

טיוטה מיום 30.08.2020

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

לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973

לזוכים בדירות במחיר למשתכן וכל זכאי משרד השיכון לחוזה משה"בש במתחם מספר 44905

עפ"י מכרז 308\2017 מגרש הגרלה מס 744

וכן מפרט לדירות בפרויקט הנ"ל במכירה חופשית

נספח לחוזה בין יושב מ. חברה לבנין ופיתוח בע"מ ח.פ. 511452971

לבין



1. נושא ת.ז. _____

2. נושא ת.ז. _____

מרחוב _____ יישוב _____ שניהם יחד וכל אחד לחוד

מפרט זה יותאם לכל דירה ודירה עפ"י גודלה ובהתאם לתוכנית המכר שיוצמד לחוזה

א. פרטי זיהוי:

1. ישוב בית שמש מתחם מספר 44905 עפ"י מכרז 308\2017 (סמן את המתאים)

1.1. גוש שומה מס' 34281 חלקה מס' 131; מגרשים מס' 736, 737, 738, 754
לפי תוכנית מפורטת

1.2. 1.2 לחילופין כאשר אין פרצלציה: תכנית מפורטת מס' 102-0073593, בגוש שומה מגרש מס' -
(סמן את המתאים)

2. בעל הקרקע מדינת ישראל – רשות מקרקעי ישראל

הזכות שהקונה רוכש בדירה: בעלות / חכירה.

2.1 שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל / אחר;

3. 2.2 תקופת החכירה 98 שנים תחילת תקופת החכירה 21.05.2018

דירה מס' זמני _____ קומה _____ בניין _____

4. בדירה: מבואה, חדר דיור, פינת אוכל, _____ חדרי שינה, _____ מרחב מוגן דירתי (להלן - ממ"ד) המשמש כחדר
מגורים, פרוזדור, מטבח, מזווה, _____ חדר-רחצה הורים, _____ אמבטיה כללית, _____ בתי שימוש בודד, מרפסת
שירות, מרפסת נוף, גינה, חדרים על הגג, עליית גג למגורים / לא למגורים, אחר.

(מחק את המיותר)

5. שטח הדירה

שטח הדירה הוא _____ מ"ר המחושב לפי כללים אלה:

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

לעניין זה:

(1) "קיר חוץ" - קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוץ לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת 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, תנאים ואגרות), התש"ל - 1970 (להלן - תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).

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. גודלה עפ"י התוכנית המצורפת להסכם.

"מרפסת שמש" - הגדרתה מרפסת החשופה ו/או מקורה בחלקה כאשר חשיפתה לשמש ולשמיים מושפעת ממיקומה בבניין עפ"י העמדת הבניין ביחס לצפון.

2. שטחו של מחסן הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות;

כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ו/או חלקים אחרים של כל דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.

3. שטחו של מרתף הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.

4. שטחה של גינה כולל את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

5. סטיות קבילות:

הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה:

(א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו 6 ובין השטח למעשה; ואולם לעניין שטחה של גינה תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.

(ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזורים במפרט ומידות האבזורים למעשה.

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

6.1 1 מרפסת השמש¹ - שטחן הכולל: ___ מ"ר. מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח מ"ר; כמצוין בתוכנית

1. חנייה חיצונית מס' זמני __ בשטח כולל של כ- __ מ"ר (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת);

- 6.2 1 מחסן דירתי² מס' זמני __ בשטח __ מ"ר (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד); גובה המחסן מרצפה עד תקרה 2.20 מ"ר; במחסן יתכן מעבר של צנרת מים וצנרת כיבוי, צנרת חשמל וכן תעלות להחדרת אויר נקי ולשחרור עשן.
(בקומת המחסנים קיימים מאגר מים וחדר משאבות, כן יתכן הימצאותו של חדר גנרטור).
- 6.3 מדרג דירתי³ בשטח __ מ"ר;
- 6.4 גג מוצמד לדירה בשטח __ מ"ר;
- 6.5 גינה מוצמדת לדירה⁴ בשטח __ מ"ר; יש אין
- 6.6 אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח): אין.

7. שם עורך הבקשה להיתר (להלן האדריכל) נירה אורן מס' רישיון 5335705 טלפון 077-2015342

פקס 077-2015341 כתובת רח' בן יהודה 1, ירושלים דואר אלקטרוני: ontect@gmail.com

8. שם האחראי לתכנון השלד (להלן המהנדס) דן שפר מס' רישיון 5005934.
טלפון 02-6784640 פקס 02-6784384 כתובת רח' האומן 9, ירושלים

דואר אלקטרוני: dan@danshefer.co.il

1. תאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה

* המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבנין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף.
כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי כאשר יש כזה.

תאור הבניין

- 1.1. חד משפחתי/ דו-משפחתי/ קוטג' טורי /מדורג עם כניסות נפרדות/משותפות/ רב-משפחתי – במגרש אחד, בבניין 20 דירות. אחר (פרט) (יש להקיף בעיגול המצב המתאים)
- 1.2. בבניין 20 דירות למגורים; בבנין 0 דירות שלא למגורים

1.3. טבלה מספר 1 – פירוט הקומות בבנין וייעודה של כל קומה

כינוי או תיאור קומה**	קומות מתחת למפלס כניסה עליונה	מספר קומות	מספר דירות בקומה	סוג השימוש	הערות
קומת מרתף	-3.00	1	0	מחסנים, מאגר מים, חדר משאבות, לוחות חשמל. וכל הנדרש לבית המשותף	כניסה קובעת לבניין 4
קומת קרקע	-1+0.00	1	2	כניסה לבניין, קומת מגורים חלקית, מחסנים, קומת כניסה קובעת לבניין, לובי, חדר מדרגות, תחנת מעלית, מבואת כניסה לדירות ולמחסנים ומתקנים לדירות ולבניין	הכניסה קובעת לבניינים 1-2-3

קומה א	-1+3.00	1	3	דירות מגורים, חדר מדרגות, תחנת מעלית, מבואת כניסה לדירות ומתקנים לדירות ולבניין	---
קומה ב	-1+6.00	1	3	דירות מגורים, חדר מדרגות, תחנת מעלית, מבואת כניסה לדירות ומתקנים לדירות ולבניין	
קומה ג	-1+9.00	1	3	דירות מגורים, חדר מדרגות, תחנת מעלית, מבואת כניסה לדירות ומתקנים לדירות ולבניין	---
קומה ד	-1+12.00	1	3	דירות מגורים, חדר מדרגות, תחנת מעלית, מבואת כניסה לדירות ומתקנים לדירות ולבניין	---
קומה ה	-1+15.00	1	3	דירות מגורים, חדר מדרגות, תחנת מעלית, מבואת כניסה לדירות ומתקנים לדירות ולבניין	
קומה ו	-1+18.00	1	3	דירות מגורים, חדר מדרגות, תחנת מעלית, מבואת כניסה לדירות ומתקנים לדירות ולבניין	
קומה ז	-1+21.00	1	3 חדרים על הגג	מגורים חדרים לדירות הדופלקס, חדר מדרגות, תחנת מעלית, מבואת כניסה לדירה ומתקנים לדירות ולבניין	
קומה ח	-1+24.00	1	0	יציאה לגג הבניין	
גג קומה ח	-1+24.00	1	0	גג טכני לקולטי שמש	
סה"כ קומות למגורים		7	20	המשמשות למגורים	
סה"כ קומות לא למגורים		1			
סה"כ קומות בבנין	8				

*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;

אפיון כל חדר מדרגות: פתוח / סגור / מקורה / לא מקורה / מגיע לגג / לא מגיע לגג / לא מוגן / מוגן .

1.5. מעליות: יש / אין; מס' המעליות 2; מספר תחנות לכל מעלית 8; אחת ל 8 נוסעים והשנייה ל 13 נוסעים – (אלונקה)

מהירות המעלית בהתאם למס קומות הבנין – 3 עד 14 קומות מהירות מעלית 1 מטר בשנייה.

המעלית תותאם לדרישות התקן הישראלי למעליות 24.81 ותהיה חשמלית ללא ואו עם חדר מכונות .

פיקוד המעלית יהיה מאסף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים).

קירות התא יצופו פלבי"ם בלוחות האנכיים.

על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא ולכל רוחבו .

ריצפת התא תצופה בגרניט או שיש בעובי 27 מ"מ תקרת התא תהיה בצבע סופי צבוע בתנור או תכוסה ע"י

תקרה מונמכת ותוקן בה תאורה ישירה או עקיפה

אין הפעלת הפיקוד בהחלטת רוב הדיירים עפ"י סעיף 59 לחוק המקרקעין

1.6. עמדת שומר: יש / אין

2. חומרי הבניין ועבודות גמר:

2.1. שלד הבניין: לפי תכניות המהנדס; שיטת הבנייה: שלד בטון בציפוי אבן (טרומי / מתועש / קונבנציונלי/

אחר). מעטפת בטון ועמודים בציפוי אבן.

- 2.2. **ריצפת קומת מרתף והתקרה** : רצפת בטון על גבי כלונסאות וקורות קשר , תקרה - ראה סעיף 2.3
- 2.3. **ריצפות ותקרות קומתיות**: חומר: תקרת בטון מקשית עובי 22 ס"מ או תקרת בטון במילוי בלוקים וצלעות בטון כ 30 ס"מ בהחלטת מהנדסי הפרוייקט ; שיטת הבנייה : קונבנציונאלי ; בידוד אקוסטי (לפי תקן ישראלי מס' 1004).
- 2.4. **תקרת קומה עליונה** : חומר: תקרת בטון מקשית / רביץ / אחר בידוד ראה סעיף 2.3. (לפרט) : **עובי 20 ס"מ \ 30 ס"מ** ; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045) : חומר ביטקל בעובי 8-15 ס"מ לפי הצורך.
- 2.5. **גג הבניין וגג חדר המדרגות -** : חומר: תקרת בטון מקשית עובי 20 ס"מ – או עפ"י המתואר בסעיף 2.3 ; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045) : חומר ביטקל עובי 10 ס"מ.
- 2.6. **קירות חוץ** : חומר: בטון מזוין בציפוי אבן עם גב בטון בעובי כולל של כ 40 ס"מ . שיטת הבנייה : קונבנציונאלי ; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045) מאחורי קיר האיזולציה הפנימי של הדירה.
- 2.7. **גימור קירות חוץ** :
2.7.1. חיפוי עיקרי: אבן מרובעת בעיבוד טלטיש / קרמיקה / פסיפס / חיפוי קשיח אחר / טיח חוץ / צבע / אחר (פרט) ;
החיפוי משולב / לא משולב עם חומרים אחרים ; (ציין החומרים) קרמיקה או פסיפס או טיח חוץ או, צבע ;
- 2.7.2. טיח חוץ (תאור) לפי הצורך (ראה סעיף 2.6.1) משולב / לא משולב עם חיפויים אחרים ;
- 2.7.3. חיפוי אחר : (לפרט) לפי הצורך והעניין בהחלטת מהנדסי החברה ויועציה בלבד.
- 2.7.4. **קירות הפרדה בין הדירות** : חומר בטון מזוין ואו בלוקים בעובי 15-20 ס"מ
- 2.8. **חדרי מדרגות** :
2.8.1. קירות: מעטפת בטון , ובצד המזרחי בטון בציפוי אבן מרובעת בעיבוד טלטיש בעובי כולל של כ 30 ס"מ ; ביתר הקירות בטון בעובי של כ 20 ס"מ.
- 2.8.2. גימור קירות פנים : חומר: שיפולים בגוון הריצוף ומעליו טיח עד לגובה תקרה וצבע אקרילי עד לתקרה ; גמר התקרות בטיח ובסיד סינטטי.
- 2.8.3. מדרגות : יהיו מאבן נסורה או גרניט או פורצלן בהתאם לדרישות התקנים הרלוונטים. ריצוף משטחים : יהיו מאבן נסורה או גרניט פורצלן בהתאם לדרישות התקנים הרלוונטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה.
- 2.8.4. מעקה : (תיאור) ברזל שחור חומר : ברזל ;
- 2.8.5. עליה לגג : יש/אין (תאר) מדרגות
- 2.9. **מבואה (לובי) קומתית** :
גימור קירות פנים : חומר : קרמיקה עד לגובה משקוף ומעל חומר טיח וצבע אקרילי עד לתקרה ;
גימור התקרה - חומר : טיח
ריצוף : גרניט פורצלן
- 2.10. **מבואה (לובי) כניסה** : (כניסה מקומת קרקע)
גימור קירות פנים : **קרמיקה גרניט פורצלן לפחות עד לגובה משקוף דלת כניסה מעל חומר טיח וצבע** אקרילי עד לתקרה.
גימור תקרות יהיה בסיד סינטטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.
ריצוף : גרניט פורצלן כאשר שטח אריח בודד לא יפחת מ 0.64 מ"ר
- 2.10.1 **דלת כניסה לבנין** : יש/אין ; מידות 2.00X0.85 חומר : אלומיניום מזוגג כמות : 2 ;

בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת ע"י מערכת אינטרקום ומחזיר שמן. לשונית שבת תותקן בכניסה הראשית (שלא מכיוון החניה)

2.11. **חניה חיצונית בתוך המגרש :** גימור רצפת חנייה : בטון ~~מחלק~~ אבנים משתלבות מהודקות. מונחות על חול ו/או אספלט שחור או משולב בין השניים ~~אד-בטון-סדוק~~ (לפרט)
למען הסר ספק, בחנייה הפרטית ובמיסעת החניון יתכנו הימצאותן של שוחות ביוב פעילות, תקשורת, ניקוז מי גשם וכן צנרת מים, ביוב גז וחשמל פעילים לבניין ולדירות.

2.12. **בחדרים טכניים ובמחסנים :**

גימור הקירות יהיה טיח פנים או בטון צבוע בסיד סינטטי כדוגמת פוליסיד .
גימור הרצפה אריחי גרניט פורצלן .

הבהרה :

צביעת הקירות והתקרות יעשה בצבע בעל תקן ירוק והריצוף יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי 2297.

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

3.1. **גובה הדירה:**

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה : לא פחות מ 2.65 מ' ;
גובה פרוזדור וחדרי שירות : לא פחות מ 2.05 מ' ;
גובה מרתף המשמש לא למגורים : לא פחות מ 2.20 מ'.

3.2. **טבלה מספר 2 – רשימת חדרים וגימורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה :**
הכל כמתואר בתוכניות הדירה.

תאור	חומר קירות*	גמר קירות** ותקרות	ריצוף***	הערות
חדר דיור	בלוקים שחורים חלולים	קירות : טיח + צבע אקרילי תקרה : טיח וסיד סינטטי	גרניט פורצלן	סטנדרט במידות 60X60 ס"מ
חדר שינה הורים	בלוקים שחורים חלולים	קירות : טיח + צבע אקרילי תקרה : טיח וסיד	גרניט פורצלן	סטנדרט במידות 60X60 ס"מ
פינת אוכל	בלוקים שחורים חלולים	קירות : טיח + צבע אקרילי תקרה : טיח וסיד סינטטי	גרניט פורצלן	סטנדרט במידות 60X60 ס"מ
ממ"ד – המשמש חדר שינה	בטון מזוין	לפי הנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי	גרניט פורצלן	סטנדרט במידות 60X60 ס"מ
פרוזדור	בלוקים שחורים חלולים	קירות : טיח + צבע אקרילי תקרה : טיח וסיד סינטטי	גרניט פורצלן	סטנדרט במידות 60X60 ס"מ

הריצוף סטנדרט במידות 60X60 ס"מ	גרניט פורצלן	קירות: טיח + צבע אקרילי בתוספת 60 ס"מ קרמיקה תקרה: טיח וסיד סינתטי	בלוקים שחורים חלולים	מטבח
הריצוף גודל 45X45 ו 33X33	קרמיקה אנטי סליפט	קירות: קרמיקה עד לגובה משקוף הדלת מעל החיפוי טיח+צבע אקרילי תקרה: טיח וסיד סינתטי	בלוקים שחורים חלולים	חדר אמבטיה כללית
הריצוף גודל 33X33 45X45	קרמיקה אנטי סליפט	קירות: קרמיקה עד לגובה 1.5 מ' סביב וטיח + צבע אקרילי עד לתקרה תקרה: טיח + סיד סינתטי	בלוקים שחורים חלולים	שירותים
				חדר מקלחת - חדר שירותי הורים
פנקרה/ לא מקורה. סטנדרט במידות עד 60X60	קרמיקה אנטי סליפט	טיח שחור ולבן	בטון בציפוי אבן	מרפסת חדר דיור 1
סטנדרט במידות עד 60X60	קרמיקה אנטי סליפט	בלוקים שחורים חלולים	בלוקים שחורים חלולים	מרפסת שירות
הריצוף בגודל 45X45	גרניט פורצלן	טיח + סיד סינתטי	בלוקים שחורים חלולים	מחסן צמוד
אין	אין	אין	אין	אחר

עבודות גמר יבוצעו עפ"י המפרט להלן:

- קירות ומחיצות עשויי בטון \ בלוקי בטון/בלוקי גבס .
- בחדרי הרחצה קירות מבלוקים המוגדרים "כעמידים למים"
- לפי היצרן או מבלוק בטון
- גמר קירות טיח וצבע אקרילי
- גמר תקרה טיח וסיד סנטטי
- בממ"ד טיח לפי הוראות פיקוד העורף וצבע אקרילי

סוגי ריצוף

בהתאם לדרישות מפרט 12 בכל מערכות החדרים אריחים מסוג גרניט פורצלן בגודל 60X60 עם שיפולים בגובה 7 ס"מ לפחות אלא אם צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח. במקומות בהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים. סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279- התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן:

חדרי מגורים – R-9

חדרי רחצה – R-10

רצפת תא מקלחת – R-11.

בחדרי רחצה ומרפסות שמש אריחים בגודל 45X45 - 33X33 - 33X25 לבחירת הדייר
חיפוי קירות אריחים במידה 60X30 או 33X25, המוכר יהא רשאי להציע, בהסכמת הקונה, אריחים במידות דומות למפורט
וכן במידות נוספות : 50X20 ס"מ, 33X33 ס"מ ללא כל שינוי במחיר הדירה.

ריצוף במחסן לפי בחירת המוכר

לכל מידת אריח המיוחד לחיפוי או ריצוף יוצג לרוכש לכל הפחות 4 סדרות של ריצוף 31 דוגמאות מכל סדרה התואמים
לדוגמאות נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים כאשר לפחות אחד מהם בגוון ניטרלי

לפחות אחת מבין הסדרות תהיה דגם מבריק למחצה לאפאטו LAPATO
יוצגו לרוכש לבחירה 2 גוונים של רובה 1 מיליו משיקים אחת בגוון אפור והשניה קרובה לגוון השולט של האריח שבחר.

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 סדרה נוספת של ריצוף לכל מידת אריח המיועד לריצוף, כלומר לכל
מידת אריח, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 5 סדרות של ריצוף ו-3 דגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים
ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון בהיר ניטרלי; ריצוף מחסנים – אריחים במידות עפ"י בחירת
המוכר

במידה ואריח לחיפוי במידות 25/33 ס"מ אינו ניתן לאספקה (עפ"י אישור והצהרת הספק) המוכר יהיה פטור מהצגת אריח
במידות אלו אולם יהיה חייב להציע לקונה סדרה נוספת סדרה נוספת של ריצוף לכל מידת אריח המיועד לריצוף, כלומר לכל
מידת אריח, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 5 סדרות של ריצוף ו-3 דגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים
ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון בהיר ניטרלי; ריצוף מחסנים – אריחים במידות עפ"י בחירת
המוכר

**הקירות, הקירות והנקזים באזורים הרטובים יאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר
מים לחלקי בניין ואו חדרים סמוכים.**

3.3 ארונות :

3.3.1 ארון מטבח תחתון : גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבד בעובי 17-18 סמ
גב הארון מדיקט בעובי 6 מ"מ

דלתות הארון עץ לבד סנדוויץ' 1 MDf פוסטפורמינג
הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ בעלות מסילות טלסקופיות
הארון יכלול פינה אחת בלבד אם נדרש , ולא יותר , ביחידת הפינה יותקן פתרון מכני לאחסון נשלף כמו מגיק
קורנר או שווי"ע

אורך הארון 5 מ"מ – המידה תימדד לאורך הקיר כאשר יש פינה היא מחושבת פעמיים
חללים למדיח תנור וכיו"ב למעט מקרר המשולבים בתוך הארונות יכללו באורך הארונות
במידה והקונה החליט שאין חללים למוצרי החשמל על המוכר לספק את הארון בשלמותו כולל מדפים ודלתות
במקומות בהם יועדו להתקנה מוצרי החשמל
ציפוי חיצוני פורמיקה וידיות מתכת
ציפוי פנימי מלמין או פורמיקה כולל מדפים .

ציפוי חיצוני - יוצגו לרוכש 5 גוונים כאשר אחד בגוון לבן ואחד ניטרלי
3.3.3 ארונות אחרים (ציין) : ארונות למחלקי מים ~~הסקה~~ - תיאור : דלת פח ; מידות : על פי הצורך ;

ציפוי חיצוני צבע שמן ; ציפוי פנימי : אין ;

דלתות : חומר וציפוי : פח בצבע שמן ; מדפים : חומר וציפוי : אין.

3.3.4 בכל אחד מחדרי הרחצה למעט חדרי השירותים יותקן ארון תחתון מעץ לבד סנדוויץ' או

סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן EN310 הארון יהיה תלוי או מונח באורך מינמאלי של 80 ס"מ הכולל
דלתות מדפים משטח עבודה אינטגרלי מחרס משולב בכיור וצירים בלתי מחלידים.

3.4 מיתקנים שונים:

3.4.1 מיתקן לתליית כביסה : תיאור : מתקן באורך 160 סמ עם 5 חבלי כביסה מפלסטיק או מתקן מתרומם באורך 120 ס"מ כאשר אורך מצטבר לחבלי הכביסה הוא 8 מ'.
החבלים יהיו איכותיים עמידים לקרינת UV.

טבלה מספר 3 – רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה

3.5

רשימה זו תותאם לכל דירה ודירה עפ"י סוגה

תריסים					חלונות				דלתות				
הפתיח ה	חומר השלבי ם	החומר	מידה	כ מ ו ת	הפ תיח ה	החומר	מידה	כ מ ו ת	הפתי חה	החומר	מידה	כמו ת	תיאור היחידה
0	0	0	0	0	0	0		0	ציר	פלדה	200X80	1	כניסה לדירה
חשמלי עם מנגנון ידני	שלבי פח אלומיני ום במילוי פוליאר תן	פלסטי ק	-	-	כע"כ	אלומיני ום	-	1	-	אלומיני ום	-	-	חדר דיור עפ"י נספח
גלילה	שלבי פח אלומיני ום במילוי פוליאר תן	פלסטי ק	1.0X1.25 5	1	כע"כ		1.0X1.25 5	1	0	0	0	0	מטבח
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	פרוזדור

גלילה	שלבי פח אלומיני ומילוי פוליאורטן	פלסטיק	1.0X1.25 5	1	כ"ע	אלומיניום	1.0X1.25 5	1	ציר	עץ לבד עם קנט פולימר	200X80	1	חדר שינה
												1	חדר שינה 2
												1	חדר שינה 3
0	0	0	0	0	0	0	0	0	ציר	עץ לבד עם קנט פולימר	200X70	1	חדר אמבטיה כללית
נגרר		פלסטיק	100X100	1	תקנת פקע	מתכת אלומיני	100X100	1	ציר	מתכת	200X70	1	ממ"ד *
חשמלי עם מנגנון ידני	שלבי פח אלומיני ומילוי פוליאורטן	פלסטיק	2.0X0.85 0	1	0	0	0	0	ציר	אלומי	200X85	1	מרפסת דיור 1
0	0	0	0		קיפ	אלומיני	0.6X0.60 0	1	ציר	עץ לבד עם קנט פולימר	200X70	1	שירותים
גלילה	שלבי פח אלומיני ומילוי פוליאורטן	פלסטיק	0	0	כ"ע	אלומיניום	0.6X0.60 0	1	ציר	עץ לבד עם קנט פולימר	2.00X70	1	מרפסת שירות
									ציר	פח	200X70	1	מחסן דירתי

* הערה לעניין דלת הממ"ד:

ייתכן שחלק מדלת הממ"ד בעת פתיחתה בניצב 90 מעלות תחרוג במעבר בין החדרים בחלק של הידית ודבר

זה לא ייחשב כאי התאמה.

זיגוג כפול לכל חלונות למעט בממ"ד,

הערות לטבלה מספר 3 – רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה

א. דלת עץ = דלת עץ לבודה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 ובפתיחת ציר רגילה. הדלתות תהיינה עמידות למים

ויכללו התקנת קנט פולימרי בתחתית הדלת בגובה 7 ס"מ לפחות

ב. גוון הדלתות לבחירת הקונה מתוך שלוש אפשרויות כאשר אחת בצבע לבן שהמוכר/ספק יציגו לו

ג. אלומי = אלומיניום, סוג פרופיל: לפי הנחיות יועץ האלומיניום,

סוגי פתיחה - ציר רגילה = סוג פתיחה, קיפ = פתיחה משתפלת (נטוי), ניגרר כ.ע.ב = כנף נגררת על כנף ו/או

לתוך גומחה (כיס) בקיר,

תריסים : בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריטן מוקצף כולל

אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת. עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן. בחדר דיור

ובפתחים ברובם מעל 2.5 מ' יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידני.

גלילה = תריס נגלל כלפי מעלה, באמצעות רצועה ו/או חשמלי.

ד. **דלתות/חלונות,**

ה. דלתות הפנים יתקנו בגובה של כ 2 ס"מ מרצפת החדר כעזר לתפקוד מיזוג האוויר.

ו. **חלונות/ ווטרינות** (למעט ממ"ד), מאלומיניום עם זיגוג שקוף כפול רגיל/בטיחותי לפי דרישות התקן,

המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות, עם מרווח אוויר בעובי של

6 מ"מ או אחר לפי תכנון). החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן, ובכללם: , אטמי גומי EPDM, צירים,

גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה. החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן. בממ"ד

יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף/ים פלדה, לפי הנחיות פקוד העורף. **רשתות :** אין.

במסילות לכל החלונות, יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.

ז. **אורזור לאוויר החוץ-** בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אורזור ישיר לאוויר החוץ, לרבות

במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון, יבוצע צינור מצויד במאוורר מכני

עד לקיר החוץ לרבות רפפת כיסוי.

ח. **מסגרות החלונות והתריסים** עשויים אלומיניום. סוג פרופיל, גוון, עפ"י תכנון האדריכל ו/או יועץ

האלומיניום.

החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן, ובכללם: , אטמי גומי, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה

ונעילה. החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן ;

ט. **בחדרי רחצה (באם יש חלונות),** תותקן זכוכית בטיחותית שקופה או עמומה ("חלב").

י. **אורזור המחסן** - יעשה באמצעות חלון ו/או אורזור מכני ו/או סבכה בדלת ו/או רפפות קבועות, לפי תכנון האדריכל

ודרישות כיבוי אש.

יא. **דלת כניסה.** דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים הננעלים לפחות בארבעה

כיוונים ומופעלים ע"י מנגנון גליל התואמת לתקן ישראל 5044 וכמפורט להלן: 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

בחיפוי וניל או צביעה בתנור. גמר לגוון לפי בחירת המוכר.

יב. **דלת ממ"ד** ציפוי וניל, או צבע בתנור - גוון לפי בחירת החברה. לפי הנחיות רשות הכבאות, בכניסה לדירות

בקומת קרקע יתכן ויותקנו דלתות בטחון/אש.

יג. **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 הדלתות יהיה בצבע או פורמייקה או ציפוי חיצוני מתועש המתאים לעמידות במים, עם מנעול וידיות מתכת משני הצדדים. בהיקף כנף הדלת (קנט) מצופה ב-3 צדדים לפחות לרבות לוחות ודבקים עמידים למים. 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.

יד. **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. 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 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.

3.6 טבלה מספר 4 - מיתקני תברואה וכלים סניטרים

מיקום	מיתקן	מטבח	שירותים	חדר אמבטיה כללית	מרפסת שירות	אחר
קערת מטבח	מידות	0.60X0.40	0	0	0	0
	סוג	חרס	0	0	0	0
כמות : 2	מידות	0.80X0.46	0	0	0	0
	סוג	0	0	0	0	0
או קערת מטבח כפולה אחת	מידות	0	0	50\40 ס"מ	0	0
	סוג	0	0	חרס	0	0
קערת רחצה 1	מידות	40X25	0	0	0	1
	סוג	0	0	0	0	0
כיור לנטילת ידיים + ברז מים קרים	מידות	0	סטנדרט	0	0	0
	סוג	0	חרס	0	0	0
אסלה 1 מונו בלוק מחרס + מיכל הדחה חרס	מידות	0	0	70\1.70	0	0
	סוג	0	0	אקרילי	0	0
אמבט	מידות	מערבל פרח	0	מערבל פרח	0	0
	סוג	תוצרת ודגם	0	0	0	0
סוללה למים קרים וחמים לקערה מהמשטח	סוג	0	0	כולל יציאה למילוי וצינור שרשור ומוט טלסקופי ומזלף	0	0
	מידות	0	0	0	0	0
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים מיקסר מהקיר	סוג	0	0	0	0	0
	מידות	0	0	0	0	0
אינטרפוף 3 דרך בחדרי מקלחת בלבד	סוג	0	0	0	0	0
	מידות	0	0	0	0	0
מקלחת ראש קבועה	סוג	0	0	0	0	0
	מידות	0	0	0	0	0
סוללה למקלחת	סוג	0	0	0	0	0
	מידות	0	0	0	0	0
הכנה לחיבור למכונת כביסה	סוג	0	0	0	0	0
	מידות	0	0	0	0	0
הכנה לחיבור מייבש כביסה	סוג	0	0	0	0	0
	מידות	0	0	0	0	0
הכנה לחיבור מדיח כלים	סוג	0	0	0	0	0
	מידות	0	0	0	0	0
נקודות גז לבישול	סוג	0	0	0	0	0
	מידות	0	0	0	0	0
נקודות גז לחימום לתנור הסקה	סוג	0	0	0	0	0
	מידות	0	0	0	0	0
בדירות בנות 4 ו 5 חדרים יהיו 2 חדרי רחצה ושני אסלות	סוג	0	0	0	0	0
	מידות	0	0	0	0	0

הערות לטבלה מספר 4 - מיתקני תברואה וכלים סניטרים

- (א) הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת : נק חשמל ונק מים קרים, מים חמים וחיבור לקו דלוחין או שופכין הזנת חשמל
- (ב) הכנת חיבור למייבש כביסה כוללת - נק חשמל ומעבר בקוטר 4" לצינור האדים כולל כיסוי תריס למוצא הצינור.

(א) **כיוור מטבח** (בודדת במידות 40/60 ס"מ או כפולה 80/46 ס"מ): לבחירת הקונה, חומר סילי קוורץ/קוורץ גרניט, בהתקנה שטוחה. **כיוור רחצה שולחני (אינטגרלי)**: (במידות לבחירת המוכר ס"מ) לפי היצרן/ספק, שיבחר ע"י החברה. **כיוור רחצה**: חרס מידות 40/50 ס"מ. תוצרת לפי בחירת החברה. **כיוור נטילת ידיים**: חרס. במידות 25/40 ס"מ.

(ב) **אסלה**: מונחת. **מיכל הדחה**: מונבלוק/חרס, דו כמותי (3/6 ליטר) עפ"י ת"י 1385. תוצרת לפי החלטת החברה. **כיסוי אסלה**: (מושב) פלסטי כבד.

אמבטיה: תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפישלד עץ עם ציפוי פוליאסטר. מילוי עץ בפינות ומיטת תמיכה מפרופילי ברזל מגלון או לחילופין מפח בעובי 2.5 מ"מ לפחות מצופה אמאייל.

מקלחת: משטח המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין, בגמר העומד בדרישות

ת"י 2272 עם שיפועים לניקוז המשטח;

(ג) **סוללה למים קרים/חמים לקערת מטבח**: דגם: פרח/מערבל, בציפוי כרום ניקל, פיה בגובה 25 ס"מ לפחות ולעומק 20 ס"מ לפחות. לבחירה מתוך 3 סדרות העומדות בכל דרישות

התקינה בארץ. (ד) **סוללה למים קרים/חמים, לכיוור/רחצה**: דגם: פרח/מערבל בציפוי כרום ניקל, פיה באורך 15 ס"מ לפחות ולעומק 15 ס"מ לפחות, לבחירה מתוך 3 סדרות

העומדות בכל דרישות

התקינה בארץ..

(ה) **סוללה למים קרים/חמים (כולל באמבטיה)** דגם: מהקיר – רב דרך (אינטרפון 3 דרך), בציפוי כרום ניקל כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף. לחילופין סוללה למים חמים וקרים, מיקס מהקיר, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן מוט מוביל אנכי ומזלף.

למקלחת: דגם: מהקיר - רב דרך (סוללה - אינטרפון 3 דרך), בציפוי כרום ניקל כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף. לחילופין ולפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 מ"מ.

סוללות האמבטיה/מקלחת, לבחירה מתוך 3 סדרות כשאחת לפחות תוצרת הארץ ועומדת בדרישות ת"י 1385 שיוצגו ע"י החברה/קבלן

(ז) **גוון הכלים הסניטריים** - לבן.

(ח) **הכנת חיבור למכונת כביסה לבות נקודת**: מים קרים, חיבור לקו דלוחין או שפכים והזנת חשמל

(ט) **הכנה למדיח כלים כוללת**: ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.

(י) **הכנה לנק' גז**: באם לא נאמר אחרת, צנרת נחושת בלבד ללא אביזרי קצה.

(יא) **מים קרים**: מים המסופקת מהרשת העירונית.

(יב) **קבועות רחצה (אגנית/אמבטיה)**-למניעת החלקה ולא פחות מ-R-11.

(יג) **נשלף** = ראש ברז הנשלף מתוך שרוול קבוע.

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

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

רב-דרך (אוונטרפון) = חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, לראש מקלחת ו/או לפיית ברז ו/או

שניהם.

3.6.1 אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה: אין.

3.6.2 מים חמים: יש / אין; דוד המחובר למערכת הסולארית בקיבולת 120 \ 150 ליטרים עפ"י גודל הדירה;

דוד חשמלי/חימום/גז/אחר.....(לפרט);

מיקום הדוד: במבואה בין הדירות או בהחלטת יועצי האנרגיה;

מערכת תרמוסיפונית או מאולצת / מאולצת עם מחליפי חום בתוך הדוד. בהחלטת יועצי האנרגיה

3.6.3 חיבור מים חמים לכלים : קערות מטבח , כיורי רחצה , אמבטיות , : אין (לפרט).

3.6.4 ברז גינה : לא / . ביציאה לחצר ברז אחד לדירה.

3.6.5 הכנה למונה מים לדירה : יש/ אין

3.6.6 חומר הצינורות : מים חמים וקרים פלסטיק דלוחין PVC שופכין PVC

3.6.7 צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודות הגז במטבח. מע' הסקה (יונקרס)- אין / יש

3.6.8 הכנה למונה גז לדירה : יש/ אין

3.7 טבלה מספר 5 – מיתקני חשמל:

מיקום	נק מאור קיר תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע מוגן מים	בית תקע כח במעגל נפרד	נק טלויזה ותקשורת נק טלפון- סה"כ 3	אחר
כניסה לדירה או מבואה	1	1				פעמון + לחצן אינטרקום, מפסק לחדר מדרגות, לוח חשמל דירתי כולל סגירה ארון תקשורת עם שקע , ארון טלפוניה טלויזה
חדר דיור (סלון) ופינת אוכל	2	3		1 למזגן	1	כולל תריס חשמלי + מפסק ומנגנון ידני
מטבח	1	4	2	לפי מפרט לתנור		מעל משטח העבודה שקע נפרד לתנור למדיח ולמקרר בתי תקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ומוקמו מתחת למשטח העבודה
פרוזדור	1	1				
חדר שינה הורים	1 כולל מפסק חילוף	4 שניים ליד המיטה		1	1	
ממ"ד	לפי תקנות פקע"ר	3		1	1	לפי תקנות פקע"ר
חדר שינה 2	1	3		1	1	
חדר שינה 3	1	3		1	1	
חדר אמבטיה כללי	(מוגן מים) 1		1	1 לתנור		בית תקע לתנור חימום + התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד שמש במיקום לפי תכנון
שירותי הורים	1		1	1 לתנור		

שירותים בית כיסא	1				הכנה לנק לאורור מכני + מפסק
מרפסת שירות	1			2 מוגנים מים למכונת כביסה ומייבש	
מרפסת שמש	1		1	IP44 מוגן	כולל תריס חשמלי + מפסק ומנגנון ידני
מחסן	1		1		הזנה משעון דירתי
מסתור כביסה				1 פקט למזגן	

הערות לטבלה מספר 5 – מיתקני חשמל:

- גודל חיבור דירתי 3X25 אמפר
- נקודת תקשורת כולל צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת לנקודה ההכנה בקיר בקופסא 55 מודול 1 וכולל כיסוי.
- נקודת טלוויזיה ותקשורת 3 נקודות מגיעה קומפלט לחדר כולל נקודת טלפון, תקשורת וטלוויזיה
- בכל דירה תותקן מערכת ניטור ובקרה לצריכת החשמל מותאמת לתלת פאזי ותאפשר הזנת תעריפי חשמל משתנים מערכת כוללת יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי מבוסס על רכיב המודד זרם חשמלי עם 3 חיישני זרם ויחידת תקשורת לשידור אלחוטי, צג דיגטלי אלחוטי שמקבל ומעבד את הנתונים הצג יותקן סמוך לדלת הכניסה ובמקום נגיש בגובה 1.5 מטר מהריצפה.
- בלוח חשמל יהיה מקום פנוי ל-6 מודלים נוספים לפחות לצורך הרחבה בעתיד
- **בדירת מגורים הכוללת חיבור תלת פאזי** = תותקן נקודת תלת פאזית בארון המטבח, מתחת למקום המתוכנן לכיריים. הנקודה תחובר ישירות למפסק תלת פאזי בלוח החשמל ותחווט בכבל 2.5/5. הנקודה תכלול את כל החיווט לרבות בית שקע והמפסק בלוח החשמל הדירתי.
- **מערכת אינטרקום** = הכולל פעמון תשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין, יש למקם את נק האינטרקום בכניסה לדירה וכן פומית שמע נוספת באחד מחדרי הדירה.

הגדרות

- נקודת מאור קיר/ תקרה** = בית נורה על גבי קיר או תקרה (ללא נורה וכיסוי- אהיל/ ארמטורה), כולל נקודת הדלקה אחת.
- בית תקע מאור (רגיל)** = "שקע" בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל. (שני שקעים או יותר בפנל אחד, נספר כל שקע בנפרד). החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות.
- **בית תקע מאור (רגיל) מוגן מים**: שקע בודד עם כיסוי, הניזון מזרם חשמל רגיל (שני שקעים או יותר בפנל אחד, נספר כל שקע בנפרד). החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות.
- נקודת מאור הדלקה כפולה** = תאור בלבד לאופן ההדלקה של נקודות המאור (בתקרה או קיר), המצוינים בסעיף א' ושאיןם תוספת לכמות נקודות המאור המצוינות בסעיף א'.
- ה. בית תקע מעגל נפרד** = "שקעים" הנמצאים על גבי מעגל חשמלי נפרד (כל נק' במעגל 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 ביחד (קומפלט) או לחוד וכוללות נקודת טלפון, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. ללא חיבור הדירה לרשת הטלפונים/אינטרנט. נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז התקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.
- ח. **נקודת כח** = בית תקע כוח על גבי מעגל חשמלי נפרד, מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ.
- ט. **"הכנה"** = באם לא צוין אחרת הכוונה לצנרת ("שרוול") וחוט משיכה בלבד. הכנה לנק' תקשורת (מחשב) מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר. באם ההכנה לתנור חימום נמצאת מעל דלת חדר הרחצה יותקן (באחריות הדייר), "מפזר חום" ולא "תנור להט" (ספירלי). למניעת ספק יודגש כי אמצעי חימום לא מסופקים ע"י החברה. ההכנה לתנור חימום כוללת שקע מוגן מים.
- י. **מחליף** = נקודה/ות מאור הניתנות להדלקה/ כיבוי, משני אביזרים נפרדים שונים הנמצאים בריחוק ביניהם, אך מדליקים/מכבים את אותה/ם נקודה/ות מאור.
- הערה :** יתכנו שינויים במיקום וסוג הנק' בעקבות הנחיות החוק ודרישות מהנדס החשמל.

מתקני קירור וחימום

בכל דירה תבוצע הכנה למערכת מיזוג מיני מרכזית סטנדרטית תלת פאזית הכוללת מיקום מתוכנן למאייד צמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או במסדרון או כל מיקום שמאפשר פיזור יעיל של האויר.

כולל ביצוע תשתיות הנדרשות כולל צמה של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי, מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין מקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כח מעגל נפרד 2.5 * 3 ניקוז המאייד למחסום ריצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא צמה למאייד יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס עד להתקנת מערכת בפועל.

התקנת שריון ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד מיקום התרמוסטט על קיר המסדרון. הכנת מיקום מוצנע למעבה, כל התכנון יהיה בהתאם לתכנון המערכת עי מהנדס מיזוג אויר.

בנוסף בכל אחד מחדרי הדירה, למעט חדרי הרחצה והמטבח, תבוצע צנרת ניקוז הכנה למזגנים עיליים. לממד יבוצע ניקוז מחוץ לחדר. הצנרת תוסתר בקיר ובמילוי הריצפה ומוצאה יהיה עד מחסום הרצפה או לחלופין לסיפון מתחת לכיור, הכל בהתאם לתכנון מהנדס האינסטלציה.

בניין המגורים :

- א. קומת כניסה מבואה ראשית משותפת סגורה הכוללת דלת כניסה ראשית גישה נוחה למעלית ומדרגות וגישה לתיבות דואר. שטח תיבות דואר ימוקמו בקומת קרקע ליד דלת הכניסה לבניין ויהיו בעלות חזית אלומיניום במבנה תותקן מעלית שתתאים לדרישות התקן הישראלי.
- ב. בחזית הבניין יותקן מס בניין חיצוני ומואר

פיתוח המגרש-

במגרש תותקן מערכת ההשקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב, גינון חסכוני בהתאם להנחיות משרד החקלאות.

- 3.7.1 חדר מדרגות : בכל קומה 1 נקודות מאור; 2 גופי מאור; 1 לחצני הדלקת אור; לחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות, יש-אין.
- 3.7.2 טלפון חוץ : הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).
- 3.7.3 פעמון : סוג: זמזם צליל: צרצר
- 3.7.4 מפסיקי זרם : עפי הדרוש בתקן תוצרת: גביס / וויסבורד ו או תוצרת ישראל בהחלטת יועץ החשמל של החברה.
- 3.7.5 לוח חשמל דירתי בתוך הדירה: יש-אין: מיקום: מאחורי דלת הכניסה לדירה בהחלטת יועץ החשמל של החברה.
- 3.7.6 נקודת חשמל לדוד שמש / חשמלי: כן-לא עם אלמנט עזר חשמלי להפעלה מתוזמנת
- 3.7.7 גודל חיבור דירתי: חד פאזי / תלת-פאזי X253אמפר
- 3.7.8 מערכת אינטרקום: כן-לא מיקום: בכניסה לבניין ושלוחה בכניסה בדירה + פומית שמע באחד מחדרי המגורים בדירה.
- 3.7.9 מערכת טלוויזיה במעגל סגור: כן-לא מיקום:
- 3.7.10 מיתקנים אחרים (פרט):
- א. מערכת ניטור לצריכת חשמל עפ"י הדרוש במפרט 12 במחיר למשתכן**
- ב. שעון שבת דירתי**

4. מתקני קירור / חימום בדירה:

- 4.1 מיזוג אוויר מרכזי: יש-אין / קירור וחימום / הכנות בלבד, הספק:
- (הכנות בלבד כוללות: צנרת חשמל, צנרת ניקוז מים, צנרת גז, תעלות).
- 4.2 מזגן מפוצל: יש-אין / קירור וחימום / הכנות בלבד, מיקום: הספק: (הכנות בלבד כוללות: צנרת חשמל, צנרת ניקוז מים, צנרת גז ותעלות).
- 4.3 מזגן דירתי: יש-אין; יש-הכנות בלבד, מיקום: במרפסת הספק: 3.5 כ"ס.
- (הכנות בלבד כוללות: מתעלים לצנרת חשמל, מתעלים לצנרת גז, צנרת לניקוז מים).
- 4.4 תנור חימום הפועל בגז / דלק נוזלי: אין-יש / הכנות בלבד.
- 4.5 תנור חימום הפועל בחשמל: יש / אין / הכנות בלבד. הכנת נק חשמל בלבד
- 4.6 רדיאטורים: בכל החדרים לרבות מטבח, למעט חדרי רחצה ובית שימוש: אין-יש
- 4.7 קונבקטורים חשמליים: בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה ובית שימוש: יש-אין /
- הכנות בלבד.
- 4.8 חימום תת רצפתי: יש-אין.
- 4.9 מיתקנים אחרים לפרט: אין.

5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה ובמחסן:

- 5.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית במחסן באמצעות ספרינקלר יש-אין.
- 5.2 מערכת גלאי עשן דירתי (יש-אין) -
- כל סידורי בטיחות אש נוספים בדירה יהיו עפי הוראות רשות הכבאות.

6. עבודות פיתוח ושונות:

6.1 חניה

6.1.1 סך הכול מקומות חניה (לארבעת הבניינים): 80 מתוכן: 80 חניות בתחום המגרש; 0 חניות מחוץ למגרש;

~~0 חניות במרתף חניה, מס' מרתף חניה-0 חניות במקום אחר 0 - (לפרט) אין~~

6.1.2 חניה לנכים: ~~יש~~ / אין

6.1.3 גמר פני החניה: בטון / אספלט / אבנים משתלבות / אבן טבעית / אחר: בטון סרוק או מוחלק. אבנים משתלבות מהודקות על חול-4 או אספלט שחור משולב בניהם

6.1.4 הגישה לחניה מהכביש.

6.1.5 מספר חניות לדירה 1 עוקבות (חסומה וחוסמת) צמודות לדירה / לא צמודות;

מיקום: מחוץ למגרש / בתחום המגרש / מרתף חניה / אחר:
(על פי סימון בתכנית מצורפת בכפוף להערה שבסעיף 6.2 בעמוד 2).

6.2 פיתוח המגרש:

6.2.1 שבילים: חומר גמר: בטון / גרנוליט / אספלט / אבנים משתלבות / אבן טבעית / אחר: בהחלטת

יועצי החברה בלבד

6.2.2 משטחים מרוצפים: יש / אין ברחבת הכניסה לבנין;

חומר גמר: אספלט / אבנים משתלבות / אבן טבעית / אחר:

6.2.3 גינה משותפת: ~~יש~~ / אין; ישנם ערוגות נוי בחנייה עפ"י המסומן בתוכנית הפיתוח והחנייה.

6.2.4 רשת השקיה: יש / אין.

6.2.5 גינה צמודה לדירה בהתאם לסוג הדירה: יש / אין, יציאה לגינה מחדר / ממרפסת / שירות / אחר

(סמן את המתאים)

6.2.6 פרוט מערכות בגינה הצמודה לדירה: יתכן הימצאותם של שוחות: ביוב פעילות, תקשורת, ניקוז מי גשם וכן צנרת מים ביוב וחשמל פעילים לבניין ולדירות.

6.2.7 משטח מרוצף בגינה הדירתית: יש / אין בשטח של כ-7 מ"ר (על פי סימון בתכנית מצורפת)

6.2.8 גדר בחזיתות אחרות של המגרש: חומר: אבן עם גב בטון בעיבוד אבן חאמי בגובה ממוצע על פי תכנית הפיתוח.

6.2.9 ריצוף קומת עמודים מפולשת, חומר:

7. מערכות משותפות

7.1 מערכת גז:

7.1.1 גז מרכזי: צובר גז שכונתי / מיכלי גז משותפים ל-4 הבניינים במתחם 44905 לאספקת גז מרכזי לדירות / מיכל דירתי / אין מערכת גז לבנין.

בגינת דירה מס 1 בבנין מס 1 בחלקה הנושק לכביש הראשי קיים צובר גז המשרת את הבניינים 1, 2, 3, 4,

בחצר החנייה המשותפת לבניינים 2 ו 3 קיים צובר גז המשרת את הבניינים 1, 2, 3, 4.

לעניין צוברי הגז, יהיה מעבר של צנרת גז במיסעת החנייה ומדרכות החנייה וכן תירשם זיקת הנאה למעבר, שימוש ואחזקה.

7.1.2 צנרת גז ממיכל גז מרכזי מצובר הגז עד לבנין ומשם חלוקה לדירות: יש / אין

7.1.3 צנרת אספקת גז בתוך הדירה: יש / אין

7.2 סידורים לכיבוי אש:

כל סידורי כיבוי האש על פי הוראות כבאות והצלה

7.2.1 מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות: ~~יש~~ אין

7.2.2 מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות: ~~יש~~ אין

7.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים): יש ~~אין~~ במחסנים בלבד.

7.2.4 גלאי עשן: ~~יש~~ אין

7.3 ~~אזור מואץ במרתפי חניה~~: יש / אין

7.4 מערכת מיזוג אויר מרכזית: ~~יש~~ אין.

7.5 תיבות דואר: (תאר) תאים רוחביים, מיקום: בסמוך לדלת הכניסה, בכניסה הקובעת לבניין.

7.6 מיתקנים אחרים: ~~יש~~ – מערכת התראה לגילוי אש בחדר המדרגות (מערכת "נצנצים").

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

8.1 חיבור לקו מים מרכזי: יש / ~~אין~~; מונה מים ציבורי לבית: יש / ~~אין~~;

מונה מים לגינה: ~~יש~~ אין.

8.2 חיבור לביוב מרכזי: יש / ~~אין~~, פתרון הביוב הוא: בהחלטת הרשות המאשרת בלבד.

8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל: בהתאם להוראות חברת החשמל;

כולל חיבור לא כולל חיבור הדירה לרשת; לא כולל התקנת מונה.

8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים: בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר); לא כולל קו

טלפון.

8.5 הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים, תקשורת מחשבים וכדומה): יש / ~~אין~~ (ציין את

החיבורים הרלבנטיים); לא כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת.

8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כלולים כל אלה באחריות

משב"ש.

8.7 פינוי אשפה: פחים מוטמנים או לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבנייה.

9. רכוש משותף

9.1 תיאור הרכוש המשותף:

9.1.1 סך הכל מקומות חניה משותפים: 0

9.1.2 קומה מפולשת: ~~יש~~ אין; מספר קומות מפולשות: 0

9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: יש / אין; מיקום המחסנים בקומת המרתף (יש לצרף תכנית עם

סימון המיקום)

9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: ~~יש~~ אין

9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: ~~יש~~ אין

9.1.6 חדרי מדרגות: ~~יש~~ (1).

9.1.7 פיר מעלית: ~~יש~~ אין; מעליות: ~~יש~~ אין; מספר מעליות: 2

9.1.8 גג – לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.

הגג מעל דירות הפנטהאוז, שאין עליו מתקנים לדירות ולבנין, יוצמד לדירות הפנטהאוז.

9.1.9 ממ"ק / מקלט: כמות: מיקום: שטח:

9.1.10 איזור טכני משותף: יש / אין – לאמור - בכל קומה וקומה במבואה בין הדירות יש מקום לריכוז מערכות טכניות של הדירות ושל הבניין.

9.1.11 מיתקנים על הגג: מערכות טכניות פרטיות או משותפות כגון אנטנה/ צלחת לוויין קולטי שמש, דוודי שמש; חדר מכונות למעלית, ייתכן הימצאות מאגר מים (להקף בעיגול את המתקן הרלבנטי), משאבות סחרור וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.

9.1.12 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש: יש – ערוגות נוי למיניהם ובחלקו המערבי של בניין מס' 1 הנושק לכביש חלק מהמגרש לבניית ייתכן ותוקם, בהחלטת החברה, פינת אם וילד.

1. 9.2 חלק/ים שיוצאו מהרכוש המשותף:

החברה מוציאה מהרכוש המשותף: גגות והאוויר מעליהם, חניות, מחסנים, מרפסות צמודות לדירות, חצרות פרטיות צמודות לדירות, מרתפים, שטחי קרקע וביניהם ייגרע בחלקו המערבי של בניין מס' 1 הנושק לכביש חלק מהמגרש לבניית פינת אם וילד, כמו כן, בבניין מס' 4 מתחת למרפסת גן של דירות מס' 1 ו- 2 עתידים בעלי העניין לבנות בית כנסת בחלל שמתחת למרפסות אלה והכל על פי דרישות החוק, בכפוף להוצאת היתרי בניה כדין וכיו"ב.. וכן יוצא מהרכוש המשותף כל חלק אחר לפי שיקול דעתה של החברה ובלבד שאינו חדרי מדרגות, מעליות, מתקני הסקה ומים המשמשים את כל הבניין, מקלטים, קירות חיצוניים. חלקים מהרכוש המשותף שהוצאו ולא הוצמדו בצמידות מיוחדת לדירה כלשהי יישארו כרכושה של החברה שתוכל, בכל שלב בהווה או בעתיד לפי שיקול דעתה למכרם ו/או לעשות בהם כל שימוש, כראות עיניה.

9.3 חלק/ים שאין להוציאם מהרכוש המשותף:

- 9.2.1. חדרי מדרגות.
- 9.2.2. קומה טכנית
- 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 אל חדר מכונות.
- 9.2.8. גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדר/ ים טכני / ים
- 9.2.9. חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים על הגג: (כגון קולטים, דודי שמש, חדר מכונות למעלית)
- 9.2.10. מעליות
- 9.2.11. ממ"ק / מקלט.
- 9.2.12. חלק אחר : פרט:

9.4 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) יראהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוצאות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.
- פירוט ביטול או שינוי לתקנון המצוי בעניינים המנויים לעיל :
- 9.5 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה : ייקבע בהתאם לחוק הרלוונטי בעת הרישום.
- 9.6 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית : על פי נציגות ועד הבית שתיבחר.
- 9.7 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו יהיה 1/20 או לפי החלטת נציגות הבית המשותף.

נספח א - מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

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

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

- (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 פקסימיליה.
- (ו) תכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרומכניות במבנה ובפיתוח.

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

הערות כלליות ואזהרות למבנה ולדירה – נספח ב:

1. בטופס המפרט הבסיסי (כלשונו בצו מכר דירות), בוצעו שינויים, התאמות ותוספות הנכונים למבנה ולדירה.
2. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
3. החברה תהיה רשאית לקבוע זיקת הנאה לחלקת הבית בחלקות אחרות, ולטובת בתים וגורמים אחרים בחלקת הבית.
4. מיתקן לאנטנת 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 אינדיבידואלית (אק"א).
5. 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.
6. תיתכן העברה גלויה אנכית ו/או אופקית, בגבהים שונים ובמיקום שונה, כמסומן או בשונה מהמסומן בתכניות, של כלל האלמנטים של מערכות הבנין המשותפות ושל מערכות שאינן משותפות, צנרת, תעלות ועוד כגון: צנרת מים, צנרת חשמל, צנרת ביוב, צנרת ניקוז, שוחות ביוב, צנרת מיי גשם ואוורור, קווי חשמל, טלפון, תקשורת וכדומה, בתחום הדירה, במחסנים, בגגות מרוצפים וחצרות, 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.

7. 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
8. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראלים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
9. למניעת ספק יודגש כי באם תידרש החברה להעמיד שטח/ים בתחומי המבנה ו/או המגרש, לחברת החשמל, בזק, כבלים, לצורך מערכות המשמשות הבניין ו/או בניינים אחרים סמוכים, הקונה מתחייב לאפשר גישה חופשית לרבות שימוש במתקני הבניין לצורך גישה, כן ובזכות השימוש והטיפול בשטח/ים לרבות רצועות הקרקע למעבר כבלים. כמו כן יהיו גופים אלו והחברה, פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטחים אלו.
10. חל איסור חמור לאחסן במחסנים דירתיים חומרים הפולטים ריחות חריפים או רעילים, באריזות פתוחות או סגורות.

הערות כלליות לדירה

11. 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. למניעת ספק יודגש כי, החברה לא תהיה אחראית לחריגה ממידות אלו.
12. במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין.
13. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה מסוימת אך לא פחות מהרשום במפרט
14. 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 חם במקום בו היחידה ממוקמת, וכן בולמי רעידות תחת רגלי המתקן/ים.
15. .
16. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר בעת התקנת המזגן בדירה, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו').
17. מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.
18. בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב), באריחים רזרביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.
19. הקונה מצהיר שהוסבר לו וידוע לו שבאם יחליט לאחר קבלת החזקה, להתקין אמבט ג'קוזי, עליו לנקוט בכל האמצעים המקצועיים הנדרשים ע"מ למנוע מטרדי רעש ורעידות לשכנים ולהבטיח עמידה ברמות הרעש המותרות בתקנים ובתקנות. למוכר לא תהיה אחריות כלשהי לנזקים ולתלונות ככל שיהיו בגין שינויים אלו.
20. למען הסר ספק, מוסכם, כי אם הדירה נרכשה כשהיא בשלבי בניה מתקדמים, או בשלבי סיום הבנייה, וכבר נבנו, הותקנו והורכבו פריטים בדירה, הרי במקרה של סתירה בין הכתוב במפרט המכר לבין הביצוע בפועל, תהיה עדיפות מכרעת למצב הקיים בדירה בעת רכישתה, באופן שהמוכר ו/או הקבלן לא יהיה זכאי לתשלום בעבור תוספות ו/או שינוי, והקונה לא יהיה זכאי לכל זיכוי בגין השינוי שנעשה.
21. .

22. חשוב להדגיש כי יש לאוורר המרחב המוגן, באופן תכוף לפחות בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להימצא באגרגטים (חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
23. 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.
24. ברצפה, קירות ובסמוך לתקרת הדירה, או המחסן או החניה, יתכן ועוברות צנרות (מים, ביוב, ניקוז וכד') וכן פתחי ביקורת, השייכים לכלל הבניין, ומהווים חלקים משותפים. 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.
25. יתכן ובאחת מהדירות בכל קומה בבניין, ימוקם חלון/דלת חילוץ חיצוני אשר ישמש את כלל הדיירים בקומה בעתות חרום לצורך מעבר ומילוט. הקונה, אשר בדירה אותה רכש ממוקם חלון/דלת החילוץ, מתחייב כי לא ייקבע סורג קבוע בפתח זה, וכי בעת חירום יאפשר את המעבר בדירה אל חלון/דלת החילוץ.
26. **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.
27. הרוכש מצהיר כי הובהר לו כי החברה ו/או מי מטעמה ירשמו זיקות הנאה למעבר כל רכב, ללא מגבלה כלשהי בתחומי מגרשי החניה בין מגרשים 736 ל- 754 ובין 737 ל- 738 ו/או בכל צורה שתידרש.
28. כמו כן, תהיה זיקת הנאה, זיקת שימוש וזיקת מעבר צולבת ומשולבת בין כל המגרשים לאמור בין 736, 737, 738 ו- 754 בעניין העברת קווי חשמל ותקשורת, קווי מים וביוב, צוברי גז וקווי גז למיניהם, סולר ודלק.
29. מובהר ומוסכם כי החברה זכאית ורשאית לרשום זיקת הנאה ומעבר שתידרש בהתאם לצורך ולעניין ובכלל זה לצורך הבטחת זכויות דרך וחניה וזכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של הבנין ו/או של בנינים אחרים ו/או של בעלי יחידות/דירות בבנין ו/או של בעלי יחידות/דירות אחרות בבניינים אחרים ו/או של בעלי מגרשים סמוכים למגרשים, ו/או של בעלי חלקות סמוכות למגרשים ו/או בהתאם לצרכיה ו/או דרישותיה של רשות מוסמכת כלשהי

הערות כלליות למגרש ולפיתוח

1. פילרים עירוניים של מערכות הבניין השונות ימוקמו במגרש ועל חשבון שטח המגרש בהתאם לתוכניות הפיתוח המאושרות 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.
2. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
3. יתכנו שינויים במספר מקומות החניה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
4. אסורה הכניסה לרכבים המונעים בגז פחמימני (גפ"מ), למרתפי חניה תת קרקעיים

5. בנוסף חל איסור חמור להתקין ו/או לאחסן כל מתקן המופעל בגז פחמימני (גפ"מ), בשטחים פרטיים או משותפים במרתף/ים.

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

תאריך:

יששכר מ.
חברה לבנין ופיתוח בע"מ

.....
חתימת המוכר

.....
חתימת הקונה

.....
חתימת הקונה

טבלאות זיכויים - נספח ג'

הערות מיוחדות

1. ריכוז זיכויים על פי הוראות משרד הבינוי והשיכון המחייב בדירות מחיר למשתכן מהדורה 12 11.12.2017.
2. המחירים הנקובים לעיל כוללים מע"מ.

מקרא:

יח' - יחידה.

מ"ר - מטר מרובע.

מ"א - מטר אורך.

קומפלט - חומר לבן + חומר שחור + עבודה.

פריט - פריט אחד בודד.

הזיכוי בגין ארונות מטבח ורחצה:

מס' סידורי	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
1.	ארון מטבח – ארון עצמו, משטח עבודה חיפוי בגובה 60 סמ סוללה למים וכיור מטבח הכל כמוגדר במפרט זה.	קומפלט	פריט	1000		
2.	סוללת ברז לכיור רחצה, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	200		
3.	זיכוי בגין כנף דלת כניסה למרפסת שירות- חובה לבצע משקוף בפתח	קומפלט	פריט	750		
4.	אינטרפון רב דרך 3 או סוללה לאמבטיה כולל מזלף. לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	200		
5.	אינטרפון רב דרך 3 או סוללה למקלחת, כולל זרוע וראש טוש. לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	200		

הזיכוי בגין חשמל, תקשורת:

מס' סידורי	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
1.	בית תקע רגיל במעגל משותף	קומפלט	פריט	125		
2.	נקודת טלפון – זיכוי	קומפלט	פריט	75		