



מפרט מכר

לפי צו מכר (דירות) (טופס של מפרט) התשל"ד 1974

(תיקון התשס"ח-2008 ותיקון התשע"ה 2015)

כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה

מחיר למשתכן- מהדורה 12

בנין _____ מס' דירה _____

גאולה ביתר בע"מ

מפרט לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

נספח לחוזה בין: (1) _____, ת.ז. _____.

(2) _____, ת.ז. _____.

לבין: גאולה ביתר בע"מ ח.פ. 515974731

מתאריך: _____

א. פרטי זיהוי:

1. **יישוב:** ביתר עילית. רחוב בנין דוד, מס' בית, יקבע ע"י הרשות המקומית בהמשך.
מגרש מס' מע 1.
2. בעל הקרקע: רשות מקרקעי ישראל, הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה. שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל. תקופת החכירה: 98 שנים. תחילת תקופת החכירה: 16/12/2018.
3. דירה מס' _____ וקומה: _____ בבניין: _____ (להלן "הדירה").
4. בדירה: חדר דיור, פינת אוכל, חדר שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד) המשמש כחדר, פרוזדור, מטבח, חדר אמבטיה, מרפסת שירות, חדר שירותי אורחים, מרפסת שמש.
5. שטח הדירה שטח הדירה _____ למפרט המכר והוא מחושב לפי כללים אלה:
 - א. השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה. לעניין זה –
 - (1) קיר חוץ" – קיר המפריד בין הדירה לבין מה 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 ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970 (להלן – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).
6. פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי מצוין בנספח ב' למפרט המכר;
 - א. מרפסת שמש (1) _____ ביציאה מחדר _____ מרפסת שמש מקורה בשטח כמצוין בנספח ב' למפרט המכר;
 - ב. חניה בשטח _____ מ"ר (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת)
 - ג. גינה מוצמדת לדירה (4) בשטח _____ מ"ר; יציאה מחדר _____

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 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; ואולם לענין שטחה של גינה תותר סטיה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.5 והערה 4 לעיל.

ב. סטיה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפורט ומידות האבזרים למעשה.

8. שם עורך הבקשה להיתר ("להלן "האדריכלי"): "דביר יחיעם".

טלפון: 03-9655321. פקס: 03-9655322. כתובת: רח' צבי פרנק 2 ראשון לציון.

דוא"ל: office@dyarc.co.il

9. שם האחראי לתכנון השלד (להלן: המהנדס): "משה קוזניצוב".

טלפון: 02-5384620. פקס: 02-5001867. כתובת: רח' המרפא 5 ירושלים.

דוא"ל: kuzni.m@gmail.com

ב. תאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה

* 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 אם יש כזה.

1. תיאור הבניין:

1.1. בניין מגורים רב משפחתי. אחד מתוך 3 בניינים הידועים בשם "בניין A", "בניין B", "בניין C" והכוללים קומת כניסה המשמשת גם למגורים ועוד 4 קומות מגורים.

1.2. בכל בנין 11 דירות למגורים.

1.3. בבניינים יש דירות שלא למגורים.

בחזית הרחוב שתי קומות מסחר (בחלקן) מתחת לבנייני המגורים.

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

הערות	סוג השימוש	מס' דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס כניסה	כינוי או תיאור קומה
	מסחר + חנייה + מעליות ומערכות טכניות	0	-1	קומות מסחר תחתונה
חצר לכל דירה	מבואת כניסה, מגורים, חדר מדרגות, מעליות ומערכות טכניות	1	-1	קומת מגורים תחתונה
בבניין C בלבד ! דירה מס' 3 כוללת חצר בנוסף למרפסת	מסחר, מבואה קומתית, מגורים, חדר מדרגות, מעליות ומערכות טכניות	2	0	קומת מסחר עליונה-קרקע קומת מגורים-קרקע
---	מבואה קומתית, מגורים, חדר מדרגות, מעליות ומערכות טכניות	2	1	מגורים 1
בדירות שבחזית הרחוב מרפסות גדולות	מבואה קומתית, מגורים, חדר מדרגות, מעליות ומערכות טכניות	4	2	מגורים 2
מדרגות מתוך הדירה וחדר על הגג לכל דירה	מבואה קומתית, מגורים, חדר מדרגות, מעליות ומערכות טכניות	2	3	מגורים 3
---	מגורים, מתקנים ומערכות טכניות	---		חדר על הגג (לא נחשב קומה)
---	מתקנים ומערכות טכניות	---		גג עליון (לא נחשב קומה)
			+5 חדר על הגג	ס"ה קומות למגורים
			2	ס"ה קומות למסחר
	במניין הקומות לא נכלל חדר על הגג והגג העליון .		6	סך הכל קומות בבניין

הערות והבהרות:

(א) ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתרי הבניה.

(ב)

(ג) כינוי מס' הקומות במפרט הינו נומינלי. כינוי הקומות בפועל עשוי להשתנות כגון: קרקע, ביניים, א', ב' וכו' ו/או בשיטה המקובלת בחב' המעליות.

1.5. חדרי מדרגות:

1.5.1. מספר חדרי המדרגות בבניין: 1; איפיון חדר המדרגות: סגור, מגיע לקומה העליונה, מקורה.

1.6. מעליות: יש; מספר המעליות: 1; מספר התחנות לכל מעלית: 5; מספר נוסעים לכל מעלית: 6; מעלית שבת* יש.

מהירות המעלית 1 מ"ש; המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות- 81.24 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות. פיקוד המעליות יהיה מאסף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף ל-2 הכיוונים).

גמר המעלית: קירות תא המעלית יצופו פלבי"ם בלוחות אנכיים. על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא ולכלל רוחב התא. ריצפת התא תצופה בגרניט או בשיש 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.

1.7. עמדת שומר: אין.

(* "מעלית שבת" – מובהר כי הכוונה במעלית בעלת מנגנון פיקוד שבת, שהפעלתו תקבע ע"י נציגות דיירי הבניין ו/או חב' הניהול באם תהיה בהתאם לסעיף 59 ז' בחוק המקרקעין תשכ"ט-1969.

2. חומרי הבניין ועבודות גמר :

- 2.1. שלד הבניין : לפי תכניות המהנדס ; שיטת הבניה : קונבנציונאלית בשילוב מתועשת.
- 2.2. רצפה ותקרה קומתית : חומר : בטון ; עובי לפי חישובי מהנדס השלד ; שיטת הבניה : קונבנציונאלי ; בידוד אקוסטי (לפי תקן ישראלי מס' 1004) ; עובי ע"פ קביעת מהנדס.
- 2.3. תקרת קומה עליונה : חומר : בטון ; עובי : ע"פ קביעת מהנדס ; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045) ; עובי : ע"פ קביעת מהנדס בכפוף לדרישות התקן.
- 2.4. גג הבניין : חומר : בטון ; עובי לפי חישובי מהנדס השלד. בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045).
- 2.5. קירות חוץ : חומר : בטון ו/או בלוק מבודד (בחלקו הפנימי של הקיר החיצוני), הכל לפי התקן, עובי : ע"פ דרישות התקן. שיטת הבניה : קונבנציונאלית בשילוב מתועשת, בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045). חומר : ע"פ דרישות התקן ; עובי : ע"פ דרישות התקן.
- 2.6. גימור קירות חוץ : עבודות גימור קירות החוץ של בניין המגורים יהיו על פי התנאים בהיתר הבנייה.
 - 2.6.1. חיפוי עיקרי : אבן טבעית ו/או אבן מלאכותית ו/או חיפוי קשיח ; החיפוי משולב עם חומרים אחרים : שליכט צבעוני, טיח, חיפוי קשיח בהתאם להיתר בניה.
 - 2.6.2. טיח חוץ : האדריכל יהיה רשאי לשנות סוג, גוון וחלוקת הציפויים בתאום עם הרשות המקומית, בהתאם להיתר בניה. לא תותר השארת צנרת גלויה מכל סוג שהוא במעטפת החיצונית של הבניין או בתוך חלקיו אלא אם כן נדרשת השארתה על פי דין.
- 2.7. קירות הפרדה בין הדירות : חומר : בטון ו/או בלוקי בטון ו/או בלוק תאי, לפי הנחיות מהנדס השלד והיועץ ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי ת"י 1004 חלק 1. עובי : לפי הנחיות מהנדס השלד והיועץ.
- 2.8. **חדרי מדרגות :**
 - 2.8.1. קירות מעטפת : חומר בטון עובי לפי חישובי מהנדס ; הבידוד האקוסטי לחדר המדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין.
 - 2.8.2. גימור קירות פנים : חומר חיפוי בשיפולים כדוגמת הריצוף + טיח וצבע אקרילי עד לגובה התקרה. גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי.
 - 2.8.3. מדרגות : אבן נסורה ו/או גרניט פורצלן ו/או טראצו צמנט לבן, בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים, ופסים נגד החלקה. ריצוף משטחים : אבן נסורה ו/או גרניט פורצלן ו/או טראצו צמנט לבן, בגוון דומה לחיפוי במדרגות.
 - 2.8.4. מעקה : מתכת ו/או בנוי ו/או משולב (לרבות מאחז יד), לפי תכנון האדריכל.
 - 2.8.5. עליה לגג : יש ; באמצעות סולם שיותקן בחדר מדרגות.
 - 2.8.6. דלתות חדר מדרגות : (במידה ויהיו) דלתות אש, כולל מחזיר שמן.
- 2.9. **מבואה (לובי) קומתית :**

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

גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי. ריצוף : אבן נסורה ו/או גרניט פורצלן.
- 2.10. **מבואה (לובי) כניסה :**
 - 2.10.1. גימור קירות פנים : אבן נסורה ו/או קרמיקה (רגיל או גרניט פורצלן), לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי.

גימור תקרה : חומר : סיד סינטטי ו/או תקרת משנה ו/או תקרה דקורטיבית.
ריצוף : חומר : אבן נסורה (שיש) ו/או אריחים מסוג גרניט פורצלן. שטח האריח הבודד לא יפחת מ-0.64 מ"ר, גוון על פי בחירת האדריכל. ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה.

2.10.2. דלת כניסה לבניין : יש, דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.

2.11. בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר, עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.

2.12. חדרים לשימוש משותף : חדרים טכניים, חדר אופנים/עגלות וכדומה (ככל שיהיו) :

גימור קירות : טיח + צבע מלבין סינטטי (למעט גומחות, ארונות חשמל, מים וכו').

גימור תקרה : בטון טבעי צבוע במלבין סינטטי ו/או טיח צבוע במלבין סינטטי ו/או תקרת משנה ו/או משולב, לפי תכנון האדריכל.

גימור רצפה : טראצו ו/או גרניט פורצלן ו/או משולב.

דלתות חדרים טכניים ו/או חדרים לשימוש משותף : דלתות פח או פלדה.

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

3.1. גובה הדירה* :

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה : לא פחות מ-2.5 מ'.

גובה חדרי שירות ופרוזדור : לא פחות מ-2.05 מ

* הערה : למעט תחת קורות, מערכות, בליטות, הנמכות מקומיות ותקרות משנה. בכל מקרה גובה הדירה בשטח המינימלי הקבוע לגבי חלקי דירה על פי התקנות לא יפחת מן הגובה המינימלי הקבוע על פי דין.

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

טור ה'	טור ד' מידות האריחים בס"מ ⁽⁵⁾	טור ג' ריצוף	טור ב' גמר קירות ותקרות		טור א' חומר קירות ⁽¹⁾	תיאור
			תקרות	קירות		
	60X60	ג. פורצלן	טיח + סיד סינתטי	טיח + צבע אקרילי ⁽²⁾	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או גבס ⁽¹⁾	חדר דיוור
	60X60	ג. פורצלן	טיח + סיד סינתטי	טיח + צבע אקרילי ⁽²⁾	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או גבס ⁽¹⁾	פינת אוכל
	60X60	ג. פורצלן	טיח + סיד סינתטי	טיח + צבע אקרילי ⁽²⁾	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או גבס ⁽¹⁾	חדרי שינה
משמש כחדר שינה	60X60	ג. פורצלן	טיח + סיד סינתטי	על פי הנחיות פקה"ע + צבע אקרילי	בטון מזוין או אחר על פי הנחיות פקה"ע	ממ"ד
	60X60	ג. פורצלן	טיח + סיד סינתטי	טיח + צבע אקרילי ⁽²⁾	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או גבס ⁽¹⁾	פרוזדור
חיפוי כ-60 ס"מ מעל משטח עבודה לכל אורך ארון תחתון בלבד	ריצוף: 60X60, חיפוי: 10X30, או 20X20	ג. פורצלן	טיח + סיד סינתטי	טיח + צבע אקרילי ⁽²⁾	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או גבס ⁽¹⁾	מטבח (פתוח)
	ריצוף: 33X25, או 45X45, או 33X3, חיפוי: 25X33, או 30X60	ג. פורצלן	טיח + סיד סינתטי	קרמיקה עד גובה משקוף הדלת + השלמה טיח + סיד סינתטי עד גובה התקרה (4-5)	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או אחר ⁽¹⁾	חדר רחצה (כללי) (אמבטיה)
	ריצוף: 33X25, או 45X45, או 33X3	ג. פורצלן	טיח + סיד סינתטי	טיח + צבע אקרילי ⁽²⁾	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או גבס ⁽¹⁾	מרפסת שירות
	ריצוף: 33X25, או 45X45, או 33X3	ג. פורצלן	טיח + סיד סינתטי	קרמיקה עד גובה משקוף הדלת + השלמה טיח + סיד סינתטי עד גובה התקרה (4-5)	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או אחר ⁽¹⁾	חדר שירותי אורחים
חיפוי/ציפוי קיר חיפוי ראה סעיף 2.6 ראה גם בהערות בהמשך.	ריצוף: 33X25, או 45X45, או 33X3	ג. פורצלן	טיח + סיד סינתטי	ציפוי אבן ו/או טיח + סיד סינתטי	בטון ו/או איטונג ו/או בלוקי בטון תאי ו/או גבס ⁽¹⁾	*מרפסת שמש/סוכה
עובי קירות מחסן 10-20 ס"מ לפי החלטת החברה.	30*30	קרמיקה	טיח + סיד סינתטי	טיח + סיד סינתטי	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	מחסן (ככל שנרכש)

הערות והבהרות לטבלה:

(א) קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים מ: בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס או לוחות גבס בתנאים שלהלן:

עובי דופן הפרופילים 0.6 מ"מ לפחות; רוחב הפרופילים 70 מ"מ לפחות; בידוד בצפיפות של לפחות 12 ק"ג למ"ק (צמר סלעים/ זכוכית/ מינרלי).

מכל צד של מחיצת הגבס יהיו אחד מאלה:

2 לוחות בעובי 12.5 מ"מ לפחות (מחיצה דו קרומית), 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.

ניתן שמעטפת הפנים של קירות החוץ תהיה עשויה מלוחות גבס/ בלוקי גבס/ בלוק בטון או בלוק בטון תאי. הכול בכפוף לעמידה בתקינה הרלוונטית לרבות בת"י מס' 1045: בידוד תרמי של בניינים.

(ב) גמר קירות: טיח+ צבע אקרילי או בהתאם לחומר הבניה של הקירות.

צביעה בצבע אקרילי. גוון: לבן.

כל צבעי התקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.

גמר תקרות: טיח+ סיד סינטטי.

חיפוי קירות במטבח: חיפוי קירות בקרמיקה בגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (בין ארון תחתון

ועליון) 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.

(ג) ריצוף: גרניט פורצלן סוג א'. העומד בדרישות ת"י 2279 ודרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות ובדרגת התנגדות

להחלקה R-9.

לכל מערכות החדרים בדירה:

אריחים במידות:

ריצוף בחדרי הרחצה ובמרפסות שמש: אריחים במידות ריצוף: 33X25, או 45X45, או 33X33.

הריצוף יכול שיהיו בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח.

לכל מידת אריח לריצוף או לחיפוי תינתן לרוכש הבחירה מבין 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים לפחות, שאחת

מהן היא בגוון בהיר – ניטרלי.

לפחות אחת מבין הסדרות תהיה בגימור "מבריק חלקי" (LAPPATO).

המוכר יציג לקונה בחירה בין 2 גוונים של רובה (למילוי מישקים, פוגות, בין אריחים): אחת באפור והאחרת בגוון

קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה.

במידה ואריח לריצוף במידות 45/45 ס"מ אינו ניתן לאספקה (עפ"י אישור והצהרת הספק)

המוכר יהיה פטור מהצגת אריח במידות אלו אולם יהיה חייב להציע לקונה סדרה נוספת או מידות אריח חלופי כמפורט להלן:

(הבחירה בין החלופות היא להחלטת המוכר):

א. אריח במידות חלופיות בנוסף למידות האריחים: 33/33 ס"מ, 60/60 ס"מ.

ב. סדרה נוספת של ריצוף לכל מידת אריח המיועד לריצוף, כלומר לכל מידת אריח, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 5

סדרות של

ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון בהיר

ניטרלי;

(ד) חיפוי חדר רחצה ושירותים: סוג א'. קרמיקה - במידות 33X25 ס"מ או 60X30 ס"מ.

בהסכמת הקונה, המוכר יהיה רשאי להציע אריחים במידות דומות למפרט וכן במידות נוספות 50X20 ס"מ 33X33 ס"מ, ללא כל שינוי במחיר הדירה.

ריצוף במחסנים : אריחים במידות עפ"י בחירת המוכר.

(ה) לצנתר גלויה תבוצע סיגרה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות.

(ו) הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים יאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלוונטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין/חדרים סמוכים.

(ז) מעקה : מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית מחוסמת או בנוי כדוגמת החזית ולפי הנחיות ת"י 1142 "מעקים ומסעדים".

(ח) ביציאה למרפסות שמש/גג, יתכן סף מוגבה/מונמד (מדרגה) עד גובה המותר בתקנות (עד 20 ס"מ גובה/רוחב), לפי תכנון האדריכל.

(ט) אריחי אבן טבעית (ככל שיותקנו בשטח המשותף/פרטי)- יש לשים לב להוראות הבאות מתוך ת"י 5566 חלק 2, לפיהן היות שהאבן היא חומר טבעי, עלולים להיות בו נימים, גידים והבדלי גוון ומרקם. כמו כן, גוון הלוחות או האריחים המשמשים במערכת הרצפה עלול להשתנות בחלוף הזמן, ולפיכך עשוי להיות שוני בגוון בין הלוחות או האריחים שברצפה לבין הלוחות או האריחים הנשמרים למטרות תחזוקה. הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.

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

(יא) פרגולה, קורה/ות- (ככל ותבחר החברה להתקין, ומבלי שהדבר יחייב בסימון בתוכנית המכר) עץ ו/או בטון ו/או פלדה ו/או משולב, לפי תכנון האדריכל.

3.3. ארונות :

3.3.1. ארון מטבח תחתון : גוף הארון, כולל דלתות, יחידת מגרות, ידיות מתכת, מדפים, תושבות לכיור בחיתוך המתאים להתקנה שטוחה של הכיור, הכנה לכיריים מובנות (כוללת : פתח, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים(3).

גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבוד (סנדוויץ') בעובי 17-18 מ"מ לפחות, וגב הארון יהיה מעץ לבוד (דיקט)

בעובי 5-6 מ"מ לפחות. שאר חלקי הארון עץ לבוד (סנדוויץ') או MDF או לוחות פוסטפורמינג.

ציפוי חיפוי : פורמאיקה/ פוסטפורמינג. לבחירת הרוכש מתוך 5 גוונים לפחות (מהם אחד לבן ואחד בהיר ניטרלי) שיוצגו ע"י החברה ו/או הספק/ים שיבחרו על ידי החברה.

ציפוי פנימי וגמר מדפים : פורמאיקה ו/או מלמין בגוון לבן.

עומק הארון, כולל חזית הדלתות, כ-60 ס"מ לפחות. גובה סף עליון של משטח העבודה כ-90 ס"מ לפחות מעל פני הריצוף. הארון יכלול יחידת מגרות ברוחב כ-60 ס"מ לפחות לכל גובה ועומק הארון.

ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש, ולא יותר. ביחידה פינתית (ככל שקיימת) יותקנו "פתרונות פינה" מכניים לאחסון נשלף כגון מגייק קורנר או ש"ע.

בתחתית הארון הגבהה (סוקל) בגובה של כ-10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים/רטיבות ובגוון לפי הנחיות האדריכל, או הספק שיבחר ע"י החברה.

משטח עבודה מעל ארון מטבח תחתון : לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ מאבן פולימרי (כדוגמת אבן קיסר או שווה ערך), העונה לדרישות ת"י 4440 (חלקים 1-2) עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם החשוף. המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיור. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה שאופן עיבודו יקבע ע"י המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח ככל הנדרש כולל אף מים בכל היקף המשטח.

גוון : לבחירת הקונה מתוך 3 גוונים לפחות, אחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי. (לוחות השיש/אבן קיסר יהיו בהדבקה ולא לוח בודד אחד).

מידות :

האורך המזערי של ארון המטבח התחתון לא יפחת מ-5 מטר אורך.

3.3.2. ארון מטבח עליון : אין.

3.3.3. ארונות אחרים: בכל אחד מחדרי הרחצה בדירה (למעט בחדר השירותים, באם קיים) יותקן ארון תחתון מעץ לבוד (סנדוויץ') או MDF או סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן 310EN. הארון יהיה תלוי או מונח, במידות: 80 ס"מ לפחות, הכולל: דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי מחרס/ שיש/ ניאו קוורץ משולב בכיור.

ציפוי חיצוני: פורמאיקה. ציפוי פנימי: פורמאיקה ו/או מלמין לפי יצרן הארון. גוון: לפי החלטת החברה. מחיר לזיכוי בעד ארון הרחצה: ראה טבלאות זיכויים. הערות:

(א) המדידה לאורך הקיר, פינה (ככל שקיימת) נמדדת פעמיים. חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב (למעט מקרר) כוללים באורך הארונות. סטיות עד כ- 5% במידות אורך ארונות המטבח, לא יחשבו כסטייה מתיאור זה.

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

(ג) תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכי, מובנים בארון התחתון הינם להחלטת הקונה. החליט הדייר שלא להתקינם, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות. באחריות הקונה לדווח על בחירתו על פי לוח הזמנים שהחברה תקבע ובמועד שהחברה תנחה את הרוכש.

3.4. מיתקנים לתליית כביסה:

במרפסת השירות יהיה פתח בקיר החוץ אשר ממנו תהיה גישה ישירה למתקן תליית הכביסה.

מיתקן לתליית כביסה: 2 מוטות ממתכת (מגולוונים) ניצבים כולל גלגלות, 5 חבלי כביסה פלסטיק, באורך מינימלי של 160 ס"מ, או מתקן מתרומם באורך מינימלי של 120 ס"מ כולל חבלי כביסה באורך של לא פחות מ- 8 מטר סה"כ. עומק הנישה לתליית כביסה לא יפחת מ-60 ס"מ.

לדירות הגן: לפי תכנון האדריכל, אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר.

מתקן שווה ערך לתליית כביסה בחצר או במרפסת, משמעו: מתקן ממתכת מגולוונת על קיר המבנה, במקום מוצנע ושאינו נצפה בחזיתות המבנה.

המתקן יהיה יציב ומקובע לקיר. המתקן יכלול לפחות 5 חבלי כביסה באורך מינימאלי של 160 ס"מ.

החבלים יהיו איכותיים, עמידים לקרינת UV וניתנים למתיחה. הדייר יהיה רשאי, עפ"י החלטתו, להמיר מתקן זה במתקן מסתובב (קרסלה) עם עמוד הכולל לפחות זרועות, מאלומיניום או ממתכת מגולוונת. המתקן יהיה יציב ומקובע.

מסתור כביסה: מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי 5100.

הערה: בחלל מסתור הכביסה יתכן ויותקן גם יחידת העיבוי של המזגן/ים, במקרה זה עלולה להיווצר הפרעה לתליית פריטי כביסה גדולים. אולם לא תיגרם פגיעה או הפרעה לתליית כביסה רגילה.

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

הערה: יתכנו שינויים, במידות הפתחים, בסוג הפתיחה ובכיוון הפתיחה. בכל מקרה, מידות המעברים החופשיים בדלתות ושטח החלונות לא יפחת מהנדרש בתקנות התכנון והבניה. ראה גם הערות נוספות בהמשך.

תריסים			חלונות			דלתות			תיאור	
סוג פתיחה	חומר שלבים	חומר	כמות ומידת הפתח	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידת הפתח	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידת הפתח	
---	---	---	---	---	---	---	ציר	פלדה בטחון	1	מבואה (כניסה)
			---			---			90/210	
גלילה חשמלי, כולל גיבוי ידני	אלומי מוקצף	אלומי	1				כע"כ	אלומי מזוגג	1	חדר דיוור
			250/220						250/220	
גלילה ידני	אלומי מוקצף	אלומי	1/2	כ.ע.כ.	אלומי מזוגג	1/2	ציר	עץ	1	חדר שינה
			90/110			90/110			80/205	
			170/110			170/110				
---	---	---	---	נגרר, כ.ע.כ.	פלדה, אלומי מזוגג	1	ציר (רגילה). פלדה פתיחה חוץ.	פלדה לפי הג"א	1	ממ"ד
			100/100			80/200				
גלילה ידני	אלומי	אלומי	1	כ.ע.כ.	אלומי	0/1				מטבח
						110/110				
---	---	---	---	קיפ	אלומי מזוגג	1	ציר רגילה	עץ	1	חדר רחצה (כללי) ר' הערה י"ג
כ.ע.כ.	PVC// אלומינ יום	אלומינ יום	0/1	---	---	----	ציר (רגילה)	עץ	1	מרפסת שירות
			110/110			----			80/205	
---	---	---	---	קיפ	אלומי מזוגג	1	ציר רגילה	עץ	1	שירותי אורחים
			---			50/50			70/205	

הערות לטבלה ואחרות:

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

- (א) דלת עץ = דלתות תהיינה דלתות לבודות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 ובפתיחת ציר רגילה. הדלתות תהיינה עמידות למים ויכללו התקנת קנט פולימרי בתחתית הדלת בגובה 7 ס"מ לפחות. אלומ' = אלומיניום, סוג פרופיל: לפי הנחיות יועץ האלומיניום, ציר רגילה = סוג פתיחה, קיפ = פתיחה משתפלת (נטוי), סב נטוי (דרייקיפ) = רגילה + משתפלת, כ.ע.כ. = כנף נגררת על כנף ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר, גילויטינה = כנף בתנועה אנכית, תריסים: שלבי התריסים עשויים פח אלומיניום (בעובי לפי הנחיות היצרן), במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים. עובי הפח בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן. גלילה = תריס גלל כלפי מעלה, באמצעות רצועה ו/או חשמלי (גיבוי ידני אחד, לגלילה החשמלית, בחדר דיור).
- (ב) דלתות/חלונות, משותפים לשני חדרים יכולות להופיע בתיאור של אחד מהחדרים בטבלה ובלבד שהכמות הכללית בדירה תתאים לסה"כ הדלתות/ חלונות המצוינות בטבלה. יתכן ושולי דלתות פנים יוגבהו מעל רצפה עד 3 ס"מ כהכנה לתפקוד מערכת מיזוג האוויר.
- (ג) חלונות (למעט ממ"ד), מאלומ', יותקן במעטפת זיגוג שקוף כפול (Glazing Double) בעובי מינימלי של 4 מ"מ עם מרווח אויר בעובי של 6 מ"מ ביניהם או אחר, לפי התכנון ולפי דרישות התקן. בממ"ד לפי הנחיות פיקוד העורף.
- רשתות: אין. במסילות לכל החלונות, יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.
- (ד) אוורור לאוויר החוץ- בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לאוויר החוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון, יותקן צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר החוץ לרבות רפפת כיסוי.
- (ה) מסגרות החלונות והתריסים עשויים אלומיניום. סוג פרופיל, גוון, עפ"י תכנון האדריכל ו/או יועץ האלומיניום. יתכן פתחים המשולבים בזיגוג קבוע המשמש כמעקה/מחסום, ו/או קירות מסך. 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.
- (ו) בחדרי רחצה (באם יש חלונות), תותקן זכוכית בטיחותית שקופה או עמומה ("חלב").
- (ז) יתכן שינויים בצורת פתיחה של דלתות, חלונות ותריסים, תוספת או ביטול של חלקי זיגוג, קבוע, חלוקה ומס' כנפיים.
- (ח) דלת כניסה. דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים הננעלים לפחות בארבעה כיוונים ומופעלים על ידי מנגנון גליל התואם לתקן ישראלי מס' 5044, סגר בטחון פנימי נוסף, עינית הצצה (פנורמית/טלסקופית), מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר דירה. משקוף בניה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות. כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור. גמר וגוון לפי בחירת החברה.
- (ט) דלת יציאה לגינה (אם קיימת) תהיה בעלת אמצעי נעילה כנגד פריצה, בעלת דרגת עמידות בתנאי סביבה 2 והכול כמפורט בת"י 5044.
- (י) דלת ממ"ד ציפוי וניל, גוון לפי בחירת החברה. לפי הנחיות רשות הכבאות, בכניסה לדירות בקומת קרקע יתכן ויותקנו דלתות בטחון/אש.
- (יא) מכלולי דלתות פנים: 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 בהתאם לסוג משקוף הדלת. גמר צבע או פורמייקה או ציפוי חיצוני מתועש המתאים לעמידות במים, עם מנעול וידיות מתכת משני הצדדים. בהיקף כנף הדלת (קנט) מצופה ב-3 צדדים לפחות. משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר תואם לדלת כולל פסי אטימה. המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים. בחדרי אמבטיה / מקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס פנוי"

וצוהר/ צו-אור, מזוגג בכנף הדלת. גוון: לבחירת הרוכש מתוך 3 גוונים לפחות (אחד מהם לבן), שיוצגו על ידי החברה ו/או הספק/ים שיבחר/ו על ידה.

(יב) 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.

(יג) לפי דרישות פיקוד העורף: דלת כניסה למרחב מוגן הינה דלת פלדה אטומה, הנפתחת/נגררת, חיצונית. סף הדלת וריצוף הממ"ד גבוהים כ- 2 ס"מ מעל מפלס הדירה. חלון פלדה כנף אחת, הנגררת 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 שתקינותו והתקנתו נבדקו ואושרו ע"י פיקוד העורף, לכן פירוקו ע"י הרוכש, יחייב בדיקת תקינות ואטימות נוספת ע"י הגורמים שהוסמכו לכך ע"י פיקוד העורף. למניעת ספק יודגש כי בכל מקרה של סתירה בין המצוין 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 בניה משוערות בס"מ, ואינן מבטאות מידות פתחים "נטו", 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 אלו כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

(יד) כמויות ומידות חורגות:

חלון בחדר רחצה כללי: יובהר כי חלון כמפורט יותקן רק בדירות אשר בתשריט המכר קיים חלון.

3.6. טבלה מס' 4 – מיתקני תברואה וכלים סניטרים (ראה גם הערות לאחר טבלה זו)

מיקום מתקן	מטבח	חדר רחצה כללי	שירותי אורחים	מרפסת שירות	מרפסת שמש
קערת מטבח	מידות	ר' הערה (1)			
	סוג	א'י			
	זיכוי בש"ח	אין			
קערת רחצה	מידות	40/50 ס"מ (2)	25/40		
	סוג	משולב בארון ר' סעי' 3.3.3.	חרס		
	זיכוי בש"ח	ר' טבלת זיכויים	אין		
אסלה (6)	מידות	לפי מדות היצרן	לפי מדות היצרן		
	סוג	חרס מונובלוק	חרס מונובלוק		
	זיכוי בש"ח	אין	אין		
אמבט	מידות	70/170			
	סוג	אקרילית (4)			
	זיכוי בש"ח	אין			
סוללה למים קרים וחמים לקערה מהקיר או מהמשטח	תוצרת ודגם	פרח מערבל (7)			
	זיכוי בש"ח	ר' טבלת זיכויים	ר' טבלת זיכויים		
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים (7)	סוג	סוללה			
	זיכוי בש"ח	ר' טבלת זיכויים			
הכנה לחיבור למכונת כביסה (10)					
הכנה לחיבור מייבש כביסה (10)					
הכנה לחיבור מדיח כלים					
נקודת גז לבישול (הכנה) (13)					
	1				יש, ראה הערה 11

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

- (1) במטבח תותקן בהתקנה שטוחה לפי בחירת הקונה, שתי קערות מטבח בודדת במידות 40/60 ס"מ או קערת מטבח כפולה במידות 80/46 ס"מ, מחרס / חומר סילי קוורץ/קוורץ גרניט/נירוסטה.
 - (2) כיור רחצה שולחני (אינטגרלי): במידות 40/50 ס"מ.
 - (3) כיור רחצה: מחרס במידות כ- 40/50 ס"מ.
 - (4) אמבטיה: תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי, שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר. מילוי עץ בפנינות ומיטת תמיכה מפרופילי ברזל מגלוון או לחילופין מפח בעובי 2.5 מ"מ לפחות מצופה אמאייל.
 - (5) מקלחת: אין.
 - (6) אסלת שירותים תהיה מחרס מונובלוק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה ומיכל הדחה חרס דו כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו3 ליטר עפ"י תקן 1385.
 - (7) סוללה למים קרים/חמים (כולל חסכס).
 בכיור הרחצה ובכיור המטבח יותקנו ברזים מדגמים מיקס-פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור, מידות ברז המטבח תהיינה: עומק 20 ס"מ גובה 25 ס"מ מידות ברז כיור רחצה תהיינה גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ. בחדר האמבטיה תותקן סוללה למים חמים וקרים, מיקס מהקיר, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ ומזלף.
 כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערב מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים; לבחירה מתוך 3 סדרות כאשר שאחת לפחות תוצרת הארץ ככל שישנה ועומדת בדרישות ת"י 1385.
 חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה ולמעט כיור לנטילת ידיים ואסלות.
 - (8) התקנת כיורים וארגזי שטיפת אסלה כוללת: חיבור לביוב, וברזי ניל.
 - (9) גוון הקבועות: לבן.
 - (10) הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת: נקודת מים (קרים), חיבור לניקוז, הזנת חשמל.
 - (11) הכנה למייבש כביסה כוללת: פתח 4" בדופן חיצונית לשרוול פליטת אדים ממייבש כביסה, כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל.
 - (12) הכנה למכונת כביסה ולמייבש כביסה: ההכנות יתוכננו כך שכל אחד יונח על הרצפה בנפרד (ולא אחד מעל השני).
 - (13) הכנה למדיח כלים במטבח כוללת ברז והכנה לחיבור לביוב ולסיפון קערת המטבח.
 - (14) 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.
 - (15) הכנה לנק' גז: באם לא נאמר אחרת, צנרת נחושת בלבד ללא אביזרי קצה.
 - (16) מים קרים: מים בטמפרטורה המסופקת מהרשת העירונית.
 - (17) פרח = קרי ברז הממוקם על מישור משטח העבודה או הכיור. מערב (מיקסר) = ויסות מים לקרים/חמים, בעזרת ידית אחת. רב-דרך (אינטרפוז) = חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, לראש מקלחת ו/או לפייט ברז ו/או שניהם.
- 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 במסדרון ומיקום מיועד למעבה יהא מוצנע ומוסתר, בגג עליון או במסתור כביסה.
 הערה:

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

3.6.2. חימום מים: אספקת מים חמים באמצעות מערכת סולארית תהיה על פי הוראות כל דין. התקנת המערכת הסולארית תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579.

לכל דירה יותקן מיכל אגירה (דוד) המחובר למערכת הסולארית כולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה.

מיכל האגירה יותקן במקום מוסתר מראש אך נגיש, במרפסת שירות או סמוך לה או על גג המבנה. נפח מיכל האגירה לא יפחת מהוראות כל דין או מ-120 ליטר על פי המחמיר מביניהם.

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

3.6.4. ברז "דלי": בדירות גן בלבד.

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

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

3.6.7. צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח: יש. מחיר הדירה יכלול צנרת גז בדירה ממקור אספקת הגז ועד נקודת הגז הראשית במטבח וכן הכנה למונה גז דירת.

3.6.8. הכנה למונה גז לדירה: יש.

הערה:

מיקום נק' הגז בדירה במטבח, הינו לפי החלטת החברה.

3.7. טבלה מס' 5 – מתקני חשמל ותקשורת (ראה הערות לאחור טבלה זו)
מחיר זיכוי לנקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון, ראה טבלאות זיכויים.

מיקום תאור	נקודת מאור קיר / תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל דרגת הגנה IP44	בית תקע כוח מעגל 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. מפסק תאורה לחדר מדרגות 4. לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) 5. ארון תקשורת כולל שקע 6. ארון טלפונים/טלויזיה
חדר דיור ופינת אוכל	2	3	---	1 למזגן	1	תוכנן תריס חשמלי-תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס + מפסק + מנגנון פתיחה ידני.
פרוזדור	1	1	---	---	---	בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות + מחליף
מטבח	1	2	2 (אחד מהם מוגן בדרגה רגילה)	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 שינה	1 כולל מפסק מחליף למנורה	4 (שניים ליד המיטה)	---	1	1	---
ממ"ד	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3	---	1	---	לפי תקנות פקע"ר
חדר רחצה כללי	1 (מוגן מים)	---	1 בית תקע לתנור	---	---	בית תקע לתנור חימום + התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד השמש במיקום עפ"י התכנון
שירותי אורחים	1	---	---	---	---	בהעדר חלון: הכנה לנקודה לאוורור מכני + מפסק היכן שנידרש
מרפסת שירות	1 (מוגן מים)	---	---	2 בדרגת הגנה IP44	---	---
*מרפסת שמש / סוכה	1 (מוגן מים)	---	1 (מוגן) IP44	---	---	---
מסתור כביסה	---	---	---	1 (פקט) הכנה למזגן	---	---

הערות לטבלה ואחרות:

- (א) נקודת מאור קיר/ תקרה = נקודה לתאורה על תקרה או קיר כולל מפסק הפעלה (ללא כיסוי).
 (ב) בית תקע מאור (רגיל) = "שקע" בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל. יכול להיות מחובר
 עם עוד שקעים, החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות.
 (ג) בית תקע מאור (רגיל) מוגן מים: שקע בודד מוגן מים עם כיסוי, לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל
 רגיל יכול להיות מחובר עם עוד שקעים החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות.

- (ד) נקודת מאור הדלקה כפולה = תאור בלבד לאופן ההדלקה של נקודות המאור (בתקרה או קיר), המצוינים בסעיף א' ושאינם תוספת לכמות נקודות המאור המצוינות בסעיף א.
- (ה) בית תקע מעגל נפרד = שקע הנמצא מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ.
- (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 טלויזיה/טלפון חוץ/תקשורת (מחשב)=3 נקודות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפון, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכל כנדרש על פי כל דין. נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת 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 = בית תקע כוח על גבי מעגל חשמלי נפרד, מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ.
- (י) מחליף = נקודה/ות מאור הניתנות להדלקה/כיבוי, משני אביזרים נפרדים שונים הנמצאים בריחוק ביניהם, אך מדליקים/מכבים את אותה/ם נקודה/ות מאור.
- (יא) יתכנו שינויים במיקום וסוג הנקי' בעקבות הנחיות החוק ודרישות מהנדס החשמל.
- בדירת מגורים הכוללת חיבור תלת פאזי = תותקן נקודה תלת פאזית בארון המטבח, מתחת למקום המתוכנן לכיריים. הנקודה תחובר ישירות למפסק תלת פאזי בלוח החשמל ותחווט בכבל 205/5. הנקודה תכלול את כל החיווט לרבות בית שקע והמפסק בלוח החשמל הדירתי.
- (מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק באם צויין כך בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).
- 3.7.1. חדר מדרגות/מבואה קומתית: בכל קומה: נקודות מאור: יש - בחדר מדרגות ובמבואה קומתית; בחדר מדרגות גם מנגנון שבת לתאורת לילה קבועה. גופי מאור: יש - בחדר מדרגות ובמבואה קומתית. לחצני הדלקת אור: יש - בחדר מדרגות ובמבואה קומתית. לחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה קומתית: יש.
- בנוסף, במבואה הראשית ובכל מבואה קומתית יותקן לחצן להדלקת תאורה מלאכותית בחדר המדרגות, הכול בכפוף לעמידה בהוראות כל דין.
- 3.7.2. טלפון חוץ: נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.
- 3.7.3. פעמון: סוג: לחצן. צליל: זמזם.
- 3.7.4. אביזרי הדלקה/שקע: סוג: סטנדרט, לפי דרישות התיי.
- 3.7.5. לוח חשמל דירתי (כולל השארית מקום פנוי ל-6 מודולים) ולוח תקשורת דירתי (כולל שקע רגיל), בתוך הדירה: יש. מיקום: במבואה או בסמיכות לה, לפי תכנון מהנדס החשמל. מפסקי פחת: יש. שעון שבת: אין.
- 3.7.6. נקודת חשמל לדוד מים, שמש/חשמלי: יש. כולל קוצב זמן.
- 3.7.7. גודל חיבור דירתי: תלת פאזי: 3 x 25 אמפר. (מחיר הדירה אינו כולל הזמנה והתקנת מונה אשר יוזמן ויותקן ע"י וע"ח הקונה).
- 3.7.8. מערכת אינטרקום: יש, מיקום: כמפורט בטבלה 5. (אינטרקום שמע דיבור, כולל לחצן לפתיחת דלת הכניסה הראשית בקומת הכניסה, ופומית לשמע ודיבור בחדר שינה הורים).
- 3.7.9. מערכת טלויזיה נוספת במעגל סגור (נפרדת): אין.
- 3.7.10. הכנה לקליטת שידורי טלויזיה: הכנה לחיבור לכבלים לקליטת טלויזיה רב ערוצית (ללא ממיר וללא חיבור בפועל)
- 3.7.11. אחרים מיתקנים:

אוורור חלל המחויב באוורור מכני לפי תקנות, יבוצע ע"י מפוח חשמלי חיצוני (משותף) ו/או ע"י מאורר דירתי "וונטה" או ש"ע.

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 (שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי), יחידת תקשורת לשידור אלחוטי, צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה. הצג יותקן בפנים הדירה בסמוך לדלת הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ', הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת ואת עלותם הכספית.

4. מיתקני קירור / חימום בדירה :

4.1. מיזוג אוויר מרכזי : הכנות בלבד ; הכנות בלבד כוללות :

4.1.1. הכנה בלבד למערכת מיני מרכזית אחת סטנדרטית תלת פאזי, אשר תכלול :

מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה.

4.1.2. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 3*2.5 ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.

4.1.3. התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון.

4.1.4. מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר.

4.1.5. מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה/ים.

4.2. מזגן מפוצל : אין. מעבר לאמור בסעיף 4.1. ככל שעל פי קביעת מהנדס מיזוג האוויר תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזגן/נים מפוצלים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.

4.3. מזגן דירתי : אין.

4.4. תנור חימום הפועל בגז : אין.

4.5. תנור חימום הפועל בחשמל : אין.

4.6. רדיאטורים : בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה ובית שימוש : אין.

4.7. קונבקטורים חשמליים : בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה ובית שימוש : אין.

4.8. חימום תת-רצפתי : אין.

5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה :

5.1. מערכת כיבוי אש אוטומטית : אין, אלא אם יידרש ע"י רשות הכבאות.

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

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

הערה- התקנת סידורי גילוי, כיבוי ובטיחות אלו, לרבות חיפוי/ציפוי עליהם, ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות, לא בהכרח יוצגו בתוכנית המכר, ו/או שישומונו אך יותקנו במיקום אחר עקב דרישות תכנוניות

6. עבודות פיתוח ושונויות:

6.1. חניה :

6.1.1. סך הכל מקומות חניה (לכל הבניין) : ____ ; כל החניות בתחום המגרש.

אין חניות מחוץ למגרש.

אין חניות במרתף חניה, מספר מרתפי חניה : 0.

אין חניות במקום אחר.

- 6.1.2. חניה לנכים : יש. מספר : לפי התקן והיתר הבניה ; מיקום לפי תוכנית מצורפת.
 חנייה לנכים כמסומן בתכנית המגרש/סביבה/פיתוח ובנספח החניה להיתר, תימכר לרוכש דירה נכה (עם הצגת תג נכה רשמי מטעם משרד התחבורה), ובהעדר רוכש נכה, בין כלל דיירי הבית וגם לדייר שאינו נכה.
- 6.1.3. גמר פני החניה : ע"פ הנחיות הרשות המקומית.
- 6.1.4. גישה לחניה מהכביש.
- 6.1.5. מספר חניות לדירה : אחת לפחות לדירה ; מיקום : במגרש (על פי סימון בתכנית מצורפת).
- 6.1.6. מחסום בכניסה לחניה : בהתאם לדרישת הרשויות.
- 6.2. פיתוח המגרש :
- 6.2.1. בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהחניה עד למבואת הכניסה לכל בניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבנין, ומואר בעל גינון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות.
- 6.2.2. שבילים/מדרגות : חומר גמר : בטון / גרנוליט / אספלט / אבנים משתלבות, יהיה ככל הניתן בעל גוון בהיר.
- 6.2.3. משטחים מרוצפים : יש. חומר גמר : אספלט / אבנים משתלבות.
- 6.2.4. חצר משותפת : יש.(על פי סימון בתכנית מצורפת). צמחיה : יש. (על פי תוכנית אדריכל הפיתוח) גינון חסכוני במים בהתאם להנחיות משרד החקלאות.
- 6.2.5. רשת השקיה משותפת : יש. כולל ראש מערכת ממוחשב.
- 6.2.6. חצר, צמודה לדירות הגן : יש ; יציאה לחצר לפי תוכנית המכר (חצר, מעל תקרה כולה/חלקה) הכוונה לשטח לא מגוון וללא מערכת השקיה.
- 6.2.7. פירוט מערכות משותפות, בחצר הצמודה לדירות גן : יתכן גישה/ות, גז, ביוב ומים, חלחול (מרזבים, צנרת, שוחות וכו'),.....חשמל, תקשורת, כיבוי.
- 6.2.8. משטח מרוצף בחצר הצמודה לדירה/ות גן : יש, בשטח לא פחות מ-7 מ"ר.
- 6.2.9. גדר בחזית/ות של המגרש : חומר : לפי היתר הבניה ודרישת הרשויות. בגובה ממוצע לפי תוכנית הפיתוח המאושרת
- 6.2.10. קומת עמודים מפולשת (קומה פתוחה בחלקה) : אין.
7. מערכות משותפות :
- 7.1. מערכת גז :
- 7.1.1. גז מרכזי סידור מרכזי באמצעות צובר/י גז תת- קרקעי, בתאום עם חברת הגז, ובמיקום המתואר בתוכנית המגרש או הבניין או במיקום אחר שיקבע ע"י החברה ו/או עפ"י דרישות הרשות המקומית. במידת הצורך תינתנה זיקות הנאה להנחת צנרת הגז ותחזוקתה. מובהר בזאת כי צובר/י הגז כאמור, וצנרת אספקת הגז הינם בבעלות חברת הגז.
- 7.1.2. צנרת גז מצובר גז עד לדירה : יש.
- 7.1.3. צנרת אספקת גז בתוך הדירה : יש. מיקום : ראה טבלה 4.
- 7.2. סידורים לכיבוי אש :
- 7.2.1. מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות : לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.2. מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות : לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.3. מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים) : לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.4. גלאי עשן : לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

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

- 7.3. אזורר מאולץ במרתפי חניה : אין.
- 7.4. מערכת מיזוג אוויר מרכזית : אין.
- 7.5. תיבות דואר : בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובניה ות"י 816 ; מיקום בקומת הקרקע בסמוך לדלת הכניסה לבניין, לפי תכנית.
- 7.6. מיתקנים אחרים : כל מתקן אחר שידרש ע"י הרשויות המוסמכות ו/או המתכננים השונים, לרבות מתקנים כגון : משאבות, גנרטור, מערכות סניקה ומשאבות מים, ת. שנאים, מאגר מים, מערכות תאורה (בחלקים משותפים), חדרים לשימוש כלל הדיירים בבניין ולטובת בניינים סמוכים, או בבניינים סמוכים לטובת הבניין וכו'. מיקום וכמות : לפי תוכנית המתכננים והיועצים.
8. חיבור המבנה למערכות תשתית :
- 8.1. חיבור לקו מים מרכזי : יש ; מונה מים ציבורי לבית : יש ; מונה מים לגינה : בהתאם להנחיות הרשות המקומית.
- 8.2. חיבור לביוב מרכזי : יש.
- 8.3. חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל ; כולל חיבור הדירה לרשת ; לא כולל התקנת מונה.
- 8.4. הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר) ; לא כולל קו טלפון.
- 8.5. חיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה/אינטרנט) : אין. הכנה בלבד). (ראה גם סעיף 10.7.3.).
- 8.6. פיתוח כללי הגובל במגרש : כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כלולים : הפיתוח ע"י משב"ש ו/או הרשות המקומית.
- 8.7. פינוי אשפה : לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבניה.
9. רכוש משותף :
- 9.1. תיאור הרכוש המשותף :
- 9.1.1. סך הכל מקומות חניה משותפים : אין.
- 9.1.2. קומה מפולשת : אין.
- 9.1.3. מחסנים שאינם צמודים לדירות : אין. מיקום המחסנים (יש לצרף תכנית עם סימון המיקום)
- 9.1.4. מבואה (לובי) בקומת כניסה : יש.
- 9.1.5. מבואה (לובי) קומתית : אין.
- 9.1.6. חדרי מדרגות – 3.
- 9.1.7. פיר מעלית : יש ; מעליות : יש ; מספר מעליות 1.
- 9.1.8. החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
- 9.1.9. ממ"ק : אין.
- 9.1.10. חדר דוודים משותף : אין.
- 9.1.11. מיתקנים על הגג : מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) כגון אנטנה/צלחת לוויין, קולטי שמש, דוודים ; חדר מכונות למעלית, מאגר מים (להקיף בעיגול את המתקן הרלבנטי), משאבות סיחרור וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.
- 9.1.12. גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש.
- 9.2. חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף :
- 9.2.1. חדרי מדרגות.
- 9.2.2. גישה לחניה משותפת.
- 9.2.3. לובי בקומת כניסה.

9.2.4. לובי קומתי.

9.2.5. גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים על הגג.

9.2.6. חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים על הגג: (כגון קולטים, דוודי שמש, חדר מכונות למעלית).

9.2.7. מעליות.

9.3. בית משותף:

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

9.3.1.1. הוצאת חלק מהרכוש המשותף.

9.3.1.2. שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה.

9.3.1.3. שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו.

9.3.1.4. סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף.

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

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

9.4. שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה: ע"פ החוק.

9.5. סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית: ע"פ החוק.

9.6. שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו ע"פ החוק.

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

נספח א' – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

1. תוכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:
 - 1.1. תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1: 50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות (חיצוניות) של הדירה.
 - 1.2. תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1: 100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
 - 1.3. תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ- 1: 100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
 - 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 בבניין בתנאי שלא ישנו את חזית הבית או שטחים ברכוש המשותף.
 - 1.5. תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1: 100.
 - 1.6. תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1: 250 הכוללת סימון חצר משותפת וגינות צמודות.
 2. בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה ושימוש לכל המערכת 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. המוכר ימסור 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 אלקטרו מכניות וכיוצא באלה.
 - ג. תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
 - ד. מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
 - ה. רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסימיליה.
 - ו. תכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרומכניות במבנה ובפיתוח.
- המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות

1. בטופס המפרט הבסיסי (כלשונו בצו מכר דירות), בוצעו שינויים, התאמות ותוספות הנכונים למבנה ולדירה.
2. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות.
3. סוג א' – לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ..
- 4.
5. מיתקן לאנטנות תק' (מס' 3) תש"ע-2010
בבנין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799: מיתקני אנטנות לקליטה משותפת (אק"מ) ומיתקני אנטנות לקליטה
אינדיווידואלית (אק"א).
6. 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. גבולות המגרש, והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
8. 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.
9. 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. החברה תהא רשאית לרשום זיקות הנאה ו/או הערת אזהרה בטאבו בדבר מתן היתר גישה למערכות אלו לצורך טיפול ותחזוקה. הוראות כאמור תהא החברה רשאית לכלול גם במסגרת תקנון הבית המשותף.
10. החלפת כלים סניטריים ע"י הקונה עלולה לפגוע במידות הנדרשות ובמרווחי הגישה לכלים אלו כאמור בהל"ת (הוראות למתקני תברואה) ובת"י 1205 חלק 3.
11. במחסנים שירכשו, ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואווור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים שאינם בסמיכות ממש לדירה, תעשה מהרכוש המשותף
12. באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על (A) 60dB, במרחק של 1.5 מ' ממפוח פליטת אויר חם במקום בו היחידה ממוקמת, וכן בולמי רעידות תחת רגלי המתקן/ים.
13. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו').
14. מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.
15. יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט ו/או גרנוליט מושפעות באופן טבעי מתוזזות ססמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. למניעת ספק יודגש כי אין כל מפגע בטיחותי ו/או תפקודי בתופעה טבעית זו, האופיינית לרצפות אלו, הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
16. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה. הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
17. אסורה הכניסה לרכבים המונעים בגז פחמימני (גפ"מ), למרתפי חניה תת קרקעיים (באם אלו קיימים).
18. בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב), באריחים רזרביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.

19. למען הסר ספק יודגש כי בחניונים תת קרקעיים לא ניתן למנוע באופן מוחלט חדירת רטיבות נקודתית מתקרות ו/או מקירות חוץ ו/או מפגש קירות תקרה ו/או רצפה, הואיל ולא ניתן לאטום צידם החיצוני של הקירות (יציקת הקירות נעשית כנגד יסודות המוחדרים טרם חפירת המרתף).
20. למניעת ספק יודגש כי באם תידרש החברה להעמיד שטח/ים בתחומי המבנה ו/או המגרש, לחברת החשמל, בזק, כבלים, לצורך מערכות המשמשות הבניין ו/או בניינים אחרים סמוכים, הקונה מתחייב לאפשר גישה חופשית ובזכות השימוש והטיפול בשטח/ים לרבות רצועות הקרקע למעבר כבלים. כמו כן יהיו גופים אלו והחברה, פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטחים אלו.
21. 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 להמצא באגרנטים (חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
22. מובהר בזה כי ההערות הנ"ל הן בנוסף ומבלי לגרוע מההערות האמורות בתוכנית, וכי הוראות המפרט כולן הן בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בהסכם.

1. 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.
2. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז ("ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות.

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

נספח ג' – טבלאות זיכויים/חיובים

הערות מיוחדות

1. המחירים הנקובים להלן כוללים מע"מ.
2. למניעת ספק יודגש כי צנרות לחשמל/תקשורת/מים/ביוב, הנמצאים באלמנטים יצוקים או בנויים והסתיימה התקנתם, יחשבו כסיום "התקנת הפריט" כמשמעותו בתיקון 6 לחוק המכר לעניין הודעת רוכש על מימוש זכותו לזיכוי מהאמור במפרט המכר.
3. פרטים שונים המוצגים אצל ספק אחד מספקי החברה יבחרו אך ורק אצל אותו ספק. לא תינתן אפשרות לבחור פריטים שונים בין ספקים שונים, לדוגמא: כלים סניטריים וברזים.

מקרא: יח'- יחידה. מ"א- מטר אורך.

מחיר זיכוי בש"ח	תיאור	נושא
1,000 ₪ למ"א	ארון המטבח הכולל משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכול כמוגדר במפרט זה.	ארון מטבח
200 ₪ ליחידה	סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת	סוללות למים
75 ₪ ליחידה		נקודת טלפון
125 ₪ ליחידה	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד / כח)	בית תקע
750 ₪ ליחידה	זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. חובה לבצע משקוף בפתח.	דלת כניסה למרפסת שירות

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה