דירות שלא למגורים.

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

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס כניסה קובעת	כינוי או תיאור קומה**
<u>מיקומם הסופי של המתקנים והמערכות יקבע לפי החלטת המתכננים. ייתכן ומערכות שונות הממוקמות בבניין אחד ישרתו גם האחר.</u>	<u>חניות, מיסעות, מעברים, מבואות קומתיות, פרוזדורים, מעליות, חדרי מדרגות, מחסנים, מאגרי מים וחדרי משאבות, חדר גנרטור, חדר שנאים (טרפו), חדרי חשמל/ תקשורת פירים, מתקנים ומערכות טכניות (למגורים ו/או למסחר) לפי דרישת המתכננים והרשויות.</u>	<u>אין</u>	<u>1-</u>	<u>קומת מרתף משותפת לכל הבניינים</u>
בפיתוח (משותף לכל הבניינים): חניות, מיסעות, מעברים, רמפת כניסה לחניון, התת קרקעי, שבילים, רחבות גינון, רחבות כיבוי אש, רחבות פריקה וטעינה, מכלים למחזור אשפה, צובר גז, גרם מדרגות לגישה לחדר שנאים, מתקנים ומערכות טכניות (למגורים ו/או למסחר) לפי דרישת המתכננים והרשויות.	<u>מגורים, מבואה, חדר מדרגות, מעלית, ארונות למערכות טכניות, מעברים,</u>	<u>2</u>	<u>קרקע</u>	<u>קומת כניסה קובעת</u>
	<u>מגורים, מבואה, חדר מדרגות, מעלית, ארונות למערכות טכניות,</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>קומת פנטהאוז</u>
<u>קומת גג</u>	<u>חדר מכונות (למעליות משאבות ואחר), חדר מדרגות, פירי אוורור, קולטי שמש, ציוד ומתקנים טכניים (משותפות/ פרטיות),</u>	<u>אין</u>	<u>2</u>	<u>קומה טכנית- גג</u>
<u>2</u>			<u>סה"כ קומות למגורים</u>	
<u>4 קומות (כולל קומה מתחת לכניסה קובעת וכולל גגות)</u>			<u>סה"כ קומות בבנין</u>	

הערות:

א. ייתכנו שינויים בטבלה לרבות בקומת מרתף ובקומת קרקע בהתאם להיתר הבניה. במקרה שיש יותר מכניסה אחת לבניין, יש לציין איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין (כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה – בקשה להיתר).

1.4 חדרי מדרגות משולב:

מספר חדרי המדרגות בכל בנין: 1. איפיון כל חדר מדרגות: סגור, מקורה, מגיע לגג.

1.5 מעליות: יש, המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות מס' 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות

מספר המעליות: 1 מספר תחנות לכל מעלית: 3.

מס' נוסעים לכל מעלית: מעלית רגילה- 6 נוסעים מנגנון פיקוד שבת: יש, הפעלתה גימור תא המעלית: קירות התא יצופו פלב"ס בלוחות אנכיים. על הקיר באחורי תותקן מראה בגובה המעקה ועד לתקרת התאולכל רוחב התא. רצפת התא תצופה בגרניט או שיש בעובי של 27 מ"מ לפחות. תקרת התא תהיה צבועה בצבע סופי צבוע בתנור או תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה.

פיקוד המעלית: יהיה מאסף מטה (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים). מהירות המעלית מהירות לא תפחת מ- 1.0 /ש', בהתאם לכתוב במפרט מחייב.

1.6 עמדת שומר: אין.

2. חומרי הבניין וחומרי גמר:

2.1 שלד הבניין: שיטת הבניה טרומי/מתועש/קונבנציונלי/אחר: לפי תכניות המהנדס.

2.2 רצפה ותקרה קומתית: חומר: בטון מזוין ו/או צלעות עם מילוי בלוק ו/או אלמנטים טרומיים מבטון עובי: 15 ס"מ לפחות, שיטת הבניה: בידוד אקוסטי (לפי תקן ישראלי מס' 1004) חומר: עובי: עפ"י קביעת המהנדס.

2.3 תקרת קומה עליונה: חומר: בטון מזוין ו/או צלעות עם מילוי בלוק ו/או אלמנטים טרומיים מבטון לפי קביעת המתכנן. עובי: 10-35 ס"מ לפחות, בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר: עובי: עפ"י קביעת המהנדס.

2.4 גג הבניין: חומר: בטון מזוין ו/או בטון טרום ו/או צלעות בטון עם מילוי עפ"י קביעת המהנדס. עובי: 10-35 ס"מ לפחות, בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045) חומר: עפ"י דרישות התקן.

2.5 קירות חוץ: חומר: בטון טרומי מזוין ו/או בלוקי איטונג ו/או מזוג (משולב באלומיניום וויטריות ת) ו/או טיח תרמי (בחלקו הפנימי של הקיר החיצוני). עובי: כ- 20-30 ס"מ. שיטת הבניה: בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045).

2.6 גימור קירות חוץ:

2.6.1 2.6.2 2.6.3 חיפוי עיקרי: אבן ו/או בטון צבוע ו/או טיח חוץ. החיפוי משולב עם חומרים אחרים.

טיח חוץ (תיאור): עפ"י דרישת הרשויות

2.6.3 חיפויים אחרים: אין.

2.7 קירות הפרדה בין הדירות: חומר: בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי איטונג ו/או בלוקי גבס ו/או לוחות גבס, עובי: כ- 15 ס"מ לפחות. בממ"ד בהתאם להוראות הג"א. קיר הפרדה בין מרפסות מחומר בטון מזוין בשילוב משרביות הכולל עמודוני חלוקה בהתאם לנספח פיתוח. וגובה עפ"י נספח פיתוח

2.8 חדרי מדרגות:

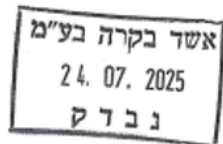
2.8.1 2.8.2 2.8.3 2.8.4 2.8.5 קירות מעטפת: חומר: בטון מזוין או אחר עובי: עפ"י קביעת המתכנן.

גימור קירות פנים: חומר: חיפוי קשיח כדוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן עד לגובה 1.1 מ'. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.

2.8.3 מדרגות: אבן נסורה או גרניט פורצלן או טרצו צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה. משטחים: ע"פ החלטת האדריכל.

2.8.4 דלתות חדרי המדרגות: אין.

2.8.5 מעקה (תיאור): מתכת ו/או בנוי ו/או מאחז יד עפ"י קביעת החברה.



2.8.6 עליה לגג: יש, (תאר): דרך חדר המדרגות.

2.9 מבואה (לובי) קומתית:

ציפוי קירות מבואות קומתיים: גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה. גימור התקרות יהיה בסיד סינטטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית. ריצוף ייעשה באבן נסורה או בגרניט פורצלן.

2.10 ארונות למערכות: גמר פח צבע בתנוראו אחר עפ"י החלטת החברה. **מבואה (לובי) כניסה**:

2.10.1 **גימור קירות פנים**: חומר: חיפוי קשיח, כדוגמת "אבן נסורה" (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי. גימור התקרות יהיה בסיד סינטטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית. **ריצוף** המבואה יהיה באבן נסורה (שיש) או באריחים מסוג גרניט פורצלן. שטח אריח בודד לא יפחת מ- 0.64 מ"ר.

2.10.2 **דלת בכניסה הקובעת לבניין**: יש, חומר: דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.

2.11 מרתף חניה: יש.

גימור קירות פנים המרתף: טיח פנים ו/או בטון צבוע בסיד סינטטי
גימור רצפת מרתף: בטון מוחלק ו/או אבנים משתלבות מספור ושילוט לפי הנחיות יועץ התנועה.
פרוזדורים למחסנים, לחדרים טכניים ואחרים: קירות ותקרה: טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד

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

2.13 **חיבור חשמל לתאורה ולמערכות אלקטרו מכניות משותפות**: יש. הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף של הבניין/ים לפי תכנון מהנדס החשמל (יתכנו מערכות משותפות אשר ישרתו את הבניין, אך ימוקמו בבניין הסמוך וישרתו גם בניינים סמוכים, בכפוף לאישור הרשויות השונות). שרון שבת לתאורת חדר/י מדרגות, לובי כניסה ומעברים משותפים.

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

2.15

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

3.1 גובה הדירה:

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה, למעט תחת קורות, בליטות, הנמכות מקומיות ותקרות משנה גרמי מדרגות וכד'.

חדרי מגורים: לא פחות מ – 2.50 מ' במרפסות שרות: לא פחות מ – 2.05 מ'.

גובה פרוזדור: לא פחות מ – 2.10 מ'.

גובה חדרים על הגג: אין.

גובה עליית גג למגורים: אין.

גובה מרתף המשמש לא למגורים (חניה + מחסן): לא פחות מ 2.05 מ'.

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

תיאור	חומר קירות	גמר קירות ותקרה	ריצוף	מידות אריחים	הערות
מבואה	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי ו/או בלוקי גבס ו/או לוחות גבס	ראה (2)	ראה (3)	ראה סעיף 3 בהערות	
חדר דיור	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי ו/או בלוקי גבס ו/או לוחות גבס	ראה (2)	ראה (3)	ראה סעיף 3 בהערות	
חדר שינה הורים	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי ו/או בלוקי גבס ו/או לוחות גבס	ראה (2)	ראה (3)	ראה סעיף 3 בהערות	
פינת אוכל	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי ו/או בלוקי גבס ו/או לוחות גבס	ראה (2)	ראה (3)	ראה סעיף 3 בהערות	
חדרי שינה	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי ו/או בלוקי גבס ו/או לוחות גבס	ראה (2)	ראה (3)	ראה סעיף 3 בהערות	מס' חדרי שינה: 3 לא כולל ממ"ד וחדר שינה הורים
ממ"ד	לפי הוראות פיקוד העורף	ראה (2)	ראה (3)	ראה סעיף 3 בהערות	משמש כחדר שינה
פרוזדור	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי ו/או בלוקי גבס ו/או לוחות גבס	ראה (2)	ראה (3)	ראה סעיף 3 בהערות	למטבח
מטבח	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי ו/או בלוקי גבס ו/או לוחות גבס	ראה (2)	ראה (3)	ראה סעיף 3 בהערות	למטבח
חדר רחצה הורים	בלוקים המוגדרים כ"עמידים למים" ע"י היצרן או מבטון בטון	ראה (2)	ראה (3)	ראה סעיף 3 בהערות	למטבח
חדר אמבטיה	בלוקים המוגדרים כ"עמידים למים" ע"י היצרן או מבטון בטון	ראה (2)	ראה (3)	ראה סעיף 3 בהערות	למטבח
שירותי אורחים	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי ו/או בלוקי גבס ו/או לוחות גבס	ראה (2)	ראה (3)	ראה סעיף 3 בהערות	למטבח
גינה	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי ו/או בלוקי גבס ו/או לוחות גבס	ראה (2)	גרניט פורצלן (בחלק המסומן בלבד)	ראה סעיף 3 בהערות	למטבח
מרפסת שרות	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי ו/או בלוקי גבס ו/או לוחות גבס	ראה (2)	ראה (3)	ראה סעיף 3 בהערות	למטבח

הערות והבהרות לטבלה:

1. חומר קירות:

קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים מ: בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/בלוקי גבס או לוחות גבס בתנאים להלן:

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

מכל צד של מחיצת הגבס יהיו אחד מאלה:

- 2 לוחות בעובי 12.5 מ"מ לפחות (מחיצה דו קרמית), או לחילופין לוח בעובי 15.9 מ"מ לפחות, מחוזק ומשופר לנגיפה בעל צפיפות גבוהה (1000 ק"ג/מ"ק לפחות).

פרטי הביצוע יהיו בהתאם להוראות ומפרטי היצרן/ ספק הלוחות.

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

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

2. גמר קירות/ תקרות:

גמר הקירות: בבניה קונבנציונלית יהיה, טיח + צבע אקרילי או בהתאם לחומר הבניה של הקירות. במרחב המוגן הגמר יהיה בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי. **גוון:** לבן.

גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי. במרחב המוגן יהיה בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי. **גוון:** לבן.

גמר קירות בחדרי רחצה ושירותים (בתחום ללא חיפוי): טיח + צבע אקרילי. הכולל הגנה מפני עובש ופטירות.

עיצוב מעקות המרפסות: (באם לא נקבע אחרת) מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית התואמת לדרישות התקנים הרלבנטיים או בנוי כדוגמת החזית.

3. ריצוף:

כללי: בכל חלקי הדירה ובמרפסות יותקנו אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן), עפ"י הגדרתם בת"י 314: אריחי מיוצרים בכבישה שספיגתם הממוצעת אינה גדולה מ-0.5% כינוי (Bla). האריחים יהיו מסוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות.

בכל מידת אריח יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה. הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף ומאותה סדרת ייצור בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח. במקומות בהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.

סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי יעודים, יעמדו בדרישות ת"י 2279- התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן.

חדר מגורים 9-R. חדרי רחצה 10-R. רצפת תא מקלחת 11-R.

לכל מידת אריח, המיועד לריצוף, או לחיפוי, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/ גוונים מכל סדרה התואמים לדוגמאות/ גוונים נפוצים בשימוש בדירות מגורים. לפחות אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר ניטרלי. לאריח המיועד לריצוף אחת מהסדרות תהיה בגימור "מבריק חלקי" (LAPPATO)

המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה (למילוי מישקים- פוגות, בין אריחים). אחת בגוון אפור והאחרת בגוון קרוב ביותר לגוון השולט של אריח שנבחר ע"י הקונה

לכל מידת אריח המיועד לריצוף המרפסות, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/ גוונים מכל סדרה התואמים לדוגמאות/ גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירת מגורים. לפחות אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר ניטרלי, אחד מהם דמוי פרקט ואחד מהם בגוון/ דוגמא שנבחר ע"י הקונה לשימוש בדירה.

בכל מידת אריח לריצוף או לחיפוי יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.

ריצוף בכל הדירה: אריחים במידות 60/60 ס"מ, סוג א' אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן).

ריצוף בחדרי רחצה/ שירותים/ מרפסת שירות: לבחירת הדייר אריחים בשתי מידות שונות לפחות לדוגמא: אריח במידות 30/30 ס"מ ואריח במידות 33/33 ס"מ.

במרפסת ששטחן 15 מ"ר ומעלה על המוכר להציע בנוסף למידות האמורות לעיל אריחים שלפחות מידת צלע אחת בהם היא 60 ס"מ לפחות

ריצוף במחסן (דירתי או ככל שהוצמד): אריחים מסוג גרניט פורצלן במידות לפי בחירת המוכר.

4. חיפוי קירות:

כללי: חיפוי קירות יהיה מאריחי קרמיקה או פורצלן (גרניט פורצלן) סוג א' העומד בדרישות החקיקה והתקינה הרלבנטיות (בחירת סוג האריח הינה להחלטת המוכר). בכל מידת אריח יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה. המוכר יציע לבחירת הקונה אריחים בשלוש מידות שונות לדוגמא: 30/60 ס"מ, 20/50 ס"מ ו- 25/50 ס"מ מידות האריחים הינם לבחירת המוכר.

מעל אמבטיה ובחדר מקלחת (לפי הקיים בדירה): חיפוי קירות עד גובה קו משקוף הדלת לפחות. מכל החיפוי ועד לתקרה- טיח + צבע אקרילי הכולל הגנה מפני עובש ופטירות.

בחדר שירותים (באם קיים בדירה): חיפוי קירות במידות כמפורט בחדרי רחצה, עד גובה 1.50 מ' לפחות. מעל החיפוי ועד לתקרה- טיח + צבע אקרילי.

במטבח: בגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (מעל ארון תחתון). כאשר התנור אינו ביחידת BI- חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו- בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף). מעל החיפוי ובקירות: טיח + צבע אקרילי.

לצנרת גלויה, אנכית או אופקית בכל חלקי הדירה, יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי (אם נדרש) וגמר חיפוי/ צבע זהה לגמר הקירות.

הערות:

- א. **איטום:** הקירות, הרצפות והנקזים באזורים הרטובים ייטמו לפי הוראות הדין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין/חדרים סמוכים.
- ב. **הפרשי מפלסים:** בכניסה לדירה, חדרי רחצה, ממ"ד ומרפסת שרות, לבין חללים סמוכים, ייתכן הפרש של עד כ- 2 ס"מ. ביציאה למרפסות שמש/גג יתכן סף מוגבה/מונמך (מדרגה) עד לגובה המותר לפי כל דין.
- ג. **פרופיל פינות בחיפוי:** יבוצעו פינות מפרופיל אלומיניום או PVC בהתאם להחלטת החברה.
- ד. **ליטוש/הברקה:** למניעת ספק יודגש כי החברה לא תבצע ליטוש ו/או הברקה של הריצוף בדירה.
- ה. **פריגולה קורה/ות:** באם תותקן. מובהר כי לא בהכרח תסומן, במדויק ו/או בכלל, בתוכנית המכר, וככל שתותקן תהיה עשויה מעץ ו/או בטון ו/או פלדה ו/או אלומיניום ו/או משולב.
- ו. **שיפולים (פנלים):** מחומר הריצוף, בגובה 7 ס"מ לפחות, למעט בשולי קירות וחזיתות מחופים, חיפוי ושיפולים ללא קיטום פינות (גרונג).
- ז. **מרווחים (פגות):** לפי דרישות התקנים לריצוף וחיפוי, נדרש ביצוע מרווח בין אריחים (פגות) של 3 מ"מ לפחות.

3.3. ארונות:

3.3.1 ארונות מטבח:

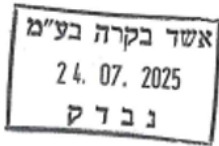
ארון מטבח תחתון:

צמוד בכל אורכו לקירות המטבח. הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של הכיור, הכנה לכיריים מובנות (תושבות וחיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים. עומק הארון, כולל חזית הדלתות יהיה כ- 60 ס"מ. גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ- 90 ס"מ מעל פני הריצוף. בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של 10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון. ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש, ולא יותר. ביחידת הפינה של הארון, יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מג"ק קורנר או שווה ערך. גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבד (סנדוויץ') בעובי 17-18 מ"מ לפחות. גב הארון יהיה מעץ לבד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות. דלתות הארון תהיינה עשויות עץ לבד (סנדוויץ') / MDF / לוחות פוסטפורמינג. הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובהו ולכל עומקו. המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת.

ציפוי חיצוני: פורמייקה / פוסטפורמינג. ידיות מתכת. - לבחירת הקונה 5 גוונים שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר ניטרלי. ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה- גוון לבן. תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכו' מובנים בארון תחתון הינם 8.5 להחלטת הקונה. החליט הדייר שלא להתקין, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות. לרוכשים המבקשים להתקין ארון מטבח במקום המיועד למדיח, ניתן שההכנה למדיח תותקן בחלל שמתחת לכיור המטבח. ההכנה תכלול את הנדרש בסעיף 17.1.8 ברז, חיבור עתידי של המדיח לביוב ולסיפון קערת המטבח ושקע חשמלי מוגן מים מותקן לפי תקנות החשמל (כנדרש בפרק החשמל של המפרט).

ארון מטבח עליון:

הערה: בדירת 4.5 חדרים ומעל, בהתאמה לתכנון המטבח הספציפי, המוכר יהא רשאי להציע לדייר להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב- 2 מ"א ארון מטבח עליון. כלומר, אורך ארון המטבח התחתון יהא לפחות 5 מ"א ואורך ארון המטבח העליון יהיה לפחות 2 מ"א. מובהר כי לא יאושר להתקין ארון מטבח עליון באורך שהנו פחות מ- 2 מ"א. מובהר, כי לא ניתן להתקין כחלופה יחידת ארון אנכית לגובה (יחידת BUILT IN).



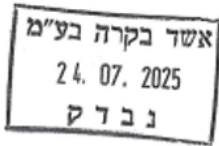
החליט הקונה לקבל את הצעת המוכר, יתוכנן הארון העליון כמפורט להלן:

- הארון יהיה רציף והמשכי ללא פינות.
- גובהו של ארון עליון יהיה 75 ס"מ לפחות ועומקו 30 ס"מ לפחות. ניתן שגובה ארון עליון יהיה 60 ס"מ ובתנאי שפתיחת הארונות העליונים תהיה כלפי מעלה (מנגנון קלפה).
- ארון מטבח עליון יכלול לפחות מדף אחד לכל אורכו.
- מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות המפרט לגבי ארון המטבח התחתון.

הערות:

- האורך המזערי של ארון המטבח התחתון :
דירת 3 חדרים ו-4 חדרים – 5 מ"א
דירת 4.5 חדרים ומעלה – 6 מ"א
- מובהר כי לא ניתן להתקין יחידת ארון אנכית לגובה (BUILT IN) האורך המזערי של ארון מטבח מכל פינה לא יפחת מ-1.25 מ"א. המטבח יתוכנן כך שמידת רוחב הנישה/ המקום המיועד למקרר תהיה לפחות 95 ס"מ.
- בדירת 4.5 חדרים ומעלה, בהתאמה לתכנון המטבח הספציפי, המוכר יהא רשאי להציע לדייר להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב- 2 מ"א ארון מטבח עליון. כלומר, אורך ארון המטבח התחתון יהא לפחות 5 מ"א ואורך ארון המטבח העליון יהיה לפחות 2 מ"א. מובהר כי לא יאושר להתקין ארון מטבח עליון באורך שהנו פחות מ- 2 מ"א. מובהר, כי לא ניתן להתקין כחלופה יחידת ארון אנכית לגובה (BUILT IN).
- בדירות 4.5 חדרים ומעלה, בהתאמה לתכנון המטבח הספציפי, המוכר יהא רשאי להציע לדייר להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב- 2 מ"א ארון מטבח תחתון שאינו צמוד לקירות מטבח- "איי" / "חצי אי". מובהר כי לא יאושר להתקין ארון מטבח תחתון, שאינו צמוד לקירות המטבח, באורך שהנו פחות מ- 2 מ"א. מובהר כי לא ניתן להתקין כחלופה יחידת ארון אנכית לגובה (BUILT IN).
- החליט הקונה לקבל את הצעת המוכר לארון תחתון כדוגמת "אי" / "חצי אי" יתוכנן ארון זה בהתאם להוראות המפרט בתוספת גמר מלא בכל היקף הארון.
- מידת אורך הארון התחתון תימדד לאורך קיר המטבח, פינה מחושבת פעמיים באורך הארון. חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקר, המשולבים בתוך הארונות ייכללו באורך הארונות.
- תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכו' מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה. על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות.
- לרוכשים המבקשים להתקין ארון מטבח במקום המיועד למדיח, ניתן שההכנה למדיח תותקן בחלל שמתחת לכיור המטבח. ההכנה תכלול את הנדרש: ברז, חיבור עיתידי של המדיח לביוב ולסיפון קערת המטבח ושקע חשמלי מוגן מים מותקן לפי תקנות החשמל.
- באחריות הקונה לדווח על בחירתו על פי לוח הזמנים שהחברה תקבע ובמועד בו תנחה החברה את הרוכש.

3.3.2 משטח עבודה חומר: לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה מאבן טבעית או פולימרית (כדוגמת: אבן קיסר או שווה ערך) העונה לדרישות התקנים הרלוונטיים ת"י 4440, עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם, המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיור. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו ייבחר ע"י המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח, לא יינתן זיכוי בגין אי ביצוע זה.



עובי: כ – 2 ס"מ לפחות.

גוון: משטח העבודה במטבח יהיה לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיוצגו ע"י המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר. המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לפחות, אחד מהגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי.

(לוחות האבן הטבעית או פולימריט / אבן קיסר יהיו בהדבקה ולא לוח בודד אחד)

3.3.3 ארונות אחריים: בכל אחד מחדרי הרחצה בדירה (למעט חדר שירותים); תיאור: יותקן ארון תחתון עשוי מעץ לבד (סנדוויץ'), MDF או סיבית עמידה במים ברמה 5P לפי תקן EN310. הארון יהיה תלוי או מונח לפי בחירת הקונה. הארון יהיה באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי משולב בכיור רחצה שמידותיו 45X25 ס"מ. כל חלקי הארון ואביזריו יתאימו לעמידות בתנאי לחות מוגברים.
גוונים: 1 גוון עפ"י החלטת החברה.

מחיר לזיכויים בעד ארונות המטבח, משטח העבודה, הכיור, הסוללה והחיפוי ראה בשינויים/ תוספות/ זיכויים כמפורט בנספח ג' למפרט.

3.4 מיתקנים לתליית כביסה: ממרפסת השירות יותקן מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק, ניתן שאורך הנתקן יהיה קטן מ- 160 ס"מ ובתנאי שיותקן מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ- 120 ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ- 800 ס"מ. מסתור הכביסה יהיה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100, עומק הנישה לתליית כביסה לא יפחת מ- 60 ס"מ.

לדירת גן- אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר/ מרפסת שמשמעו מתקן ממתכת

מגולוונת על קיר המבנה. במקום מוצנע שאינו נצפה בחזיתות המבנה. המתקן יהיה יציב

ומקובע לקיר. המתקן יכלול לפחות 5 חבלי כביסה באורך מינימלי של 160 ס"מ.

- בדירת הגן הדייר יהיה רשאי, עפ"י החלטתו, להמיר מתקן זה במתקן מסתובב (קרוסלה) עם עמוד הכולל לפחות 3 זרועות מתקפלות מאלומיניום או ממתכת מגולוונת. המתקן יהיה יציב ומקובע למשטח בטון ו/או למשטח מרוצף. בכל המתקנים החבלים יהיו איכותיים, עמידים לקרינת UV.

מסתור כביסה: אין.

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

תריסים				חלונות			דלתות			
סוג פתיחה / (ציר / כע"כ / נגרר / כיס / חשמלי / אחר)	חומר שלבים	חומר (עץ / אלומיניום / מתכת / אחר)	** כמות ומידה	סוג פתיחה / (ציר / כע"כ / נגרר / כיס / אחר)	חומר (עץ / אלומיניום / מתכת / אחר)	** כמות ומידה	סוג פתיחה (ציר / כנף על / כנף (להלך- / כע"כ) / נגרר / כיס / אחר)	חומר (עץ / אלומיניום / מתכת / אחר)	** כמות ומידה (גובה / רוחב)	חדר
אין	אין	אין	אין	אין	אין	אין	ציר, מנעול ביטחון	**** פלדה	1, כ- 200*85	מבואה- כניסה לדירה
אין	אין	אין	אין	אין	אין	אין	ציר, מנעול ביטחון	**** לוחות מתכת	1, כ- 200*85	חצר
גלילה חשמלי + גיבוי ידני	אלומיניום מוקצף	אלומיניום	1, כ- 3*220 80	אין	אין	אין	נגרר-כע"כ 2) כנפיים	אלומיניום מזוגג	1, כ- 380*220	חדר דיור (סלון)
גלילה ידני	אלומיניום מוקצף	אלומיניום	1, כ- 1*120 15	כע"כ	אלומיניום מזוגג	1, כ- 115*120	אין	אין	אין	מטבח
גלילה ידני	אלומיניום מוקצף	אלומיניום	1, כ- 1*115 20	כע"כ	אלומיניום מזוגג	1, כ- 115*120	ציר רגילה	* עץ	1, כ- 200*80	חדר שינה
גלילה ידני	אלומיניום מוקצף	אלומיניום	1, כ- 1*115 20	כע"כ	אלומיניום מזוגג	1, כ- 115*120	ציר רגילה	* עץ	1, כ- 200*80	חדר שינה
גלילה ידני	אלומיניום מוקצף	אלומיניום	1, כ- 1*115 20	כע"כ	אלומיניום מזוגג	1, כ- 115*120	ציר רגילה	* עץ	1, כ- 200*80	חדר שינה
נגרר לכיס, רפפות	אלומיניום מוקצף	אלומיניום	1, כ- 1*100 00	כע"כ	אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר	1, כ- 100*100	ציר רגילה	פלדה	1, כ- 200*70	חדר שינה (ממ"ד)**
גלילה ידני	אלומיניום מוקצף	אלומיניום	1, כ- 2*115 00	כע"כ	אלומיניום מזוגג	1, כ- 115*200	ציר רגילה	* עץ	1, כ- 200*80	חדר שני הורים
אין	אין	אין	אין	קיפ	אלומיניום מזוגג	1, כ- 50*115	ציר רגילה	* עץ + צוהר	1, כ- 200*70	חדר רחצה הורים
אין	אין	אין	אין	אין	אין	אין	ציר רגילה	* עץ + צוהר	1, כ- 200*70	שרותי אורחים
אין	אין	אין	אין	אין	אין	אין	ציר רגילה	* עץ + צוהר	1, כ- 200*80	חדר אמבטיה
אין	אין	אין	אין	קיפ	אלומיניום מזוגג	1, כ- 115*40	ציר רגילה	* עץ	1, כ- 200*80	מרפסת שירות
אין	אין	אין	אין	אין	אין	אין	ציר / מנעול	לוחות מתכת עם/ בלי רפפה/ חריצי איורור גמר צבע בתנור או ציפוי ווינורט	1, כ- 80/205	מחסן (ככל שייכש או יוצמד לדירה)

הערות:

א. מידות הפתחים המצוינות לעיל בס"מ הינם מידות בניה כמשמעותם עפ"י תקנות התכנון ובניה. דלתות משותפות לשני חדרים יכולות להופיע ברשימה של אחד מחדרים אלה ובלבד שהכמות הכללית של הדלתות בדירה תתאים לסה"כ הדלתות המצוינות בטבלה. יתכן ושולי דלתות פנים יוגבהו מעל רצפה עד 3 ס"מ כהכנה לתפקוד מערכת מיזוג האוויר.

ב. החלונות/תריסים (למעט ממ"ד):

1. חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing) המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות משני הצדדים עם מרווח אוויר של לפחות 6 מ"מ. החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה. החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן.
2. חלון הממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף העדכניות.
3. חלון חדר הדיור יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף של כנף.
4. פתחי הדירה למעט חדרי רחצה, מטבח ומרפסת שירות יהיו בעלי תריסים.
5. בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת (ככל שנדרש עפ"י הוראות יצרן), עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן.
6. בכל הפתחים בחדר הדיור (לרבות בחלונות שאינם ויטרינה, ככל שתוכננו) ובכל הפתחים ברוחב 2.5 מ' ומעלה יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כמפורט בסעיף 16.1.5 עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית.
7. **רשתות:** אין. בכל חלונות ההזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.

ג. דלתות פנים:

1. דלתות הכניסה לחדרים, למרפסת השירות ולחדרי הרחצה (לפי הקיים בדירה) תהיינה בפתיחת ציר רגילה, סוג דלת הפנים לבודה לפי תקן ישראלי מס' 23 על חלקיו או דלת פנים לפי תקן ישראלי 6575.
2. כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים יהיו עמידים למים ויעמדו בכל דרישות התקינה הישראלית, ככל שישנה. בדלת פנים לבודה - כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיצוניים עמידים למים ולא סופגים כדוגמת HPL/CPL (פורמיקה), מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי - חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר. החלק התחתון של מסגרת הכנף יהיה מחומר פולימרי עמיד למים בגובה 7 ס"מ לפחות. צירים יותקנו בהתאם לסוג הדלת והמשקוף. היקף כנף הדלת - (קנט) יהיה מצופה ב- 3 צדדים לפחות.
3. הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי דמוי "תפוס/פנוי" וידיות מתכת משני הצדדים.
4. **בחדרי האמבטיה והמקלחת** - מנעול סיבובי "תפוס/פנוי" וצוהר / צו- אור בכנף הדלת. משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 או בהתאם לתקן ישראלי מס' 6575 בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה. המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים.
5. **דלת כניסה לממ"ד** תהייה דלת פלדה אטומה בהתאם לדרישות פיקוד העורף.

6. **דלת יציאה לגינה (באם קיימת לדירה)** תהייה בעלת אמצעי נעילה כנגד פריצה, בעלת דרגת עמידות בתנאי סביבה 2, הכל כמפורט בת"י 5044.

7. **גווני דלתות פנים** יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר. על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחת מהן היא בגוון לבן.

ד. מידות תריסים (באם קיים) בהתאם למידות חלון/דלת.

ה. ביציאה מחדרי מגורים למרפסות יתכן סף בגובה שונה ממפלס ריצוף הדירה. בגובה לפי כל דין.

ו. דלת כניסה ראשית לדירת המגורים:

1. דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים ומופעלים על ידי מנגנון גלילי התואמת להוראות כל דין ולתקן ישראלי מס 5044 לרבות רכיבים כמפורט: סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית / טלסקופית, מערכת צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה.
2. משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות.
3. כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור.
4. דלת הכניסה תהייה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר.
5. **דלת כניסה לדירה/ות בקומת היציאה מהבניין:** לפי הנחיות רשות הכבאות, בכניסה לדירות בקומת קרקע יתכן ויותקנו דלתות בטחון/ אש.
6. בהעדר חלון ו/או דלת מזוגגת (בחדרים שבהם לפי תקנות התכנון והבניה נדרש אוורור) יותקן אוורור מכני.
7. 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.
8. **פתח חילוף:** בחלון ממ"ד ופתח דירה המוכרז כפתח חילוף קומתין) בחרום אמור לשמש את כלל הדיירים (בקומה), אין לקבוע סורג קבוע. בנוסף, בפתח שיוכרז ע"י הרשויות המוסמכות כפתח חילוף יתכנו שינויים במידות הפתח, סוג החלון/תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיוון הפתיחה.
9. לפי דרישות פיקוד העורף: דלת כניסה למרחב מוגן הינה דלת פלדה אטומה, הנפתחת/נגררת חיצונית. סף הדלת וריצוף הממ"ד גבוהים כ-2 ס"מ מעל מפלס הדירה. חלון פלדה כנף אחת או שתיים, הנגררות לכיס. חלון אלומיניום + זיגוג וכן פתחי אוורור מעוגלים בקוטרים שונים, חסומים בדיסקאות פלדה (פלנצ') וניתנים לפירוק. התקנת מערכת סינון אוויר (לפי הנחיות פיקוד העורף), ע"ג הקיר וליד פתח האוורור תיצור 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 פירוק ע"י הרוכש, יחייב בדיקת תקינות אטימות נוספת ע"י הגורמים שהוסמכו לכך ע"י פיקוד העורף. למניעת ספק יודגש כי בכל מקרה של סתירה בין המצוין בתוכנית המכר ו/או במפרט המכר לבין הביצוע בפועל יגבר הביצוע בפועל התואם הנחיות מעודכנות של פיקוד העורף.

3.6. טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטרים:

מיקום	מטבח	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה	שירותי אורחים	מרפסת שירות	מיתקן	
						מידות	קצרת מטבח
	כ- 40*60 ס"מ	אין	אין	אין	אין	מידות	קצרת מטבח
	אקרילי / נירוסטה / חרס	אין	אין	אין	אין	סוג	
	כ- 46*80 ס"מ	אין	אין	אין	אין	מידות	קצרת מטבח כפולה
	אקרילי / נירוסטה / חרס	אין	אין	אין	אין	סוג	
	אין	משולב בארון	משולב בארון	כיוור קטן בגודל 25X25	אין	מידות	קצרת רחצה *
	אין	ראה ראה סעיף 3.3.3	ראה ראה סעיף 3.3.3	חרס לבן	אין	סוג	
	אין	יש	יש	יש	אין	מידות	אסלה
	אין	מונו בלוק חרס לבן	מונו בלוק חרס לבן	מונו בלוק חרס לבן	אין	סוג	
	אין	לפי מפרט מחייב (מקלחת)	70*170 ס"מ אמבט	אין	אין	מידות	אמבט / מקלחת
	אין	ריצוף משופע (מקלחת)	אקרילי בעובי 3.5 מ"מ	אין	אין	סוג	
	כרום ניקל מטיפוס "מערבל" מהכיוור. ראה בהערות סעיף ה'	כרום ניקל מטיפוס "מערבל" מהכיוור. ראה בהערות סעיף ה'	כרום ניקל מטיפוס "מערבל" מהכיוור. ראה בהערות סעיף ה'	כרום ניקל מטיפוס "מערבל" מהכיוור. ראה בהערות סעיף ה'	אין	תוצרת ודגם	סוללה למים קרים וחמים לכיוור מהמשטח
	אין	אין	אין	אין	לאאין	סוג	
	אין	יש, רב דרך - 3	אין	אין	אין	סוג	מקלחת ראש קבועה
	אין	כרום ניקל מטיפוס "מערבל" תחת הטיח. ראה הערות סעיף ז'	אין	אין	אין	סוג	
	אין	אין	אין	אין	ברז למים קרים וחמים וחיבור לקו דלוחין.	מידות	הכנה לחיבור למכונת כביסה
	אין	אין	אין	אין	אין	מידות	
	אין	אין	אין	אין	אין	מידות	הכנה לחיבור מדיח כלים
	אין	אין	אין	אין	אין	מידות	
	אין	אין	אין	אין	אין	מידות	נקודות גז לבישול
	אין	אין	אין	אין	אין	מידות	
	אין	אין	אין	אין	אין	מידות	נקודות גז לחימום מים (הכנה בלבד)
	אין	אין	אין	אין	אין	מידות	

הערות:

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

א. כיור/ מטבח: במטבח תותקן קערת מטבח בהתקנה שטוחה (למעט כיור חרס כפול שניתן שיהיה בהתקנה תחתונה). המוכר יציג לבחירת הקונה:

1. דגמים של קערת מטבח בודדת במידות 40/60 ס"מ מהחומרים הבאים: חרס, אקרילי ונירוסטה (לפחות דגם אחד מכל חומר).
2. דגמים של קערה כפולה במידות 80/46 ס"מ מהחומרים הבאים: חרס, אקרילי ונירוסטה (לפחות דגם אחד מכל חומר).
3. סה"כ: יוצגו לבחירת הקונה 6 דגמים לפחות.

ב. אסלה/ות: אסלת שירותים תהיה מחרס מזוגג על מיכל הדחה צמוד (מונו- בלוק). לבחירת המוכר באם האסלה תהיה תלויה או מונחת.

מיכל הדחה: חרס דו כמותי (בעל קיבולת הדחה קצרה של 3 ליטר וארוכה של 6 ליטר). האסלה לרבות מיכל הדחה תעמוד בכל מידותיה, חלקיה ורכיביה בדרישות התקן הישראלי הרלבנטי.

מושב האסלה: כבד, בעל צירי נירוסטה העומד בדרישות התקן הישראלי הרלבנטי.

גובה הפנים העליונים של האסלה יהיה 39 ס"מ בסטייה מקסימלית של 1 ס"מ (38,40 ס"מ בהתאמה).

דגם: על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות 3 דגמים של אסלות העומדות בדרישות המפורטות, לפחות אחת מהן תוצרת הארץ, ככל שישנה.

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

ד. מקלחת: שטח הרצפה של תא המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין. מידות הקצרה ביותר תהיה לפחות 80 ס"מ ושטחו לא יפחת מ- 0.72 מ"ר. גמר הרצפה יעמוד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח. בהיקף רצפת המקלחת יש לבצע דירוג, תיחום או סף. תותר התקנת אגנית כחלופה למשטח משופע במקלחת ובתנאי שהיא תואמת למידותיה ובשטחה להוראות לעיל ובתנאי שתהיה בהתקנה שטוחה במישור רצפת החדר (ללא סף).

ה. כיור/ רחצה: משטח עבודה אינטגרלי מחרס/ אקרילי משולב בכיור

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

ז. בכיור/ הרחצה ובכיור המטבח: יותקנו ברזים מדגמים מיקס- פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור. ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות להלן: עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ. מידות ברז כיור רחצה תהיינה: גובה 15 ס"מ, עומק 15 ס"מ.

ח. בתא המקלחת: תותקן סוללה למים חמים וקרים רב - דרך) אינטרפוז 3 דרך (מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף; או לחילופין לפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ.

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

י. התקנת כיורים וארגזי שטיפת אסלה כוללת: חיבור לביוב, וברזי ניל (ככל שידרש).

יא. גוון מיתקנים: לבן.

יב. הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת: נקודת מים (קרים), חיבור לניקוז, הזנת חשמל. **הכנה למייבש כביסה:** הזנת חשמל, פתח 4" בדופן חיצונית לשרוול פליטת אדים ממייבש הכביסה, כולל תריס הגנה ומשקולת סגירה.

יג. הכנה למדיח כלים במטבח כוללת: ברז והכנה לחיבור לביוב ולסיפון קערת המטבח.

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

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

טז. חיבור מים קרים וחמים: (כללי) יעשה לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה. באסלות מים קרים בלבד.

יז. מים קרים: מים בטמפרטורה המסופקת מהרשת העירונית.

יח. נשלף= ברז ראש הנשלף מתוך שרוול קבוע.

פרח= קרי ברז הממוקם על מישור משטח העבודה או הכיור.

מערב (מיקסר) = ויסות מים לקרים חמים, בעזרת ידית אחד.

רב דרך (אינטרפץ)= חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, לראש מקלחת ו/או לפייט ברז ו/או שניהם.

קונדסר= בהעדר חיבור ליניקת אוויר חם /לח, ממייבש הכביסה יש להשתמש במייבש כביסה הפועל בשיטת קונדסר.

בשיטה זו הלחות הנפלטת בעת תהליך הייבוש נפלטת כמים אל מיכל איסוף המחייב ריקון בעת הצורך. למניעת ספק יודגש שעדיין נפלט אוויר חם לחלל הדירה בסמוך למכונה.

כ. יש לקחת בחשבון כי מערכת הספקת 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 היקפי מפני גלישת המים, עלול לגרום הצפה בחדר רחצה עקב אי התאמה בין כמות המים הנפלטת ממפל מים לקיבולת הניקוז ברצפה. כא. הואיל והשימוש באמבטיה הינו גם למקלחת וככל שרצפת האמבטיה אינה כוללת חספוס מונע החלקה, יש לנקוט באמצעים מתאימים כגון הדבקת מדבקות המיועדות למניעת החלקה. כב. 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 בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם רכישה)

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, מיקום וכמות עפ"י החלטת מהנדס האינסטלציה, מתזי כיבוי (מיקום וכמות), עפ"י דרישות כבוי אש). ארון למחלקי מים במיקום, לפי החלטת מהנדס האינסטלציה. ניקוז למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל וצנרת להעברת הגז וכבלי פיקוד בין המיקום המיועד למעבה, עד המיקום המיועד למאיד. מיקום המיועד למעבה בגג עליון ו/או במסתור כביסה. בידוד קולטני ביוב בכפוף לת"י 1004 חלק 4 והנחיות יועץ האקוסטיקה.

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

3.6.2. מים חמים: מערכת הספקת מים חמים לכל דירות המגורים בבניין תהיה בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבניה (תכן בנייה) (תברואה) תש"ף-2019, ולהוראות כל דין. במערכות אספקת מים חמים יותקנו מכלי לחץ לאגירת מים חמים שנפחם יהיה בהתאם לקבוע בתקנות במכלי הלחץ יותקן חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה. ("שעון שבת")

מיקום הדוד: ל במסתור כביסה בהתאם למפרט מחייב.

3.6.3. חיבור מים חמים לכלים (לפי הקיים בדירה): קערת מטבח, כיורי רחצה אמבטיה ומקלחת.

3.6.4. ברז גינה: כן (בדירות גן בלבד).

3.6.5. הכנה למונה מים לדירה: הכנה בלבד- מיקום לפי החלטת החברה, לפי דרישת הרשות.

3.6.6. חומר הצינורות: מים חמים וקרים: פלסטי ו/או ברזל ו/או נחושת. **דלוחין:** פלסטי ו/או ברזל **שפכים:** פלסטי ו/או ברזל.

3.6.7. צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודות הגז במטבח: יש.

3.6.8. הכנה למונה גז לדירה: יש.

3.7. טבלה מס' 5 – מתקני חשמל:

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

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר / הערות
כניסה לדירה או מבואה	1	1			1. פעמון + לחצן 2. אינטרקום 3. לחצן תאורה לחדר המדרגות 4. לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) 5. ארון לתקשורת/ טלפוניה/טלויזיה, כולל בית תקע בתוכו
חדר דיור ופינת אוכל	2	3	1	1	תוכנן תריס חשמלי- תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
פרוזדורים	1	1			בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות + מחליף
מטבח	1	2 (בדרגת הגנה IP44)	4 (בדרגת הגנה IP44) מחולקים לשני מעגלים המוזנים מהלוח הדירתי ע"י מוליכים 2.5 ממ"ר בצנרת	4 כ"א במעגל נפרד, עבור: מדיח, תנור, מקרר + 1 תלת פאזי עבור כיריים חשמליות, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר בצנרת	מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי תקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה.
חדר שינה עיקרי (הורים)	1 כולל מפסק מחלף למנורה	4 (שניים ליד המיטה)		1	
ממ"ד	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3		1	לפי תקנות פקע"ר
חדר שינה משני (ילדים)	1	3		1	
חדר שינה משני (ילדים)	1	3		1	
חדר שינה משני (ילדים)	1	3		1	
חדר רחצה/ חדר אמבטיה	1 מנורה מוגנת מים	1 בדרגת הגנה IP44	1 בית תקע לתנור חימום		1. בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה. 2. דוד חשמלי – ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן - מחוץ לחדר האמבטיה

שירותים	1				הכנה לנקודה לאורור מכני + מפסק היכן שנידרש
מרפסת שירות	1 מנורה מוגנת מים		2 בדרגת הגנה IP44 למכונת כביסה ולמייבש		
מחסן	1				במקרים בהם לא לכל הדירות הוצמדו מחסנים האספקה תהייה מהמתקן הציבורי. באחריות יועץ החשמל להציג פתרון/ פתרונות לחיוב הדיירים על פי הצריכה היחסית או אחרת ובלבד שהפתרון המוצע יענה על דרישות חוק משק החשמל, חוק החשמל ותקנות אחרות על פי דין המתייחסות לסוג זה של מתקנים
מסתור כביסה			1 (פקט) הכנה למזגן		
גינה דירתית	1 מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה לגינה	1 (בדרגת הגנה IP44)			בגינה הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית בגבול השטח המרוצף יש לבצע הכנה (כבל וצינור) עבור קו תאורת גינה ההזנה תתבצע ע"י קו נפרד ללוח הדירתי
מרפסת שמש	1 מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה למרפסת	1 (בדרגת הגנה IP44)			תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני. במרפסת הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית. עלה שטחה של 15 מ"ר בכל אחת מהחזיתות, תותקן בה נקודת מאור נוספת לכל חלק העולה על 15 מ"ר (לדוגמא : במרפסת ששטחה בחזית אחד 16 מ"ר יידרשו 2 נקודות מאור מוגנות מים וכו'). מיקום נקודות המאור יהיה בהתאם לתכנון שייצור אפשרות לפיזור תאורה בכל חלקי המרפסת.

הערות:

- א. ח"ק מעגל ניפרד בהתאם לקביעת מתכנן החשמל.
ב. עלות זיכוי לנקודת מאור, בית תקע ונקודות טלפון - ראה נספח ג' למפרט מכר.

הגדרות:

- **"בית תקע כוח במעגל משותף"** – הינו בית תקע המחובר ללא יותר מבית תקע נוסף (לכל היותר שני בתי תקע), עשוי במוליכים 2.5 מ"מ², מושחלים בצנרת בקוטר מתאים. ההגנה בלוח החשמל הדירתי/ קומתי באמצעות מא"ז 16 אמפר עם אופיין מכשירים.
- **"בית תקע כוח במעגל נפרד"** – הינו בית תקע המחובר ישירות ללוח הדירתי/ קומתי, עשוי במוליכים 2.5 מ"מ², מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 16 אמפר בעל אופיין מכשירים.
- **"בית תקע לתנור חימום באמבטיה"** – בית תקע ממעגל נפרד, עשוי במוליכים 2.5 מ"מ² בתוספת מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה בסמוך לכניסה.
- **"בית תקע כוח תלת פאזי במעגל נפרד"** – הינו בית תקע תלת פאזי המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5 מ"מ² מושחלים בצנרת בקוטר מתאים בהתקנה תה"ט, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 16 x 3 אמפר בעל אופיין מכשירים.
- **"בית תקע במעגל מאור משותף"** – הינו בית תקע המחובר למעגל מאור, מעורב – נקודות מאור ובתי תקע, עשוי במוליכים 1.5 מ"מ², מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, בהתקנה תחת הטיח. הגנה בלוח באמצעות מא"ז 10 אמפר.
- **"תוספת לבית תקע בגין אטימה מוגנת מים"** – הינה תוספת בגין אביזר בדרגת אטימות IP44 והיא נדרשת בכל מקום בו קיימת רטיבות, או סכנת התזת מים ישירות או לא ישירות.
- **"נקודת טלויזיה תקשורת וטלפון"** – 3 נקודות כוללות כבילה ייעודית על-פי תקנות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול כנדרש על פי כל דין. אין זה מההכרח שהנקודות/מוצאים יסתיימו בריכוז אחד.
- **"נקודת מאור"** – נקודה לתאורה על תקרה או קיר הכוללת מפסק הפעלה, פנדל בתקרה בלדח, בית נורה ונורה.
- **נקודת דוד חשמלי**, תכלול קו חשמל ישיר מלוח החשמל הדירתי ועד לדוד במקום התקנתו, מוליכים 2.5 מ"מ² בצינור בקוטר מתאים, התקנה סמויה, לרבות מפסיק בטחון לעמידה חיצונית ליד הדוד והמעמד, מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון, כולל קוצב זמן כאמור לעיל.

3.7.1 **חדר מדרגות/ מבואה קומתית:** בכל קומה מספר נקודות מאור ומספר גופי מאור עפ"י הנחיות המתכנן.

לחצני הדלקת אור: יש, עפ"י קביעת המתכנן.

לחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות: אין.

לחצן להדלקת אור במבואה קומתית: יש.

שעון שבת (משותף): יש, לתאורת לילה קבועה בחדר/י מדרגות.

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

3.7.3 **פעמון: סוג – גונג, צליל – רגיל.**

3.7.4 **אביזרי הדלקה / שקע:** כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלבנטית. כל אביזרי

הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת טיח.

3.7.5 **לוח חשמל דירתי/לוח תקשורת בתוך הדירה:** יש. **מיקום:** בכניסה לדירה

מפסקי פחת: יש. **שעון שבת דירתי:** אין.

3.7.6 **נקודת חשמל לדוד חשמלי:** יש, **כולל קוצב זמן,** ראה סעיף 3.6.2.

3.7.7 **גודל חיבור דירתי:** תלת פאזי 25X3 אמפר.

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

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

3.7.10 **הכנה לקליטת שידורי טלוויזיה:** הכנה לחיבור לכבלים לקליטת טלוויזיה רב ערוצית (ללא ממיר וללא

חיבור בפועל **מתקנים אחרים:**

- בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.
- בכל דירה תותקן מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי. המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים.
- המערכת תכלול: יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מתבססת כל רכיב המודד זרם חשמלי (שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי), יחידת תקשורת לשידור אלחוטי, צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בשפה עברית בצורה ברורה. הצג יותקן בפנים הדירה בסמוך לדלת הכניסה/ במבואה הכניסה, במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה. הצג יגיד לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוט"ש) ואת עלותם הכספית.
- הותקן ע"י חברת חשמל "מונה חכם". ("מונה חכם" - מונה לשליטה מרחוק בצריכת החשמל של הלוקוחות המסוגל למדוד מרחוק את צריכת החשמל בכל רגע נתון, לטפל בתקלות ברמת הבניין או הדירה, ולספק ללקוחות שירותים אונליין (דרך מחשב או אפליקציה) אילו מכשירים צורכים אצלם חשמל בכל רגע נתון).
- תריסים/ חשמלי כולל נקודת חשמל להפעלת התריסים, לרבות באם מנגנון פתיחה ידני ראה גם טבלת פתחים סעיף 3.5.

4. **מתקני קירור/חימום בדירה:**

4.1 **מיזוג אוויר מרכזי:** אין, הכנות בלבד, **הספק:** אין.

בדירה תבוצע הכנה למערכת מיזוג מיני- מרכזית אחת סטנדרטית תלת פאזית, אשר תכלול את הרכיבים המפורטים להלן. תכנון המערכת יתבסס על פיזור אוויר באמצעות תעלות גמישות (תעלות שרשריות)

- א. מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה (מיקום לפי תוכנית).
- ב. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת מבודדת (בעובי בידוד מינימלי של 9 מ"מ) ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ניקוז ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד A25*3 ניקוז המאייד יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר ובמילוי למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה", מחוץ לקיר יהיה עם צנרת עודפת של 0.5 מטר עד להתקנת מאייד המערכת בפועל. בכל חלופה, הצנרת תהיה מוסתרת לכל אורכה, בין אם במהלך אנכי ובין אם במהלך אופקי.
- ג. התקנת שררול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסיומת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה.
- ד. מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר.
- ה. מיקום חיצוני מוצנע ומוסתר למיקום המעבה / המעבים. המיקום יתאים לכמות המעבים הנדרשת בתכנון עפ"י מפרט זה, הן למערכת מיני מרכזית והן למזגנים מפוצלים. יובהר כי אין למקם את המעבה בתוך מרפסת השרות או בחלקי הדירה האחרים.
- ו. כל ההכנות הנ"ל בהתאם לתכנון מהנדס מיזוג אוויר.

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

למרחב המוגן הדירתי יחובר למזגן מיני מרכזי של הדירה באמצעות פלאנגים ייעודיים מעל דלת הממ"ד.
הערה: ככל וקיימת מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים) בדירה, והרוכש ירצה להתקין מערכת מיזוג אוויר לרבות הנמכת תקרה (מסתור), מחויב הרוכש להתאים את גובה הספרינקלרים (ראשי / מתז/ים) להנמכת תקרה זו **בהתאם לדרישות כיבוי אש**.

- 4.3 **מיזוג אוויר דירתי הניזון ממערכת מרכזית בבניין:** אין.
4.4 **מערכת הסקה:** אין.
4.5 **תנור חימום הפועל בגז/דלק נוזלי:** אין.
4.6 **תנור חימום הפועל בחשמל:** אין, בחדרי המקלחת ואמבטיה תבוצע נקודה לתנור חימום הכוללת שקע מוגן.
4.7 **רדיאטורים:** בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה ובית שימוש: אין.
4.8 **קונבקטורים חשמליים:** בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה ובית שימוש: אין.
4.9 **חימום תת רצפתי:** אין.
התקנת מערכות מזוג אוויר - באם יסופקו ויוותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם עומדת בדרישות התקנות לרעשים ומפגעים.

5. **סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה ו/או במחסן:**
הערה: התקנת סידורי גילוי, כיבוי ובטיחות אלו לרבות חיפוי/צבע עליהם, ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות.
5.1 **מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים): בדירה:** עפ"י הנחיות כיבוי אש. **במחסן:** ככל שיידרש על ידי רשות הכבאות.
5.2 **מערכת גלאי עשן:** עפ"י הנחיות כיבוי אש.
5.3 **מערכת סינון במרחב המוגן:** יש.

6. **עבודות פיתוח ושונות:**

- 6.1 **חניה**
6.1.1 **סך הכל מקומות חניה (לכל הבניין):** עפ"י תכנית מצורפת (לכל יח"ד בבניין) בכפוף לאישור הרשות ובהתאם להיתר סופי. **מיקום:** בקומת המרתף. **מספר מרתפי חניה:** 1. **חניות במקום אחר:** אין.
6.1.2 **חניה לנכים:** יש **מספר:** לפי היתר בניה **מיקום:** עפ"י תכנית, קומת מרתף. **גמר פני החניה:** בטון/או אבנים משתלבות בכפוף להנחיות הרשויות, חנית הנכים תימכר לרוכש דירה נכה (עם הצגת תו נכה רשמי, מטעם משרד התחבורה).
בהעדר רוכש נכה, יתכן ותימכר בין כלל דיירי הבית וגם לדייר שאינו נכה.
ככל שחל איסור למכירת חניית נכה, לא תימכר חנייה זו גם לנכה, ורוכש נכהיוכל לרכוש חניה רגילה וכן יהיה זכאי לזכות שימוש בחנית נכים, כל עוד הוא בעל דירה ומתגורר בעצמו בבניין.
6.1.3 **מערכת תאורה:** יש. מערכת הכוללת גופי תאורה מבוססי LED המתאימות לדרישות.
גישה לחניה מהכביש: יש.
6.1.4 **מספר חניות לדירה:** אחת לפחות, עפ"י הסכם המכר, **מיקום:** בתחום המגרש, בקומת המרתף. חניות רגילות/ עוקבות, עפ"י המסומן בתכנית.

6.2 **פיתוח המגרש**

- 6.2.1. **רחבת כניסה חיצונית:** בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף (לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין) ומואר בעל גיגון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות.
- לחילופין, יוקצה במקום אחר במגרש שטח חלופי ורצוף של לפחות 20 מ"ר משותף ומואר לשימוש הדיירים.
- 6.2.2. **שבילים:/מדרגות: חומר גמר:** בטון ו/או גרנוליט ו/או אספלט ו/או אבנים משתלבות ו/או אבן טבעית ו/או אחר לפי תוכנית האדריכל.
- 6.2.3. **משטחים מרוצפים/ מדרגות:** יש, **חומר גמר:** אספלט ו/או אבנים משתלבות ו/או אבן טבעית.
- 6.2.4. **גינה משותפת:** (בשטחים משותפים בלבד): יש, (על פי סימון בתכנית מצורפת). לפי קביעת החברה.
- צמחיה:** יש. (על פי תוכנית אדריכל פיתוח).
- 6.2.5. בחצר המתוכננת מעל חלל בנוי כדוגמת חניון, מרכז מסחרי או מרתף יותקן גיגון במשטחי מצע מנותק. עומק המצע המנותק יהיה בהתאם לתכנון אדריכל נוף ויתאים לסוג השתילה המתוכננת (שיחים, עצים וכו'). בכל מקרה, עומק המצע לא יפחת מ- 40 ס"מ. **רשת השקיה:** יש, במגרש תותקן מערכת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב.
- 6.2.6. גינה צמודה לדירה: יש. (בדירות הגן בלבד), בחצר המתוכננת מעל חלל בנוי כדוגמת חניון, מרכז מסחרי או מרתף יותקן גיגון במשטחי מצע מנותק. עומק המצע המנותק יהיה בהתאם לתכנון אדריכל נוף ויתאים לסוג השתילה המתוכננת (שיחים, עצים וכו'). בכל מקרה, עומק המצע לא יפחת מ- 40 ס"מ.
- 6.2.7. **גדר בחזיתות אחרות של המגרש: חומר:** בטון ו/או מתכת, לפי היתר בניה ודרישת הרשויות.
- 6.2.8. **ריצוף קומת עמודים מפולשת חלקית:** יש. **חומר:** אבן משתלבת ו/או אספלט ו/או משטח מרוצף.

7. מערכות משותפות

7.1. מערכת גז:

- 7.1.1. **אספקת גז מרכזי. הכנה לאספקת גז:** סידור מרכזי, צובר גז תת קרקעי (בתאום עם חברת הגז) או מכלי גז מטלטלים בחדר גז אשר בתחום הבנין בקומת הקרקע, במיקום שיקבע ע"פ דרישות הרשות המקומית. במידת הצורך תינתנה זיקות הנאה להנחת צנרת הגז ותחזוקתה.
- מובהר בזאת כי צובר/י הגז כאמור וצנרת אספקת הגז הינם בבעלות חברת הגז.
- הכנת צנרת עד לדירה:** 1 נק' בישול במטבח (צנרת בלבד). **נק' חימום:** אין.
- 7.1.2. **גז מרכזי:** מיכל גז לאספקת גז מרכזי לבנין.
- צנרת גז ממכל גז מרכזי מצובר גז עד לדירה:** יש
- 7.1.3. **צנרת אספקת גז בתוך הדירה:** יש.

7.2. סידורים לכיבוי אש:

- 7.2.1. **מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות:** ככל שיידרש ע"י רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.2. **מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות:** ככל שיידרש ע"י רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.3. **מערכת כיבוי אוטומטית –** ככל שיידרש ע"י רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.4. **גלאי עשן:** ככל שיידרש ע"י רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- הערה:** כל סידורי הכבאות, לרבות מערכות גילוי וכיבוי אש, ברז כיבוי (הידרנטים) וארונות כיבוי בשטחים משותפים או פרטיים, מיקום וכמות לפי דרישות רשות הכבאות.
- 7.3. **אורור מאולץ במרתפי חניה:** אין, עפ"י הנחיית היועצים והמתכננים.
- 7.4. **מערכת מיזוג אויר מרכזית:** אין.

7.5. **תיבות דואר** לכל דירה 1, לועד הבית 1 ו- לדואר שגוי 1. **מיקום:** תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובניה ות"י 816.

7.6. **מיתקנים אחרים:** מערכת סניקה ומשאבות מים, מאגרי מים, חדר גנרטור, מערכות תאורה (בחלקים משותפים), חדרים לשימוש כלל הדיירים בבניין לטובת הבניין הסמוך, או בבניין הסמוך לטובת הבניין וכו'. **מיקום:** לפי תוכנית המתכננים והיועצים.

8. **חיבור המבנה למערכות תשתית**

- 8.1. **חיבור לקו מים מרכזי:** יש, **מונה מים ציבורי לבית:** יש, **מונה מים לגינה:** עפ"י דרישת הרשויות.
- 8.2. **חיבור לביוב מרכזי:** יש, פתרון הביוב הוא עפ"י קביעת המתכנן.
- 8.3. **חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל:** יש, הכנת חיבור לדירה 25X3 אמפר,
- 8.4. **הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים:** בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, לא כולל חיבור הדירה לחב' הטלפונים).
- 8.5. **הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה / אינטרנט):** יש.
- 8.6. **פיתוח כללי הגובל במגרש:** כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז ודרכי גישה כלולים במחיר הרכישה. עבודות שביצועם בפועל יעשה ע"י הרשות המקומית אינם באחריות החברה..
- 8.7. **מקום לריכוז אשפה:** פח מוטמן בפיתוח, לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבנייה. **פינוי אשפה:** ע"י הרשות המקומית.

9. **רכוש משותף**

9.1. **תיאור הרכוש המשותף:**

- 9.1.1. **סך הכל מקומות חניה משותפים:** אין.
- 9.1.2. **קומה מפולשת:** יש, **מספר קומות מפולשות:** 1 (קומת כניסה).
- 9.1.3. **מחסנים שאינם צמודים לדירות:** יש, **מיקום המחסנים:** בקומת המרתף.
- 9.1.4. **מבואה (לובי) בקומת כניסה:** יש.
- 9.1.5. **מבואה (לובי) קומתית:** יש.
- 9.1.6. **חדרי מדרגות:** יש- 1 חדר מדרגות.
- 9.1.7. **פיר מעלית:** יש, **מעליות:** יש, **מספר מעליות:** 1 (ראה סעיף 1.5).
- 9.1.8. **גג:** לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
- 9.1.9. **ממ"ק / מקלט:** אין, **יש מרחבים מוגנים דירתיים- ממ"דים.**
- 9.1.10. **חדר דוודים משותף:** אין.
- 9.1.11. **מיתקנים על הגג:** יש מערכות טכניות (פרטיות ו/או משותפות) כגון: מאגרי מים, מערכות סולאריות וכל מתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל דין.
- 9.1.12. **גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש:** יש.
- 9.1.13. **מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף:** חדרי מערכות לרבות תקשורת וחדרים טכניים ומתקני אשפה, כמפורט בפרקים אחרים במפרט זה המסומנים כרכוש משותף בתוכניות המכר. בטבלה מס' 1 ע"פ המתואר בקומת הכניסה, קומות טכניות.

9.2. **חלקים (באם קיימים) שאין להוציאם מהרכוש המשותף:**

- 9.2.1. **חדרי מדרגות**
- 9.2.2. **קומה טכנית**
- 9.2.3. **גישה לחניה משותפת**
- 9.2.4. **לובי בקומת כניסה**
- 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 טכני/ים (משותפים).**

- 9.2.9 חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים משותפים על הגג
9.2.10 מעליות
9.2.11 ממ"ק / מקלט (אין-יש מרחבים מוגנים בדירות)
9.2.12 חלק אחר: קומת החניון למעט חניות פרטיות, חדרים טכניים וחלקים ככל שיוגדרו ע"י החברה כרכוש משותף.

9.3 בית משותף:

א. בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973 (להלן – חוק המכר דירות), המוכר דירה בבית משותף או בבית המיועד להירשם כבית משותף והתקנון שחל על הבית או שבדעתו להחיל על הבית מבטל או משנה הוראה של התקנון המצוי המתייחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין ואלה העניינים:

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 שהוצאות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.

- 9.4 שיעורו של החלק המשותף הצמוד לדירה: בהתאם לחוק המקרקעין ובכפוף לשינויים בהתאם לדרישת הרשויות.
- 9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית: יהיה על פי הקבוע בחוק המקרקעין התשכ"ט-1969.
- 9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו: בהתאם להוראות הסכם המכר ו/או בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות ובהתאם לתקנון שירשם, עם רישום הבית המשותף.

- 9.7 החלקים המוצאים מהרכוש המשותף (ו/או שיוחזרו לרכוש המשותף): מבלי לגרוע מהאמור בענין זה בהסכם, יוצאו מהרכוש המשותף השטחים הבאים:
- א. כל שטחי החניה אשר בתחום המגרש, מוצאים מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות לפי קביעתה הבלעדית של החברה ובכפוף לחוק המקרקעין.
 - ב. כל השטחים המיועדים על ידי החברה לשימוש כמחסנים בתחום המגרש, מוצאים מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות, לפי קביעתה הבלעדית של החברה ובכפוף לחוק המקרקעין.
 - ג. מרפסות וגגות (למעט החלק כאמור בסעיף 9.2.9 לעיל).
 - ד. חדר השנאים (ככל שיש במגרש) – מוצא מהרכוש המשותף.
 - ה. ככל שבעת רישום הבית המשותף לא יוצמדו כל החניות ו/או המחסנים לדירות, יוצמדו החניות והמחסנים לתא שבבעלות המוכרת.

נספח א' – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף.
נספח ב' – הערות כלליות.
נספח ג' – טבלת זיכויים.

נספח א' – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף

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.
- 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 (לפי תכנית בנין עיר תקפה) בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון גינה משותפת וגינות צמודות.
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.
3. החברה תמסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.
- (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות 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 פקסמיליה.
- (ו) תכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרומכניות במבנה ובפיתוח.
4. 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.
- לפי הנחיות משרד השיכון להלן תוכניות נוספות שיש למוסרם לרוכש:**
- בעת החתימה על הסכם המכר ולא יאוחר ממועד ביצוע עבודות הגמר במבנה המוכר ימסור לרוכש תוכניות כמפורט להלן. תוכניות אלו הינן בנוסף למסמכים הנדרשים למסירה לרוכש לפי כל דין.
- מסירת התוכניות כלולה במחיר למ"ר דירת.
- א. **חשמל ותקשורת:** החברה תמסור לקונה את תכנית החשמל הדירתית הכוללת חלוקת מעגלים, סוג המעגלים, הכנות למיניהן לרבות למערכת אוורור / מיזוג אוויר, מיקום אביזרי קצה, לוחות ומקרא לסימונים.
- ב. **אינסטלציה סניטרית:** החברה תמסור לקונה תכנית של מערכת האינסטלציה הדירתית הכוללת מעבר עקרוני של קווי המים (חמים/ קרים) לרבות מיקום אביזרי קצה ומערכת הדלוחין והשופכין לרבות מיקום פתחי הביקורת ומקרא לסימונים.
- ג. **מיזוג אוויר:** החברה תמסור לקונה תכנית של מערכת מיזוג האוויר המתוכננת בדירה, הכוללת את מיקום מתוכנן למאייד, למעבה, למזגנים מפוצלים, הכנות להתקנה, מהלך תעלות פיזור אוויר, מיקום אביזרי קצה ומקרא לסימונים.

נספח ב' - הערות כלליות:

הערות כלליות ואזהרות למבנה ולדירה:

1. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי אם יש כזה.
 2. מתקן לאנטנת תק' (מס' 3) תש"ע-2010.
- בבניין יותקן מתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799: מיתקני אנטנות לקליטה משותפת (אק"מ) ומיתקני אנטנות לקליטה אינדיבידואלית (אק"א).

3. הוועדה המקומית רשאית לפטור את החברה מחובת התקנת מתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה אם קיים הסדר אחר המבטיח שבכל דירה יהיה ניתן לקלוט שידורי חובה בלא תשלום.
 4. במקומות בהן עוברות מערכות כגון מים, ניקוז, חשמל/ תקשורת, מיזוג אוויר וכו', הן עלולות לשנות את צורתן/או גובה החלל בהן הן עוברות.
 5. 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 לדרישות התקינה וכללי המקצוע.
 6. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או בשיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
 7. למניעת ספק יודגש כי באם תידרש החברה להעמיד שטח/ים בתחומי המבנה ו/או המגרש, לחברת החשמל, בזק, כבלים, לצורך מערכות המשמשות את הבניין ו/או בניינים סמוכים, הקונה מתחייב לאפשר גישה חופשית לרבות שימוש במתקני הבניין לצורך גישה, כן ובזכות השימוש והטיפול בשטח/ים לרבות רצועות הקרקע למעבר כבלים. כמו כן, יהיו גופים אלו פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטחים אלו.
 8. חל איסור חמור לאחסן במחסנים חומרים הפולטים ריחות חריפים או רעילים, באריות פתוחות או סגורות.
 9. במחסנים (ככל שקיימים) שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוויר, המשרתים כלל הבניין.
 10. מיקומם של דוד המים החמים ו/או משאבות חום ו/או יח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה אך לא יפחת מן הקבוע במפרט.
 11. חשוב להדגיש כי יש לאוורר המרחב המוגן באופן תכוף לפחות בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להימצא באגרטים (חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
 12. 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. מיקום העקרונות מסומן בתכניות המכר.
 13. ברצפה, קירות ובסמוך לתקרת הדירה, או המחסן או החניה, יתכן ועוברות צנרות (מים, ביוב, ניקוז וכד') וכן בפתחי ביקורת, השייכים לכלל הבניין ומהווים חלקים משותפים.
 14. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
1. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מחיר מופחת מהדורה 1 – 25.10.20], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין.
 2. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות.

נספח ג' - זיכויים:

פירוט זיכויים:

נושא	תכולה	ערך כספי לזיכוי (כולל מע"מ)
ארון מטבח	ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח	1,600 ₪ למטר אורך
סוללות למים	סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת. מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב-דרך (אינטרפון) לא ניתן לקבל זיכוי.	300 ₪ ליחידה
בית תקע	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד/ כח).	125 ₪ ליחידה
דלת כניסה למרפסת שירות	זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. (חובה לבצע משקוף בפתח).	750 ₪ ליחידה

הערות מיוחדות

1. ריכוז זיכויים אלו הינם אך ורק הנדרשים בהוראות המכרז בשיטת מחיר מופחת מהדורה 1, 25.10.25, של משרד הבינוי והשיכון.
2. המחירים הנקובים לעיל כוללים מע"מ.