

נספח ב'

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות.

"מפרט" בנין 404 נעמי שמר 6 קרית מוצקין לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973

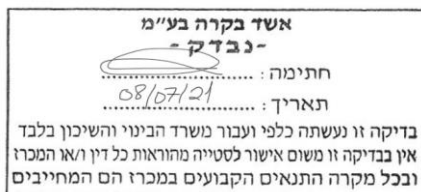
(תיקון התשס"ח-2008, ותיקון התשע"ה-2015 בנין חיובים וזיכויים שונים)

בנין : 404 טיפוס הדירה: _____ מספר חדרים: 5

לחווה בין: "חצר ברושים יזמות בניה בע"מ"

לבין: _____

מתאריך: _____



א. פרטי זיהוי:

1. ישוב: קריית מוצקין בשכונת האומנים בפרויקט מחיר למשתכן.
1.1. גוש מס' 10426 חלקה מס' 621 מגרש 404
2. בעל הקרקע: בעלות; קרן קיימת לישראל
הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה.
2.1 שם המחכיר: _____
- 2.2 תקופת החכירה: _____ תחילת תקופת החכירה: _____
3. דירה מס' _____ קומה _____
4. בדירה: חדר דוור, פינת אוכל, חדר שינה הורים, 2 חדרים שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן - ממ"ד), פרוזדור, מטבח 3
חדרי רחצה (חדר אמבטיה, חדר מקלחת, חדר שירותים), מרפסת שירות, מרפסת.
5. שטח הדירה: _____ מ"ר המחושב לפי כללים אלה:

(א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה.
לענין זה:

(1) "קיר חוץ" - קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת שמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תכנית אחרת; כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ.

(2) "פניו החיצוניים של קיר חוץ" - פני הקיר ללא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.

- (ב) בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל המפלסים בדירה.
- (ג) שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס ממנו עולה מהלך המדרגות.
- (ד) בחישוב השטח ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970 (להלן - תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).

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

- 6.1 מרפסת שמש בשטח _____ מ"ר וכמפורט בתכנית המכר
- 6.2 חניה מקורה / לא מקורה, יש _____ המסומנת בתשריט כחניה מספר _____ בשטח _____ מ"ר וחניה מספר _____ בשטח _____ מ"ר; וכמפורט בתכנית המכר
- 6.3 מחסן דירתי, יש; המסומן בתשריט כמחסן מספר _____ בשטח _____ מ"ר; וכמפורט בתכנית המכר.
- 6.4 מרתף דירתי: אין;
- 6.5 גג מוצמד לדירה: אין;
- 6.6 חצר מוצמדת לדירה: אין;
- 6.7 שטחים נוספים המשמשים את הדירה באופן בלעדי: מסתור כביסה; כמסומן בתוכנית המכר.

הערות לחישובי השטחים:

1. "מרפסת שמש" – מרפסת חיצונית לדירה;
שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת. מובהר כי מידת חשיפתה של המרפסת לשמש ו/או לאור טבעי תלויה בגורמים שונים, בין היתר בכיוונה, במיקומה בבניין ובבניה פיזית כלשהיא הן בתחום המגרש והן מחוצה לו.
1. שטחו של מחסן הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת יכלול רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף יכלול שטח הקיר במלואו.
2. שטחו של מרתף הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת יכלול רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף יכלול שטח הקיר במלואו.
3. שטחה של גינה כוללת 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 כסטיה ממפרט זה:
- (א) סטיה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו- 6 ובין השטח למעשה.
 - (ב) סטיה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזורים במפרט ומידות האבזורים למעשה.
8. שם עורך הבקשה להיתר: גדי ענבי (להלן האדריכל) טלפון 073-324-5059, פקס 04-8577895, כתובת- רח' האתגר 5, ת.ד. 50 אזור תעשייה טירת הכרמל. מיקוד: 3903216 דוא"ל: office@klk-arc.co.il
 9. שם האחראי לתכנון השלד אייל כהן (להלן המהנדס) טלפון 04-8414063, פקס 04-8416021, כתובת- חלוצי התעשייה 15, מפרץ חיפה, ת.ד. 10014, מיקוד: 2629415, דוא"ל: eyalk.erk@gmail.com

ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה

* המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבנין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבנין או שטחים ברוש המשותף.
כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי והתקנות התקפים למועד קבלת היתר הבניה.

1. תאור הבנין :

- 1.1 גבוה
- 1.2 בבנין 26 דירות למגורים בלבד
- 1.3 טבלה מספר 1 - פירוט הקומות בבנין וייעודה של כל קומה

הערות	סוג השימוש	מס' דירות בקומה	מתחת כניסה	קומות למפלס עליונה	או תיאור	כינוי קומה**
קומה 0	מבואה (לובי כניסה)/ שטחי שירות וחדרים לשימוש לכלל הדיירים /חשמל/גז/חדר אשפה/חניה/מעלית/מחסנים פרטיים של הדיירים.	2		-		קומת כניסה/קרקע
קומה מס' 1	מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות, מחסנים	6		-		קומה 1
קומות מס' 2-5	מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות, מחסנים	4		-		קומות טיפוסיות
קומה מס' 6	מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות, מחסנים	2		-		קומה גג פנטהאוז
	חדר מדרגות, מערכות סולאריות, מתקנים ומערכות טכניות(משותפות/פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	-		-		קומת גג עליון ראשי
				7		סך הכל קומות למגורים
					קרקע+6 קומות מגורים	סך הכל קומות בבנין

הערות: ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר הבנייה.

*במקרה שיש שתי קומות כניסה לבנין, יש לציין איזו מהכניסות היא "כניסה הקובעת" לבנין (כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).

- 1.4 **חדרי מדרגות:** מס' חדרי מדרגות בבנין 1; איפיון כל חדר מדרגות: מקורה וסגור / מוגן.
- 1.5 **מעליות:** יש; מס' מעליות: 1; מספר תחנות: 7; מס' נוסעים למעלית: 6; מהירות המעליות 1 מ"/ש. התאמה לדרישות התקן הישראלי 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות. פיקוד המעליות יהיה מאסף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים). קירות התא יצופו פלבי"ם בלוחות אנכיים. על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא ולכל רוחב התא. רצפת התא תצופה בגרניט או שיש בעובי 27 מ"מ לפחות ותקרת התא תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בא תאורה ישירה או עקיפה. מעלית שבת: יש – מובהר כי הכוונה במעלית בעלת מנגנון פיקוד שבת, שהפעלתו תקבע ע"י נציגות דיירי הבנין ו/או חב' הניהול בהתאם לסעיף 59 ז' בחוק המקרקעין תשכ"ט-1969.
- 1.6 **עמדת שומר:** אין.

2. חומרי הבנין ועבודות גמר:

- 2.1 **שלד הבנין:** לפי תכניות המהנדס; שיטת הבנייה: רגילה ו/או מתועשת ו/או משולבת.
- 2.2 **רצפה ותקרה קומתית:** חומר: בטון מזוין. עובי: לפי חישובי מהנדס השלד; שיטת הבנייה: קונבנציונלי; בידוד אקוסטי (לפי תקן ישראלי מס' 1004): חומר פלציב. עובי כ-1 ס"מ.
- 2.3 **תקרת קומה עליונה:** חומר: בטון מזוין; עובי כ-20 ס"מ;
- בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר קלקר עובי כ-5 ס"מ.

- 2.4. **גג הבנין** : חומר : בטון מזויין : עובי לפי חישובי מהנדס השלד ;
בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045) : חומר קלקר עובי כ- 5 ס"מ.
- 2.5. **קירות חוץ** : חומר : בלוק בטון בעובי 20 ס"מ. שיטת בניה : קונבנציונל. בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045) :
חומר קלקר בגשרי קור עובי כ- 5 ס"מ.
- 2.6. **גימור קירות חוץ** :
- 2.6.1. חיפוי עיקרי : אבן טבעית או מלאכותית בטקסטורות גימור שונות , החיפוי משולב עם חומרים אחרים ; טיח
בטון על פי התנאים בהיתר הבניה / עיריית קרית מוצקין.
- 2.6.2. טיח חוץ טיח בטון ושליכט צבעוני במקומות שיקבעו ע"י האדריכל על פי התנאים בהיתר הבניה
- 2.6.3. חיפוי אחר : האדריכל יהיה רשאי לשנות סוג, גוון וחלוקת הציפויים על פי התנאים בהיתר הבניה.
- 2.7. **קירות הפרדה בין הדירות** : בטון מזויין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי גבס ו/או משולב, לפי הנחיות מהנדס
השלד והיועץ ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי ת"י 1004 חלק 1
- 2.8. **חדרי מדרגות ראשי** :
- 2.8.1. קירות- מעטפת : חומר בטון מזויין או בנוי או משולב. עובי על פי חישובי מהנדס ;
- 2.8.2. גימור קירות פנים : חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף + טיח וצבע אקרילי עד לתקרה ; גימור התקרות
: טיח וסיד סינטטי ;
- 2.8.3. מדרגות : אבן נסורה או גרניט פורצלן או טרצו צמנט לבן עם שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים
ופסים מחוספסים נגד החלקה ;
- 2.8.4. ריצוף משטחים : קרמיקה ו/או גרניט פורצלן נגד החלקה.
- 2.8.5. מעקה/ מאחז יד : מתכת ו/או בנוי ו/או משולב (לרבות מאחז יד), בהתאם לת"י 1142.
- 2.8.6. עליה לגג : יש דרך חדר מדרגות (גג ראשי).
- 2.9. **מבואה (לובי) קומתית** :
- 2.9.1. גימור קירות הפנים אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן עד לגובה משקופי הדלתות ומעל החיפוי
יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה ; גימור התקרות : טיח וסיד סינטטי ו/או תקרת משנה ;
- 2.9.2. ריצוף גרניט פורצלן ;
- 2.9.3. ארונות למערכות : פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד).
- 2.10. **מבואה (לובי) כניסה** :
- 2.10.1. גימור קירות פנים : חיפוי קשיח של אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן לפחות עד לגובה משקופי דלתות
הכניסה ומעל החיפוי יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה ; גימור התקרות : טיח וסיד סינטטי ו/או תקרת
משנה או תקרה דקורטיבית ;
- 2.10.2. ריצוף גרניט פורצלן – שטח אריח לא יפחת מ-0.64 מ"ר.
- 2.10.3. דלת כניסה לבניין : ראשית 1 ; מאלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת
אינטרקום ומחזיר שמן ; משניות ; דלתות בטחון או דלתות אש על פי הנחיית מהנדס הבטיחות.
- 2.10.4. ארונות למערכות : פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד).
- 2.10.5. פרוזדורים למחסנים, לחדרים משותפים ולחדרים טכניים : טיח + צבע סנטטי עד לתקרה. גימור תקרה :
טיח וסיד סינטטי ו/או תקרת משנה.
- 2.11. **מרתף חניה** : אין. גימור קירות פנים מרתף : טיח פנים : אין.
גימור רצפת מרתף : אין.
גימור רצפת החניות : אין.
- 2.12. **חדר אשפה** : גימור רצפה וחיפוי קירות יעשה בקרמיקה ו/או בגרניט פורצלן ובהתאם לדרישת הרשויות וכל דין.
- 2.13. דלתות נוספות בשטחים הציבוריים :
- דלת כניסה/ יציאה, נוספת לבניין : יש. עפ"י תכנית (מתכת לפי דרישות הרשויות והיתר הבניה)
ביציאה/כניסה לחצר/חניה חיצונית.
- דלתות חדר מדרגות : דלתות אש, כולל מחזיר שמן/ עשן סגירה אוטומטית/ על פי החלטת יועץ הבטיחות
כל דין.
- דלתות חדרים טכניים : דלתות פח.
- דלתות וחלונות חדרים לשימוש משותף : תאור, חומר וכמות, לפי תכנון האדריכל ועל פי כל דין.

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

3.1. גובה הדירה:

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: לא פחות מ - 2.55 מ';

גובה פרוזדור: לא פחות מ - 2.10 מ';

גובה מרתף המשמש לא למגורים: אין.

גובה חדרים על הגג: לא פחות מ - 1.80 מ';

3.2. טבלה מספר 2 - רשימת חדרים וגימורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה

תאור	חומר ומחיצות פנים	גמר קירות ותקרות	ריצוף/חיפוי קירות*	הערות
מבואה	בטון + בלוקים (בטון/ בטון תאי/ גבס/ איטונג)	קירות: טיח + צבע אקרילי תקרה: טיח + סיד סינתטי	ג. פורצלן 60*60 ס"מ	
חדר דיור	בטון + בלוקים (בטון/ בטון תאי/ גבס/ איטונג)	קירות: טיח + צבע אקרילי תקרה: טיח + סיד סינתטי	ג. פורצלן 60*60 ס"מ	
חדר שינה הורים כולל חדר ארונית אם קיים בתוכנית.	בטון + בלוקים (בטון/ בטון תאי/ גבס/ איטונג)	קירות: טיח + צבע אקרילי תקרה: טיח + סיד סינתטי	ג. פורצלן 60*60 ס"מ	
חדרי שינה	בטון + בלוקים (בטון/ בטון תאי/ גבס/ איטונג)	קירות: טיח + צבע אקרילי תקרה: טיח + סיד סינתטי	ג. פורצלן 60*60 ס"מ	
ממ"ד	בטון	קירות: טיח לפי הנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי תקרה: טיח + סיד סינתטי	ג. פורצלן 60*60 ס"מ	
פרוזדור	בטון + בלוקים (בטון/ בטון תאי/ גבס/ איטונג)	קירות: טיח + צבע אקרילי תקרה: טיח + סיד סינתטי	ג. פורצלן 60*60 ס"מ	
מטבח	בטון + בלוקים (בטון/ בטון תאי/ גבס/ איטונג)	קירות: טיח + צבע אקרילי תקרה: טיח + סיד סינתטי חיפוי קיר: קרמיקה H=60 מעל לאורך משטח העבודה.	ג. פורצלן 60*60 ס"מ חיפוי קיר קרמיקה 30*60, 25*33 ס"מ	
חדר אמבטיה/ מקלחת	בטון + בלוק בטון/ איטונג	חיפוי קרמיקה עד לגובה משקוף קירות: טיח + צבע אקרילי תקרה: טיח + סיד סינתטי	רצפה: ג. פורצלן 45*45, 33*33, 25*33 ס"מ חיפוי קיר קרמיקה 30*60, 25*33 ס"מ	
חדר שירותים (אם קיים בתוכנית מכר הדירה).	בטון + בלוק בטון/ איטונג	חיפוי קרמיקה עד לגובה 1.50 מ' קירות: טיח + צבע אקרילי תקרה: טיח + סיד סינתטי	ג. פורצלן 45*45, חיפוי קיר קרמיקה 30*60, 25*33 ס"מ	
מרפסת שירות	בטון + בלוקים (בטון/ בטון תאי/ גבס/ איטונג)	קירות: טיח + צבע אקרילי תקרה: טיח + סיד סינתטי	ג. פורצלן 60*60 ס"מ	
מחסן	בטון + בלוקים (בטון/ בטון תאי/ גבס/ איטונג)	קירות: טיח + צבע אקרילי תקרה: טיח + סיד סינתטי	ג. פורצלן 60*60 ס"מ, ג. פורצלן 45*45, 33*33 ס"מ	
מרפסת שמש	בטון	קירות: אבן דוגמת כלל החזיתות + טיח ושליכט צבעוני תקרה: טיח + סיד סינתטי	ג. פורצלן 45*45, 33*33, 25*33 ס"מ	

הערות והבהרות לטבלה:

חומר קירות: קירות חוץ: בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי (בדופן פנים של קירות מתועשים/מתועשים למחצה - ככל שיהיה כאלה, ניתן שמעטפת הפנים של קירות אלו תהיה עשויה מלוחות גבס, או בלוק תאי. הכל בכפוף לעמידה בתקינה הרלוונטית לרבות בת"י 1045: בידוד תרמי של בנייני מגורים).

קירות הפנים (חלוקה פנימית): יהיו מ: בטון/בלוקי בטון/בלוקי בטון תאי/בלוקי גבס. בחדרי רחצה בכל מקרה יבנו הקירות בבלוקים המוגדרים ע"י היצרן "כעמידים למים" או מבלוקי בטון

גמר קירות: טיח + צבע אקרילי העומדים בתקנים הרלוונטים. בממ"ד לפי הנחיות פיקוד העורף+צבע אקרילי. גוון: לבן. גמר תקרות: טיח +צביעה בסיד סינתטי. גוון: לבן. גמר קירות בחדרי רחצה ושירותים (בתחום ללא חיפוי): טיח + צבע אקרילי. כל צבעי התקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.

ריצוף: סוג א'. גרניט פורצלן 60*60 ס"מ העומד בדרישות ת"י 2279 ודרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות. לכל מידת אריח, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, לבחירה מבין 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחת מהן היא בגוון בהיר – ניטרלי. לפחות אחת מבין הסדרות תהיה בגוון מבריק חלקית (lappato). בחירת הרוכש תעשה מאחת מדוגמא/גוון/מידה, שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה. ריצוף במרפסת שמש: סוג א'. המתאימים בגודלם ליצירת שיפועי ניקוז, ובדרגת ההחלקה שאינה פחותה לריצוף חשוף לגשם. (במקומות שבהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח, אין צורך בשיפולים).

חיפוי בחדרי רחצה ושירותים: סוג א'. רצפה: . ג. פורצלן 45*45, 33*33, 25*33 ס"מ, חיפוי קיר קרמיקה 30*60, 25*33 ס"מ. קרמיקה - לכל מידת אריח, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, לבחירה בין 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירת מגורים, לפחות אחת מהן היא בגוון בהיר – ניטרלי.

חיפוי במטבח: חיפוי קירות קרמיקה - סוג א'. ג. פורצלן 60*60 ס"מ, חיפוי קיר קרמיקה 30*60, 25*33 ס"מ. בגובה כ- 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

ריצוף במחסן: מסוג גרניט פורצלן על פי בחירת המוכר. . ג. פורצלן 60*60 ס"מ, ג. פורצלן 45*45, 33*33 ס"מ.

סוגי הריצוף: יעמדו בדרישות ת"י 2279: חדרי מגורים R-9, חדרי רחצה R-10, רצפת תא מקלחת R-11.

מילוי המישקים: יהיה ברובה בגוון קרוב ביותר לגוון השולט של האריח או אפור, לפי בחירת הלקוח מתוך מגוון שיציג המוכר.

הערות כלליות:

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

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

ביציאה למרפסות שמש/גג, יתכן סף מוגבה/מונמד (עד גובה לפי כל דין

פרופיל פינות בחיפוי – יבוצעו פינות מפרופיל אלומיניום או PVC באם יש פינות קמורות שאורכם פחות מ- 60 ס"מ,

לפי החלטת החברה.

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

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

שיפולים – (פנלים) בגובה 7 ס"מ, מחומר הריצוף למעט בשולי קירות וחזיתות מחופים, בגב ארון מטבח, ארונות למערכות ואזורים טכניים. חיפוי ושיפולים, ללא קיטום פינות (גרונג).

מרווחים (פגוות) – לפי דרישות התקנים לריצוף וחיפוי, נדרש ביצוע מרווח בין אריחים (פגוות) של 3 מ"מ לפחות.

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

3.3 ארונות:

ארון מטבח תחתון: גוף הארון, כולל דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של הכיור, הכנה לכיירים מובנות, (תושבות וחיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה) הכנה למדיח כלים.

גוף הארון והמדפים יהיו מעץ סנדוויץ בעובי 17-18 מ"מ לפחות. גב הארון יהיה מעץ דיקט בעובי 5-6 מ"מ לפחות. דלתות הארון תהיינה עשויות עץ סנדוויץ או MDF או לחות פוסטפורמינג.

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 (סוקל) בגובה כ-10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון. הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות לכל גובהו ולכל עומקו. המגירות תיהנה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת.

ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד אם נדרש, ולא יותר. ביחידת הפינה של הארון יותקנו פתרונות מכניים לאיחסון נשלף כדוגמת מגיק קורנר או ש"ע.

ציפוי חיצוני: פורמייקה או פוסטפורמינג בגוון לבחירת הרוכש מתוך חמישה גוונים שונים שיוצגו לרוכש, אחד מהם בגוון לבן ואחד בגוון בהיר ניטרלי, +ידידות מתכת.

ציפוי פנימי וגמר מדפים : מלמין או פורמייקה בגוון לבן .
מידות אורך הארון : האורך המזערי של ארון המטבח התחתון לא יפחת מהמזוין : דירת 2.5 חדרים - 3.5 מ"א,
דירות 3 ו-4 חדרים - 5 מ"א, דירת 4.5 חדרים ומעלה - 6 מ"א.
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 של ארון מטבח עליון. כלומר, אורך ארון המטבח התחתון יהא 5 מ"א ואורך ארון
המטבח העליון יהא 2 מ"א.
החלטי הקונה לקבל את הצעת המוכר, יתוכנן הארון העליון כמפורט להלן : 1. הארון יהא רציף והמשכי ללא פינות.
2. גובהו של ארון עליון יהיה 75 ס"מ לפחות, ועומקו 30 ס"מ לפחות. ניתן שגובה ארון עליון יהיה 60 ס"מ ובתנאי
ש[תיחת האונות העליונים תהיה כלפי מעלה (מנגנון קלאפה). 3. ארון מטבח עליון יכלול לפחות מדף אחד לכל
אורכו. 4. מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות המפרט לגבי ארון המטבח התחתון.
תיכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכי' מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה . החלטי הדייר שלא
להתקינם , על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו לרבות דלתות ומדפים , במקומות שיועדו להתקנת הכלים
החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות.
הערה :מידת אורך הארון התחתון תימדד לאורך קיר המטבח , פינה מחושבת פעמיים באורך הארון.

3.3.2 **משטח עבודה :** לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ מאבן
טבעית או פולימרית (כדוגמת אבן קיסר או ש"ע) העונה לדרישות התקנים הרלוונטים 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 יבחר על ידי החברה הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד
בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח .
גוון : לבחירת הקונה מגוון מתוך 3 גוונים לכל הפחות אחד מהם יהיה בהיר נטרלי.

3.3.3 **ארונות אחרים (ציין):** בכל אחד מחדרי הרחצה בדירה (למעט בחדר השירותים) יותקן ארון תחתון עשוי מעץ לבד
(סנדוויץ), MDF, או סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן EN310. הארון יהיה תלוי או מונח, באורך מינימאלי
של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי מחרס / שיש / ניאו
קורץ משולב בכיור .

3.4 **מיתקנים לתליית כביסה:** במרפסת השירות פתח לאויר חוץ אשר ממנו תהיה גישה ישירה למיתקן תליית הכביסה.
הכנה למייבש כביסה ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4 צול כולל תריס הגנה עם משקולת
לסגירה והזנת חשמל .

מיתקן חיצוני לתליית כביסה בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה
מפלסטיק. ניתן שאורך המיתקן יהיה קטן מ-160 ס"מ ובתנאי שיותקן מיתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ120
ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ800 ס"מ החבלים יהיו איכותיים, עמידים לקרינה UV וניתנים
למתיחה .

מסתור הכביסה יהיה מחומר עמיד ע"פ תקן ישראלי 5100 . הערה: בחלל מסתור הכביסה יתכן ויותקן גם יחידת
העיבי של המזגן/ים, במקרה זה עלולה להיווצר הפרעה לתליית פריטי כביסה גדולים. ניתן לשלב מערכות טכניות
במסתורי הכביסה ובתנאי שישמר שטח פנוי של לפחות 1.7 מ"ר לתליית כביסה .
בתחתית כל מסתור כביסה יותקן משטח הפרדה מבטון שינוקז למערכת איסוף של מהגשם של הבניין . מפלס עליון
של המשטח יהיה נמוך ב30 ס"מ לפחות מפני מפלס רצפת הדירה .

3.5 טבלה מספר 3 - רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה :

תריסים				חלונות*			דלתות*			חדר
סוג פתיחה / (ציר / כנף על / כנף / נגרר / כיס / חשמלי / אחר)	חומר שלבים	חומר (עץ) אלומיניום / יום / 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 (להלן- כע"כ) / נגרר / כיס / אחר)	חומר (עץ) אלומיניום / מתכת / אחר)	כמות ומידה	
-	-	-	-	-	-	-	ציר רגילה	פלדה בטחון	1 100/210	כניסה / מבואה
גלילה	פח במילוי פולאוריטאן	אלומיניום	1 140/105	נגרר כע"כ	אלומיניום לפי מפרט אחיד	1 140/105-	ציר רגילה	לבודות לפי מפרט אחיד	1 80/205	חדר שינה הורים
גלילה	פח במילוי פולאוריטאן	אלומיניום	1 120/105	נגרר כע"כ	אלומיניום לפי מפרט אחיד	1 120/105	ציר רגילה	לבודות לפי מפרט אחיד	1 80/205-	חדר שינה
נגרר	פח תואם פיקוד העורף	אלומיניום	1 100/100	נגרר כע"כ	אלומיניום תואם פיקוד העורף	1 100/100	ציר רגילה	מתכת לפי מפרט אחיד	1 80/200	ממ"ד
גלילה	פח במילוי פולאוריטאן	אלומיניום	1 120/105	נגרר כע"כ	אלומיניום לפי מפרט אחיד	1 120/105	-	-	-	מטבח
-	-	-	-	קיפ	אלומיניום לפי מפרט אחיד	1 60/80-	נגרר	לבודות לפי מפרט אחיד	1 70/205	חדר מקלחת
-	-	-	-	נגרר כע"כ	אלומיניום לפי מפרט אחיד	1 120/60-	ציר רגילה	לבודות לפי מפרט אחיד	1 80/205-	חדר אמבטיה
גלילה	פח במילוי פולאוריטאן	אלומיניום	1 150/105	ציר שתי כנפיים	אלומיניום לפי מפרט אחיד	1 150/105-	ציר רגילה	לבודות לפי מפרט אחיד	1 80/205-	מרפסת שירות
גלילה חשמלי וידנני	פח במילוי פולאוריטאן	אלומיניום	1 240/210	-	-	-	נגרר	אלומיניום לפי מפרט אחיד	1 240/210-	חדר דיור
-	-	-	-	-	-	-	ציר רגילה	מתכת לפי מפרט אחיד	1 90/205-	מחסן
-	-	-	-	-	איורור מכני	-	ציר רגילה	לבודות לפי מפרט אחיד	1 70/205-	חדר שירותים (אם קיים בתוכנית המכר של הדירה)

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

דלתות פנים - דלתות הכניסה לחדרים תהיינה דלתות לבודות בהתאם לת"י 23, ובפתיחת ציר רגילה. הדלתות תהיינה עמידות למים ויכללו התקנת קנט פולימרי בתחתית הדלת בגובה 7 ס"מ לפחות. כנף הדלת תהיה עשויה משתי לוחות מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד, ו/או מילוי אחר שווה ערך בכל היבט תפקודי חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר. צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף. היקף הדלת (קנט) מצופה ב3 צדדים לפחות. כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים – עמידים למים. משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23. בעל הלבשות פולימרי או עץ כולל פסי אטימה בגמר ובגוון תואם לדלת. המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים. גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמיקה או בציפוי חיצוני מתועש המתאים לעמידות במים, עם מנעול וידיות מתכת משני הצדדים. בחדרי האמבטיה ומקלחת הורים מנעול סיבובי דמוי "תפוס – פניי" וצוהר/צו אור בכנף דלת. יתכן ושולי דלתות פנים יוגבהו מעל רצפה עד 3 ס"מ כהכנה לתפקוד מערכת מיזוג האוויר.

גוון - לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר; המוכר יציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחת מהן היא בגוון לבן.

אלומ' = אלומיניום, **סוג פרופיל וגוון** - לפי החלטת האדריכל, **ציר רגילה** = סוג פתיחה, **קיפ** = פתיחה משתפלת (נטוי), **ניגור כ.ע.ב** = כנף נגררת על כנף ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר, **גיליוטינה** = כנף בתנועה אנכית, **גלילה** = תריס נגלל כלפי מעלה, באמצעות רצועה ו/או חשמלי (גיבוי ידני אחד, לגלילה חשמלית, רק באם מוגדר פתח חילוץ ו/או לפי החלטת החברה).

חלונות - יהיו מאלומיניום עם זיגוג כפול (Glazing Double). המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ משני הצדדים עם מרווח אויר של 6 מ"מ). החלונות ורכיביהם יהיו בעל ת"י ואביזרים מקוריים ובכללם: סרגלי זיגוג אטמי גומי EPDM צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה. החלונות יותקנו ע"י מתקן מורשה מתאם היצרן. בחדרי רחצה ושירותים (באם יש חלונות), תותקן זכוכית בטיחותית. הזכוכית תהיה שקופה או עמומה ("חלבית"), עפ"י החלטת האדריכל.

חלון הממ"ד יהי חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף.

חלון חדר הדיור יהיה בעל ויטרינה מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף. בחדר הדיור ובפתחים מעל 2.5 מ' יורכב ארגו תריס גלילה עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית. בכל החלונות ההזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת. במרפסת השירות תהיה סגירה בחלון ובתריס. פתחי הדירה למעט חדרי אמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבח יהיו בעלי תריסים.

בהיעדר חלון ו/או דלת מזוגגת (בחדרים שבהם לפי תקנות התכנון והבניה נדרש אוורור) יותקן אוורור מכני.

בתריסי גלילה או הזזה - יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פולאוריטן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח ולהוראות היצרן.

אוורור המחסן - יעשה באמצעות חלון ו/או אוורור מכני ו/או סבכה בדלת ו / או רפפות קבועות, לפי דרישות כיבוי אש.

יתכן שינויים ותוספת של חלקי זיגוג קבוע.

דלת כניסה לדירה - דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (בטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים הננעלים לפחות בארבעה כיוונים ומופעלים על יד מנגנון גליל התואמת לתקן ישראלי מס' 5044 וכמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית / טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר דירה. משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות. כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור. דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון ובהתאם לבחירת המוכר.

דלת הכניסה לממ"ד - דלת פלדה אטומה בהתאם לדרישות פיקוד העורף. בכניסה לדירות בקומת קרקע יתכן ויותקנו דלתות בטחון/אש.

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

לפי דרישות פיקוד העורף: דלת כניסה למרחב מוגן הינה דלת פלדה אטומה, הנפתחת/נגררת, חיצונית. סף הדלת וריצוף הממ"ד גבוהים כ- 2 ס"מ מעל מפלס הדירה. חלון פלדה כנף אחת או שתיים, הנגררות לכיס. חלון אלומיניום + זיגוג וכן פתחי אוורור מעוגלים בקוטרים שונים, חסומים בדיסקאות פלדה (פלנצ'), וניתנים לפרוק. התקנת מערכת סינון אויר (לפי הנחיות פיקוד העורף), ע"ג הקיר וליד פתח האוורור 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 ואטימות נוספת ע"י הגורמים שהוסמכו לכך ע"י פיקוד העורף. למניעת ספק יודגש כי בכל מקרה של סתירה בין המצוין בתוכניות המכר ו/או במפרט המכר לבין הביצוע בפועל יגבר הביצוע בפועל התואם הנחיות מעודכנות של פיקוד העורף.

מידות - המידות המפורטות בטבלה מס' 3, הינן מידות משוערות בס"מ, ואינן מבטאות מידות פתחים "נטוי", עקב הצורך בהתקנת אביזרים משלימים כגון: מלבנים סמויים ו/או מסגרות סמויות וכן משקופים ופרופילים היקפיים למיניהם, של מלבני דלתות /חלונות/ויטרינות/קירות מסך (לפי הענין). בכל מקרה גודל הפתחים המתקבלים לא יפחת ממידות/שטח לפתחים אילו, כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

3.6 טבלה מספר 4 - מיתקני תברואה וכלים סניטרים

מיתקן	מיקום	מטבח	חדר מקלחת	חדר אמבטיה	חדר שירותים (אם קיים בתוכניות המכר של הדירה)	מרפסת שירות
קערת מטבח לבחירת הקונה	מידות	60/40 ס"מ או 80/46 ס"מ	-	-	-	-
	סוג	חרס/סילי קוורץ/גרניט קוורץ/נירוסטה	-	-	-	-
קערת רחצה	מידות	-	ראה סעיף 3.3.3	ראה סעיף 3.3.3	כיוור 30*40 ס"מ	-
	סוג	-	כיוור משולב במידות של 40/50 ס"מ.	כיוור משולב במידות של 40/50 ס"מ.	תלוי חרס	-
אסלה ומיכל הדחה כולל מושב כבד.	מידות	-	מונובלוק דו כמותי 3/6 ליטר	מונובלוק דו כמותי 3/6 ליטר	מונובלוק דו כמותי 3/6 ליטר	-
	סוג	-	חרס	חרס	חרס	-
אמבט ומיטת תמיכה	מידות	-	-	170/70 ס"מ	-	-
	סוג	-	-	אקרילי	-	-
סוללה למים קרים וחמים לקערה, מהמשטח או מהכיוור	סוג	מדגם מיקס פרח נשלף כרום ניקל.	מדגם מיקס פרח בציפוי כרום ניקל.	מדגם מיקס פרח בציפוי כרום ניקל.	מדגם מיקס פרח בציפוי כרום ניקל.	-
	סוג	-	-	מדגם מיקס בציפוי כרום ניקל.	-	-
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים + מוט מתכוונן ומזלף	סוג	-	-	-	-	-
	סוג	-	אינטרפון מיקס מהקיר בציפוי כרום ניקל.	-	-	-
הכנה לחיבור למכונת כביסה	-	-	-	-	-	1
הכנה לחיבור למייבש כביסה	-	-	-	-	-	1
הכנה לחיבור מדיח כלים	-	1	-	-	-	-

הערות לטבלה ואחרות:

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

כיוור מטבח: במטבח תותקן בהתקנה שטוחה לפי בחירת הקונה קערת מטבח בודדת במידות 60/40 ס"מ או קערת מטבח כפולה במידות 46/80 ס"מ, לבחירת הקונה מחרס/חומר סילי קוורץ/קוורץ גרניט/נירוסטה.
כיוור אמבטיה וחדר מקלחת – חרס במידות של 40/50 ס"מ.

משטח המקלחת לא יפחת מהמידות ע"פ הנדרש מהוראות כל דין, בגמר העומד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח.

אסלת שירותים: תהיה מחרס מונובלוק ומיכל הדחה מחרס דו כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו-3 ליטר ע"פ ת"י 1385 כיסוי אסלה: (מושב) פלסטיק קשיח בעל צירי נירוסטה.

סוללות למים חמים וקרים: כל הסוללות 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 כאשר אחת מהם תוצרת הארץ ככל שישנה ועומדת בדרישות הת"י 1385. בכיורי הרחצה ובכיוור המטבח יותקנו ברזים מדגמים מיקס- פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיוור. ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות להלן: עומק 20 ס"מ גובה 25 ס"מ. מידות ברז כיוור רחצה תהיינה: גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ.

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

בחדר אמבטיה – תותקן סוללה למים חמים וקרים, מיקס מהקיר, הכוללת יציאת תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.

גיוון הקבועות: לבן.

הכנת חיבור למכונת כביסה הכוללת: מים קרים, מים חמים (הל"ת – תיקון אוג' 2007) וחיבור לקו דלוחין או שפכים. **הכנה למדיח כלים במטבח** הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב ולסיפון קערת המטבח.

הכנה למייבש כביסה ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4 צ' כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל.

מידות: בכל משבצת שיש בה כלי תברואתי ו/או מתקן ו/או אביזר ומצוינות מידות של הכלי בס"מ, הרי אלו משוערות, המידות הסופיות הינן בהתאם למידות הספק ו/או היצרן, שנבחרו ע"י החברה.

נשלף = ראש ברז הנשלף מתוך שרוול קבוע. פרח = קרי ברז הממוקם על מישור משטח העבודה או הכיור.

מעברל (מיקסר) = ויסות מים לקרים / חמים, בעזרת ידית אחת.

3- דרך (אינטרפון) = חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, לראש מקלחת.

לצנת גלויה יש לבצע סגירה מובנת כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות. הקירות הרצפות והנקזים באזורים רטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלוונטים למניעת מעבר מים לחלקי בניין / חדרים סמוכים. הואיל והשימוש באמבטיה הינו גם למקלחת וככל שרצפת האמבטיה אינה כוללת חיספוס מונע החלקה, יש לנקוט באמצעים מתאימים כגון הדבקת מדבקות המיועדות למניעת החלקה. 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.

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

3.6.1 אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה, לכל צורך אחר: צנרת ופתחי ביקורת לקולטני ביוב (בחלקם יתכן ומשותפים לכלל הבניין), ברצפה, בקירות או בסמוך לתקרה, במיקום וכמות עפ"י החלטת מהנדס האינסטלציה. יתכן מתזי כיבוי, (מיקום וכמות, עפ"י דרישות כיבוי אש), ארון למחלקי מים במיקום לפי החלטת מהנדס האינסטלציה. ניקוז למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל וצנרת להעברת גז וכבלי פיקוד בין המיקום המיועד למעבה, עד המיקום המיועד למאייד. מיקום מיועד למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל, במרפסת שרות ו/או בחדר האמבטיה ו/או במסדרון, עפ"י. מיקום מיועד למעבה, בגג עליון ו/או במסתור כביסה, לפי החלטת מהנדס החברה.

3.6.2 חימום מים באמצעות מערכת סולארית משותפת מאולצת לרבות גיבוי חשמלי ומאיץ חימום (חמם) לדוד המים החמים והתקן קוצב זמן המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה. דוד למים חמים בקיבולת: 150 ליטרים; מיקום הדוד: בחלל מסתור כביסה או גג עליון.

3.6.3 חיבור מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים לרבות כיור רחצה וכיור לנטילת ידיים, אמבטיה ולמעט אסלות.

3.6.4 ברז גן: אין.

3.6.5 הכנה למונה מים לדירה: יש במיקום לפי תכנון יועץ האינסטלציה.

3.6.6 חומר הצינורות: מים חמים וקרים פלדה פלסטיק. דלוחין פלסטיק; שופכין פלסטיק; כל הצנרת בהתאם לדרישות התקן ובהתאם לתוכניות מתכנן האינסטלציה.

3.6.7 צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד ההכנה לנקודת הגז במטבח: יש

3.6.8 הכנה למונה גז לדירה: יש

3.7 טבלה מספר 5 - מתקני חשמל:

תיאור מיקום	נקודת מאור / תקרה תקע קיר / רגיל	בית תקע מוגן מים דרגת הגנה IP44	בית תקע מעגל נפרד	יחידה משולשת: נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון;	הערות
מבואה	1	1			1. פעמון + לחצן אינטרקום 2. מפסק תאורה לחדר מדרגות 3. לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) 4. ארון תקשורת כולל שקע כח לטלפונים / טלויזיה
חדר דיור ופינת אוכל	2	3	1	1 - תריס חשמלי	תוכנן תריס חשמלי תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
חדר שינה הורים	1+מפסק מחלף	4 (שניים) ליד המיטה	1	1 - טלפון פנים ליד המיטה	מפסק מחלף ושני בית תקע ליד המיטה
חדרי שינה	1	3	1	1	
ממ"ד	1	3	1	1	לפי תקנות פקע"ר
פרוודור	2	1			בפרוודור באורך מעל 3 מטר או בפרוודור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות + מחלף
מטבח	1	4	2	3, כ"א במעגל נפרד עבור: מדיח, תנור, מקרר +1 תלת פאזי עבור כיריים חשמליות	מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח בתי תקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה
חדר מקלחת/אמבטיה	1 מוגן מים	1	1	1 (בית תקע (לתנור)	בית תקע לתנור חימום + התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד השמש במיקום עפ"י התכנון
חדר שירותים (אם קיים בתוכנית המכר של הדירה)	1				הכנה לנקודת איורור מכני + מפסק היכון שנדרש
מרפסת שמש	1 מוגן מים	1			
מרפסת שירות	1 מוגן מים		2 מוגן מים		
מחסן צמוד	1	1			כאשר מדובר במחסנים שאינם צמודי דירות, אין מניעה מבחינת מרד הבינוי והשיכון שהזנות יחוברו למונה משותף ונפרד למחסנים בלבד או לחילופין יותקן מונה נפרד לכל מחסן, להחלטת המוכר ו עפ"י בחירתו.
מסתור כביסה			1 (פאקט) הכנה למזגן		

הערות לטבלה ואחרות.

מתקני החשמל יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן: שקעים, מפסקים ותאורה בחדר המטבח, בחדר האמבטיה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה, יהיו מוגני מים לפי תקנות החשמל והתקנים הישראליים.
נק' התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נק' ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי. בדירת מגורים הכוללת חיבור דירתי תלת פאזי תותקן נק' תלת פאזית בארון המטבח, מתחת למקום המתוכנן לכיריים. הנק' תחובר ישירות למפסק תלת פאזי בלוח החשמל ותחווט בכבל 2.5 מ"מ * 5. הנק' תיכלול את כל החיווט לרבות בית השקע והמפסק בלוח החשמל הדירתי.

- (א) **נקודת מאור קיר/ תקרה** = בית נורה על גבי קיר או תקרה (ללא נורה וכיסוי- אהיל/ ארמטורה) כולל נקודת הדלקה אחת.
 (ב) **בית תקע (רגיל)** = "שקע" בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל. (שני שקעים או יותר בפנל אחד, נספר כל שקע בנפרד). החיבור בוצע בכבלים 1.5 מ"מ לפחות.
 (ג) **נקודת מאור הדלקה כפולה** = תאור בלבד לאופן ההדלקה של נקודות המאור (בתקרה או קיר), המצויינים בסעיף א' ושאינם תוספת לכמות נקודות המאור המצויינות בסעיף א'.
 (ד) **נקודת טלויזיה בכבלים** = נקודה/ות מלאות כולל אביזרי קצה לחיבור לטלויזיה.
 (ה) **בית תקע מעגל נפרד** = "שקע/ים" הנמצא/ים על גבי מעגל חשמלי נפרד (כל נק' במעגל נפרד), ושאינם בהכרח נקודה/ות "כוח".
 (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 טלפון חוץ/תקשורת** = 3 נקודות ביחד לחדר וכוללת נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז התקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.
 (ח) **נקודת טלפון פנים (אינטרקום)** = נקודה/ות מלאות כולל אביזרי קצה לתקשורת פנים (לדלת כניסה למבנה או לעמדת שומר לפי העניין).
 (ט) **נקודת כח** = "שקע/ים" הנמצא/ים על גבי מעגל חשמלי נפרד, מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ. (י) **"הכנה"** = באם לא צוין אחרת הכוונה לצנרת ("שרוול") וחוט משיכה בלבד. באם ההכנה לתנור חימום נמצאת מעל דלת חדר הרחצה יותקן (באחריות הדייר), "מפזר חום" ולא "תנור להט" (ספירל). למניעת ספק יודגש כי אמצעי חימום לא מסופקים ע"י החברה.
 (יא) **מחליף** = נקודה/ות מאור הניתנות להדלקה/ כיבוי, משני אביזרים נפרדים שונים הנמצאים בריחוק ביניהם, אך מדליקים/מכבים את אותה/ם נקודה/ות מאור.
 (יב) יתכנו שינויים במיקום וסוג הנק' בעקבות הנחיות החוק ודרישות מהנדס החשמל.
 (יג) **מטבח**: מיקום השקעים, בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככל האפשר ובהתאם לתיכנון המטבח.
 (יד) **ממ"ד**: לפי תקנות פיקוד העורף.

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

- 3.7.1 חדר מדרגות: בכל קומה, ברחבת המעלית והכניסה לדירות, 2 נקודות מאור עם לחצן הדלקת האור לקומה ולחצן הדלקה מתוך הדירה. מנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות.
 3.7.2 טלפון חוץ: הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).
 3.7.3 פעמון: יש; פעמון דירתי ובנוסף פעמון מסוג הכלול במערכת האינטרקום;
 3.7.4 מפסיקי זרם: יש תקניים לפי הנחיות מתכנן החשמל.
 3.7.5 לוח חשמל דירתי בתוך הדירה: יש, במיקום לפי קביעת האדריכל ומתכנן החשמל, עם שטח פנוי של 6 מודולים להרחבה בעתיד.
 לוח תקשורת דירתי בתוך הדירה: יש. עבור תשתית חיבור טלפוניה וטלויזיה כולל שקע חשמל.
 3.7.6 נקודת חשמל לדוד חימום מים: כן. כולל קוצב זמן הכולל מפסק לדוד השמש.
 3.7.7 גודל חיבור דירתי: תלת פאזי 25*3 אמפר;
 3.7.8 מערכת אינטרקום: כוללת פעמון ותשתית פנימית וחיצונית לאינטרקום דלת הכניסה הראשית לבניין.
 מיקום נקודת האינטרקום יהיה במבואה או הכניסה לדירה וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים.
 3.7.9 מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי. המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים. המערכת תכלול:
 יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מתבססת על רכיב המודד זרם חשמלי, יחידת תקשורת לשידור אלחוטני, צג דיגיטלי אלחוטני 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: בכל דירה תבוצע הכנה למערכת מיני מרכזית אחת (אלא אם נדרשת יותר על פי קביעת מתכנן המיזוג) תלת פאזי, אשר תכלול: מיקום למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות צמה של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד למיקום המתכונן למעבה. שקע כוח מעגל נפרד 2.5*3. ניקוז המאייד למחסום ריצפה או לניקוז במסתר הכביסה. מוצא הצמה למאייד יכולה הסתרה בהמצאות כיסוי בלוח גבס עד להתקנת המערכת בפועל. התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון. מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת ע"י יועץ מיזוג אויר. מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה/המעבים.

ככל שע"פ קביעת מהנדס מיזוג האויר תיכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה בהמצאות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזגנים מפוצלים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז, וצנרת ניקוז מים.

- 4.2. מזגן מפוצל: אין; בכל אחד מחדרי הדירה (למעט בחדרי הרחצה והמטבח) תבוצע גם צנרת ניקוז כהכנה להתקנת מזגנים עיליים. למרחב המוגן הדירתי יבוצע ניקוז מחוץ לחדר. צנרת הניקוז תוסתר בקיר ובמילוי הריצפה ומוצאה יהיה עד מחסום הריצפה או לחילופין לסיפון מתחת לכיור, הכל בהתאם לתיכנון מהנדס האינסטלציה. מקום מוצא הצנרת בקירות יוסתר עם אביזר חרושתי מתאים וסגור עם פקק.
- 4.3. מזגן דירתי: אין
- 4.4. תנור חימום הפועל בגז / דלק נוזלי: אין
- 4.5. תנור חימום הפועל בחשמל: אין
- 4.6. רדיאטורים: אין
- 4.7. קונבטורים חשמליים: בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה ובית שימוש: אין.
- 4.8. חימום תת רצפתי: אין.

5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה:

- 5.1. גלאי עשן עצמאי: יש; גלאי עשן עצמאי אחד בכל דירה, באזור המסדרון;
- 5.2. מטף כיבוי: יש; מיכל 3 ק"ג, אחד בכל דירה;
- 5.3. מערכת סינון דירתי במרחב הדירתי המוגן: יש;

6. עבודות פיתוח ושונות:

6.1 חניה:

- 6.1.1. סך הכל מקומות חניה (לכל הבניין): 37 בתחום המגרש. 28 חניות מוצמדות. 7 חניות לרכוש משותף. 2 חניות לנכים.
- 6.1.2. חניה לנכים: יש;
- 6.1.3. גמר פני החניה: יש, אבן משתלבת;
- 6.1.4. גישה לחניה מהכביש: יש;
- 6.1.5. חניה צמודה לדירה, יש _____ על פי הפרטים המצויינים בהסכם המכר; מיקום: בקומה קרקע על פי תוכנית המכר.
- 6.1.6. מחסום בכניסה למגרש החניה: אין;

6.2 פיתוח המגרש:

- בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת כניסה לבניין הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף (לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין) ומואר בעל גינון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות ככל שתוכננה חניה עילית תותקן בה מערכת תאורה.
- 6.2.1. שבילים: חומר גמר: אבן משתלבת
- 6.2.2. משטחים מרוצפים: יש; אבן משתלבת, גרניט פורצלן, אבן לפי תכנון האדריכל.
- 6.2.3. שטח גינה משותפת: יש; בהתאם להיתר הבניה, עם גינון חסכוני במים בהתאם להנחיית משרד החקלאות.
- 6.2.4. מערכת השקיה: יש; מערכת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב.
- 6.2.5. גינה צמודה לדירה: אין;
- 6.2.6. גדר בחזיתות הפונות לשטחים ציבוריים: קיר בלוק או בטון מחופה באבן מקומית בשילוב מעקות ברזל על פי מפרט הנחיות של מח' ההנדסה של עיריית קריית מוצקין.
- 6.2.7. גדר בחזיתות אחרות של המגרש: קיר בלוק או בטון מחופה בטיח ושליכט אקרילי.
- 6.2.8. ריצוף קומת עמודים מפולשת: אין.

7. מערכות משותפות:

7.1 מערכת גז:

- 7.1.1 גז מרכזי: יש, צובר גז מרכזי לאספקת גז לכל דירה בבנין.
 7.1.2 צנרת גז ממקור הספקת גז מרכזי עד לנקודת מיקום ההכנה למונה הגז לדירה: יש;
 7.1.3 צנרת אספקת גז בתוך הדירה: יש, עד נקודת הגז הראשית במטבח;
 דמי התחברות לחברת הגז לא כלולה.

7.2 סידורים לכיבוי אש:

- 7.2.1 מערכת לפינוי עשן בלובי הקומתי: יש
 7.2.2 מערכת כיבוי אוטומטית – מתיזים: יש; במחסנים והשטחים הציבוריים על פי התקנות והנחיות כבוי אש.
 7.2.3 גלאי עשן: יש, בלוביים הקומתיים והשטחים הציבוריים על פי התקנות והנחיות כבוי אש.
 7.3 אוורור מאולץ במרתפי חניה: אין.
 7.4 מערכת מיזוג אויר מרכזית: אין.
 7.5 משאבות להגברת לחץ באספקת מים לצריכה שוטפת ולכיבוי אש על פי דרישות הרשויות ומתכנן האינסטלציה.
 7.6 גנרטור לגיבוי מערכת החשמל על פי דרישות הרשויות ומתכנן החשמל.
 7.7 תיבות דואר: מלבניות בעלות חזית אלומיניום, יש; מיקום: בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבנין.
 7.8 מתקנים אחרים: מספר בנין חיצוני מואר לפי דרישות הרשות המקומית, יש.

8. חיבור המבנה למערכות תשתית:

- 8.1 חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים לצריכה משותפת לבנין: יש;
 8.2 חיבור לכיבוי מרכזי: יש;
 8.3 חיבור הבנין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל; כולל חיבור הבנין לרשת; כולל התקנת מונה דירתי.
 8.4 הכנה לחיבור הבנין לרשת הטלפונים. בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר); לא כולל חיבור קו טלפון.
 8.5 הכנה לחיבור הבנין לרשת תקשורת (טלויזיה בכבלים, חברות תקשורת וכדומה): יש (לחברות הוט ו-yes); לא כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת.
 8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש: כביש, מדרכה, דרכי גישה כלולים.
 8.7 פינוי אשפה: חדר אשפה: יש;; לפי הנחיות הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבניה.

9. רכוש משותף:

9.1 תיאור הרכוש המשותף:

- 9.1.1 סך הכל מקומות חניה משותפים: אם סומנו כמשותפים בתוכניות המכר
 9.1.2 קומה מפולשת: אין
 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות/חנויות/משרדים: אין. מיקום המחסנים: מצורפת תכנית עם סימון המיקום המחסנים, באוגדן תכניות המכר לדייר.
 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; מספר מעליות: 1; מפרט המעליות תואם להוראות המפרט האחיד והוראות כל דין.
 9.1.8 גג – לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
 9.1.10 חדר דוודים משותף: אין;
 9.1.11 מיתקנים על הגג: יש; מערכות טכניות משותפות, מאגר מים, חדר משאבות, אנטנה, קולטי שמש, דודים; כל מיתקן אחר שידרש על ידי רשות מוסמכת על פי כל הדין.
 9.1.12 שטח גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש: יש. השטחים המיועדים לגינה ימסרו עם מילוי חול מקומי בלבד למעט רחבת הכניסה.

9.2 חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף:

- 9.2.1 חדרי מדרגות.
 9.2.2 קומה טכנית או חדרי טכניים.
 9.2.3 גישה לחניה משותפת

9.2.4 לובי בקומות כניסה

9.2.5 לובי קומתי.

9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים על הגג.

9.2.7 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדר/ ים טכני / ים.

9.2.8 חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים על הגג: (כגון אנטנות, קולטים, דודי שמש).

9.2.9 מעלית+ חדר מכונות ומשאבות.

9.2.10 חלק אחר: ככל שיוגדרו ע"י החברה כרכוש משותף.

9.3 בית משותף:

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

(1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;

(2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;

(3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;

(4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;

(5) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק המכר דירות;

(ב) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף. פירוט ביטול או שינוי לתקנון המצוי בעניינים המנויים לעיל:

9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה: יהיה קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הדירה (כהגדרתה ואופן חישובה כמפורט במפרט מכר זה פרק א' סעיף 5) לשטח של כל יחידות הדירור בבניין, זאת בכפוף לכל תיקון ביחס זה או בכל פרט אחר הקשור ברישום הבית המשותף, כפי שיידרש לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר ו/או כפי שיידרש על ידי כל רשות מוסמכת. בחישוב חלקה של כל דירה בבית ברכוש המשותף לא יילקחו בחשבון השטחים הצמודים לדירה (כהגדרתם במפרט זה פרק א' סעיף 6).

9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית: עפ"י ההוראות בתקנון המצוי ובחוק המקרקעין.

9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו: יהיה על פי שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה. לגבי דירה שטרם נמכרה רשאי המוכר לפטור עצמו רק מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכול המוכר להוכיח שלא צרך. אין המוכר רשאי לפתור את עצמו מנשיאה בהוצאות הקבועות של החזקת הרכוש המשותף.

9.7 חלקים המוצאים מהרכוש המשותף (ו/או שיוחזרו לרכוש המשותף): לגרוע מהאמור בעניין זה בהסכם, יוצאו מהרכוש המשותף השטחים הבאים אשר מסומנים בתוכניות המצ"ב ו/או מצוינים במפרט המכר ו/או בהסכם המכר.

- מקומות החניה שבתחום המגרש מוצאים מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות בבית המשותף לפי קביעתה של החברה ובכפוף להתחייבות המוכר בהסכם זה.
- המחסנים בקומת הקרקע ובקומה 1 יוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות שבבית המשותף לפי קביעתה של החברה.
- מרפסות וגגות (למעט החלק כאמור בסעיף 9.2.9 לעיל).
- חדר השנאים (ככל שקיים) מוצא מהרכוש המשותף.
- כל זכויות הבניה אשר אושרו ו/או יאושרו לבנייה במגרש לפי התב"ע, ולפי כל תכניות בנין עיר נוספת החלה ו/או שתחול על הקרקע, וכן זכויות בניה עתידיות שיווצרו על פי תכניות בנין עיר שיאשרו בעתיד. זכויות הבניה כלעיל שייכות לחברה, ויחולו לגביהן הוראות להסכם, כמפורט להלן ובלבד שאין המדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין והכל בכפוף להוראות הדין.

.....
חתימת המוכר

.....
תאריך

.....
חתימת הקונה

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 בענין:

- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.
- (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
- (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
- (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן / ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.

10.3 המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבנין תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבנין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:

- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבנין על גימורם.
- (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבנין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
- (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
- (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן / ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- (ה) רשימת צוות המתכננים של הבנין, 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.

המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב לפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.

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

נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות.

הערות כלליות למבנה ולדירה

1. בטופס המפרט הבסיסי (כלשונו בצו מכר דירות), בוצעו שינויים, התאמות ותוספות הנכונים למבנה ולדירה.
- 2.
3. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
1. 4מיתקן לאנטנת תקי' (מס' 3) תש"ע-2010. בבניין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799: מיתקני אנטנות לקליטה משותפת (אק"מ) ומיתקני אנטנות לקליטה אינדיווידואלית (אק"א).
2. הוועדה המקומית רשאית לפטור את החברה מחובת התקנת מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה אם קיים הסדר אחר המבטיח שבכל דירה יהיה ניתן לקלוט שידורי חובה בלא תשלום.
7. תיתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות.
8. תיתכן העברה גלויה אנכית ו/או אופקית, בגבהים שונים ובמיקום שונה, כמסומן או בשונה מהמסומן בתכניות, של כלל האלמנטים של מערכות הבניין המשותפות ושל מערכות שאינן משותפות, צנרת, תעלות ועוד כגון: צנרת מים, צנרת חשמל, צנרת ביוב, צנרת ניקוז, שוחות ביוב, צנרת מ.א. ואוורור, קווי חשמל, טלפון, תקשורת וכדומה, בשטחים צמודים לדירה, במחסנים, במרפסות, בגגות מרוצפים וחרצות, בחניה פרטית, בשטחים משותפים ובשטחים ציבוריים, בקירות ובתקרות הכל מעבר למסומן/למצוין בתכניות, לפי החלטת היועצים הטכניים. מערכות כאמור יכוסו בתקרה קלה ו/או סגירה אחרת וישנו את צורת ו/או גובה החלל בהן הן עוברות. הקונה מתחייב לאפשר גישה לתחזוקה וטיפול במערכות הנ"ל.
9. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה, הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע ואין לראות בכך ליקוי.
10. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
11. הגישה לתחזוקה וניקוי, של פתחי בניה החסומים בזיגוג קבוע, קירות מסך, חלונות בחלל גבוה (פנים וחוף), ו/או למערכות אלקטרומכניות, ביוב ומים ו/או גגות עליונים, יעשה רק ע"י בעלי מקצוע ובאם נדרש רק מורשים לעבודות גובה ובציוד מתאים והעומד בת"י 1139, (פיגום מתרומם/תלוי, סנפלינג).
12. הקונה יודע ומסכים כי לאזורים טכניים ולגגות עליונים של המבנה, תותר גישה רק למי שהוסמך לכך וזאת לצורך טיפול, אחזקה, חידוש ובדק של המתקנים והמערכות ו/או לצורכי שירותי תחזוקה וניקיון לבניין.
13. הקונה יבצע פעולות התחזוקה והתיקונים של מערכות ומתקני הבניין (ברכוש הפרטי ו/או המשותף) רק באמצעות בעלי מקצוע מתאימים ומוסמכים בנושא עיסוקם.
14. לצורך תחזוקה וניקיון קירות בחזיתות הבניין, הקונה יאפשר מעבר בשטחים פרטיים (חדרים ומרפסות), לרבות קשירת פיגומים, סנפלינג, הנחת ציוד מכני וכלים, הכל כמקובל בנסיבות העניין.
15. במבנה ובחלקיו השונים הותקנו מערכות אלקטרומכניות ואחרות המחייבות תחזוקה מקצועית ושוטפת (מונעת) ותחזוקת "שבר", על נציגות הבית חלה החובה לזמן נציגי החברות ספקיות הציוד לצורך קבלת הדרכה לאופן השימוש והתחזוקה.
16. התשלום בגין תחזוקה ואחריות של מערכות טכניות ומערכות אלקטרומכניות, ככול שיהיו כגון: חשמל, תקשורת, גנרטור, מעליות, משאבות, מפוחים, מזגנים וכו' יעשה ע"י נציגות הבית ו/או הקונה, ישירות לחברה שתספק שירותים אלו.

הערות כלליות לדירה

1. החלפת כלים סניטריים ע"י הקונה (לאחר קבלת החזקה), עלולה לפגוע במידות הנדרשות ובמרווחי הגישה המינימליים לכלים אלו כאמור בהל"ת (הוראות למתקני תברואה) ובת"י 1205 חלק 3.
3. במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים תעשה על ידי מונה משותף ונפרד למחסנים בלבד.
4. מיקומם של דוד המים החמים וחי' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל אולם לא תיגרם פגיעה או הפרעה לתליית הכביסה.
5. באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על 60dB (A), במרחק של 1.5 מ' ממפוח פליטת אויר חס במקום בו היחידה ממוקמת, וכן בולמי רעידות תחת רגלי המתקן/ים.
6. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתיזים וכו'.

7. מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתיזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.
8. למען הסר ספק במידה וטרם חתימת החוזה עם הרוכש התקדמה הבניה כך שהסעיף מסעיפי המפרט המאפשר בחירה כבר הושלם, לא תתאפשר בחירה. הקבלן יבחר מתוך אחת האפשרויות בהתאם לשיקול דעתו. לרוכש לא תהיה כל טענה בעקבות בחירת הקבלן.
9. 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.
10. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומן יקבעו עפ"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט. מיקומם העקרוני מסומן בתכניות מכר.
12. יתכן ובאחת מהדירות בכל קומה בבניין, ימוקם חלון/דלת חילוף חיצוני אשר ישמש את כלל הדיירים בקומה בעתות חרום לצורך מעבר ומילוט. הקונה, אשר בדירה אותה רכש ממוקם חלון/דלת החילוף, מתחייב כי לא ייקבע סורג קבוע בפתח זה, וכי בעת חירום יאפשר את המעבר בדירה אל חלון/דלת החילוף.
13. בעת שימוש רגיל בממ"ד - באם לא קיים פתח בדופן הממ"ד לאוויר חוזר ("4"-8, למיזוג אויר) יש להשאיר את דלת הממ"ד מעט פתוחה ע"מ לאפשר תחלופת אויר ממוזג בין הממ"ד לשאר חלקי הדירה. ככל שתותקן כנף דלת עץ וע"מ לאפשר תחלופת אויר כאמור, יש לוודא מרווח של עד 3 ס"מ בין שולי הדלת לרצפה.
14. אריחי אבן טבעית (ככל שיותקנו בשטח המשותף/פרטי) - (מתוך ת"י 5566 חלק 2 ...), יש להביא בחשבון שהאבן היא חומר טבעי, שעלולים להיות בו נימים, גידים והבדלי גוון ומרקם. בנוסף נאמר בתקן זה.... גוון הלוחות או האריחים המשמשים במערכת הרצפה משתנה עם הזמן, ולפיכך יהיה שוני בגוון בין הלוחות או האריחים שברצפה לבין הלוחות או האריחים הנשמרים למטרות תחזוקה.

הערות כלליות למגרש ולפיתוח

1. 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.
2. מיקום צוברי גז לאספקת גז מרכזי יהיה על פי התכנון ובאישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הועדה המקומית לתכנון ובניה ומשרד העבודה
3. יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט ו/או גרנוליט, מושפעות באופן טבעי מתזוזות ססמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו, הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
4. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות ובכל מקרה זכויות הרוכש לא תיפגענה.
5. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
6. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
7. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 12 – 11.12.2017]תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין
8. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל - תגברנה ההוראות.

נספח ג' – ריכוז טבלת זיכויים

הערות מיוחדות .

1. ריכוז זיכויים אלו הינם אך ורק הנדרשים במפרט המחייב של משרד הבינוי והשיכון, מחיר למשתכן מהדורה 12 (11.12.2017)
2. המחירים הנקובים בטבלת הזיכויים כוללים מע"מ.

4

5

מקרא :

יח' - יחידה . מ"ר - מטר מרובע . מ"א - מטר אורך . קומפלט - חומר לבן + חומר שחור + עבודה . פריט - פריט אחד בודד .

סה"כ	כמות	מחיר זיכוי בש"ח	יחידת מידה	חומר/ עבודה	תיאור	סעיף במפרט המכר
6000	6	1000	מ"א	קומפלט	ארונות מטבח כולל משטח עבודה (שיש), כיור מטבח, סוללה לכיור, חיפוי קרמיקה בגובה 60 ס"מ	3.3.1
200	1	200	פריט	קומפלט	סוללת ברז לכיור רחצה	3.6
200	1	200	פריט	קומפלט	סוללת ברז לאמבטיה	3.6
200	1	200	פריט	קומפלט	סוללת ברז למקלחת (אינטרפוף 3 דרך) כולל נקודת מים, מזלף, צינור ומוט לפי התיאור במפרט המכר.	3.6
125	1	125	יח'	קומפלט	בית תקע רגיל	3.7
75	1	75	יח'	קומפלט	נקודת טלפון חוץ	
750	1	750	יח'	קומפלט	כנף הדלת למרפסת השירות. (חובה לבצע משקוף בפתח).	3.5

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה