י.ד. ברזאני נכסים ובנין (1983) בע"מ	
ברזאני מבשרת החדשה	
טיפוס בנין	A5
מגרש	מגרש 204
דירות	11,15,17,19,21,23,25,27,29– 4 חדרים
בניין	13

מפרט
מחיר למשתכן

לפי חוק המכר (דירות), התשל"ד-1974
כולל תיקון התשע"ה-2015 (מחיר זיכויים)

נספח ב'

להסכם בין: **י.ד. ברזאני נכסים ובנין (1983) בע"מ** **(להלן: "החברה")**

לבין: _____

ו- _____ **(להלן ביחד: "הקונה")**

מתאריך: _____ **(להלן: "ההסכם")**

א. פרטי זיהוי:

דירה מס':;

1. **ישוב**: מבשרת ציון **רחוב :** _____ **בית מס':** ____ ;
מגרש : 204 **גוש :** 30466 **חלקה**: 26

2. **בעל הקרקע**: רשות מקרקעי ישראל

הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה

2.1 שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל

2.2 תקופת החכירה: 98 שנים, תחילת תקופת החכירה: 06.06.2016

3. **בבניין: 32 דירות למגורים,**

לפי הפרוט הבא:

3.1	3 חד'	10 יח"ד.
3.2	4 חד'	10 יח"ד.
3.3	5 חד'	10 יח"ד.
3.4	6 חדר	2 יח"ד.

בבניין אין דירות שלא למגורים.

תיאור הדירה: ראה פרוט בפרק ב' סעיף 6 להלן.

4. **שטח הדירה**

שטח הדירה הוא **כמפורט בנספח א' להסכם 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, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970 (להלן - "**תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)**").

5. **פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי, בהתאם למפורט בנספח א' להסכם.**

5.1 **מרפסת שמש**, כמפורט בתכנית מכר, מתוכה מרפסת שמש מקורה (הכוונה לקירוי הנמצא קומה אחת מעל בלבד), בשטח כמפורט בנספח א' להסכם. מובהר כי בכל יציאה משנית לחצר יותקן ריצוף ברוחב 1.2 מ' ובעומק 2 מ'.

5.2 **חניה/חניות מקורות/ לא מקורות**, כמפורט בתכנית מכר (ייתכן שינוים במקום החניה בעקבות דרישת הרשות) **מחסן דירתי** כמצוין בתכנית מכר (ככל שנרכש)

5.3 **מרתף דירתי** בשטח : אין.

5.4 **גג מוצמד לדירה** בשטח :אין

גינה מוצמדת לדירה : יש בדירות 1,2 בלבד בהתאם למסומן בתכנית המכר.

. מובהר כי בכל יציאה משנית לחצר יותקן ריצוף ברוחב 1.2 מ' ובעומק 2 מ'.

הערות לחישובי השטחים:

1. "**מרפסת שמש**" - מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.

   (מובהר כי "מרפסת השמש", הכוונה, חשופה ו/או מקורה בשלמות או בחלקה, כאשר מידת חשיפתה לשמש ו/או לאור הרקיע כפוף למיקומה בבניין יחסית לשושנת הרוחות ובכפוף לבנייה פיזית כלשהי הן בתחום המגרש והן מחוצה לו שיש בה כדי להשפיע על חשיפת המרפסת לשמש).

2. **שטחו של מחסן** הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת/ מחסן אחר ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.

3. **שטחו של מרתף** ככל שקיים.

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 (ייתכן שינוים במקום ובצורת הגינה בעקבות דרישת הרשות).

6. סטיות קבילות

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

(א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 4 ו-5 ובין השטח למעשה; ואולם לעניין שטחה של גינה תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 5.6 והערה 4 לעיל.
סטיות בשיעור של עד 2% בין המידות המצוינות בתוכניות ו/או במפרט המכר ובין המידות למעשה לא ייחשבו כסטייה ו/או אי התאמה מתיאור זה ובתנאי שלא יעלו על 2% משטח הדירה ושטחים אחרים (למעט שטח גינה) המפורטים בסעיפים 4 ו-5 והערות 1 עד 4, לעיל.

(ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים כמפורט ומידות האבזרים למעשה.

(ג) הכללים לחישוב שטח בסעיפים 4, 5 ו-6 לחלק א' במפרט זה, הוגדרו בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד – 1974, (כפי שתוקן בק"ת 6649 מיום 24.2.2008) (להלן: **הכללים**") וככל שיש סתירה בין הכללים לבין כללים אחרים לחישוב "שטח" עפ"י דרישת הרשויות ו/או עפ"י תקנות התכנון והבניה ו/או עפ"י תקנים ישראליים ו/או עפ"י כל דין, יגברו הכללים כהגדרתם לעיל. שטח הדירה כולל את כל חלקי הדירה המסומנים בתוך המצולע כמפורט בסעיף 5 (א) בפרק א' למפרט זה, לרבות שטחים הנמוכים מהגדרת הגובה המינימלי אך הם מעבר לשטח המינימלי המחויב על פי חוק לחלקי בניין לפי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר בניה) התש"ל-1970. מובהר כי שטח הדירה אינו כולל חישוב והוספת חלקה היחסי של הדירה בשטח של הרכוש המשותף.

7. **שם עורך הבקשה להיתר** (להלן - "**האדריכל**"): איל איצקין אדריכלים בע"מ

טלפון: 02-5336618 **פקס**: 02-5333680 **כתובת**: רחוב היצירה, ביתן 103, מבשרת ציון 90805

דואר אלקטרוני: contact@itzkin.co.il

שם האחראי לתכנון השלד (להלן "**המהנדס**"): ואדים שנקר

טלפון: 03-5713243 **פקס**: 03-5713442 **כתובת**: רחוב תפוצות ישראל 5, גבעתיים

דואר אלקטרוני: office@scarlat-shenkar.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 הרשמי (ככל שקיים כזה) והתקנות התקפות במועד קבלת היתר הבניה. החברה תהיה רשאית לפי שיקול דעתה לאמץ שינוי בתקן או בתקנה שיתקבלו לאחר קבלת היתר בניה.

6. **תיאור הבניין**

1.1 בנין מגורים רב משפחתי.

1.2 **בבניין** מס' __: 32 דירות למגורים

1.3 חנייה המשותפת לכלל המגרש (4 מבני מגורים)

(*) לפי חוק מכר (דירות) התשל"ג -1973 סעיף 1 "**הגדרות**" נקבע "**דירה"- חדר או מערכת חדרים שנועדו למגורים, לעסק, או לכל צורך אחר.**

7. **טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבנין ויעודה של כל קומה**

כינוי או תיאור קומה	קומות מתחת/מעל למפלס כניסה	מספר דירות מגורים בקומה	סוג השימוש	הערות
כניסה תחתונה	-3	2	מבואות קומתיות, פרוזדורים/ מעברים, מעליות, חדרי מדרגות, מאגרי מים וחדר משאבות, מחסנים, מתקנים ומערכות טכניות (למגורים), לפי דרישת הרשויות והמתכננים.	מקומם הסופי של המתקנים והמערכות בקומות השונות יקבע ע"פ החלטת המתכננים . ייתכן והמערכות השונות הממוקמות בבנין ישרתו גם בנין/ים סמוכים ו/או ימוקמו בבנין/ים סמוך/ים וישרתו את הבנין.
קומת מגורים	-2	2	מבואות קומתיות, פרוזדורים/ מעברים, מעליות, חדרי מדרגות, מאגרי מים וחדר משאבות, מחסנים, מתקנים ומערכות טכניות (למגורים), לפי דרישת הרשויות והמתכננים.	מקומם הסופי של המתקנים והמערכות בקומות השונות יקבע ע"פ החלטת המתכננים . ייתכן והמערכות השונות הממוקמות בבנין ישרתו גם בנין/ים סמוכים ו/או ימוקמו בבנין/ים סמוך/ים וישרתו את הבנין.
קומת חנייה תחתונה	-1	2	מקומות חניה למגורים, מיסעות, חניות, מבואות קומתיות, פרוזדורים/ מעברים, מעליות, חדרי מדרגות, מאגרי מים וחדר משאבות, מחסנים, מתקנים ומערכות טכניות (למגורים), לפי דרישת הרשויות והמתכננים.	מרתף (לרבות מתקנים ומערכות), משותף לכלל הבניינים במגרש. מקומם הסופי של המתקנים והמערכות השונות הממוקמות בבנין ישרתו גם בנין/ים סמוכים ו/או ימוקמו בבנין/ים סמוך/ים וישרתו את הבנין.
קומת כניסה לבנין	0	2 (בכל בנין)	מגורים, מבואות קומתיות, פרוזדורים/ מעברים, מעליות, חדרי מדרגות, מאגרי מים וחדר משאבות, מחסנים, מתקנים ומערכות טכניות (למגורים), לפי דרישת הרשויות והמתכננים.	ייתכן והמערכות השונות הממוקמות בבנין ישרתו גם בנין/ים סמוכים ו/או ימוקמו בבנין/ים סמוך/ים וישרתו את הבניין.

כינוי או תיאור קומה	קומות מתחת/מעל למפלס כניסה	מספר דירות מגורים בקומה	סוג השימוש	הערות
			• מסעות וחניות רק בקומה 1.	
קומת מגורים	1-7	4 (בכל בנין)	מגורים, מבואה קומתית, מעליות, מחסן, חדרי מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות (למגורים), לפי דרישת הרשויות והמתכננים.	ייתכן והמערכות השונות הממוקמות בבנין ישרתו גם בנין/ים סמוכים ו/או ימוקמו בבנין/ים סמוך/ים וישרתו את הבניין.
קומת מגורים (פנטהאוזים)	8	2 (בכל בנין)	מגורים, מבואה קומתית, מעליות, מחסן, חדרי מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות (למגורים), לפי דרישת הרשויות והמתכננים.	---
גג טכני	---	---	חדרי מדרגות, מערכות סולריות, מתקנים ומערכות טכניות (פרטיות ו/או משותפות למגורים) לפי דרישת הרשויות והמתכננים.	יציאה בחדר מדרגות לא מקורה
סך הכל קומות למגורים	11	---	---	---
סך הכל קומות בבניין	11	**מספר הקומות אינו כולל הגג והגג העליון**		

הערות:

(א) יתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר/י הבניה שיוצאו לבניית הבנין, ובהתאם לכך תהיה החברה רשאית להוסיף ו/או להפחית ממספר הקומות בבניין ו/או ממספר הדירות בבניין, וכן לאחד מספר דירות ע"י ביטול כניסות ו/או הוספת כניסות, לפי העניין.

(ב) במקרה שיש שתי קומות כניסה לבניין, יש לציין איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין [כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)].

(ג) החברה זכאית, לפי שיקול דעתם הבלעדי של המתכננים, להוסיף או לבטל מתקנים או לשנות את ייעודם ו/או את מיקומם, או לאפשר מתן שרות באמצעותם גם למבנים סמוכים, לרבות הקצאת חדרים ו/או ארונות ו/או גומחות בהם מערכות אלו מותקנות.

1.2 **חדר מדרגות**:

מספר חדרי מדרגות ראשיים בבניין : 1 ; **אפיון חדר המדרגות**: מקורה עד מפלס קומת מגורים עליונה ולא מקורים בהמשך עד לגג. **מעליות:** יש ; **מספר המעליות**: 1 ; **מספר התחנות למעלית**: 12 ;

מספר נוסעים בכל מעלית: 8 ; **מעלית שבת**: יש

מובהר כי הכוונה במעלית שבת הינה מעלית בעלת מנגנון פיקוד שבת שהפעלתו תיקבע ע"י דיירי הבניין בהתאם לסעיף 59 ז' בחוק המקרקעין תשכ"ח- 1969.

1.3 **עמדת שומר**: אין ;

2. חומרי הבניין ועבודות גמר

2.1 **שלד הבניין:** לפי תכניות המהנדס . **שיטת הבניה** : מתועשת ו/או רגילה ו/או משולבת ו/ואו אחר, לפי קביעת המהנדס והחברה ;

2.2 **רצפה ותקרה קומתית: חומר:** בטון מזוין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים/טרומים ; **עובי** : לפי קביעת המהנדס והחברה ; **בשיטה** : לפי קביעת המהנדס והחברה ; **בידוד אקוסטי: חומר:** לפי תקן ישראלי 1004 חלק 1 בשיטה : לפי דרישת המתכנן. **ריצוף בנין המגורים:** ריצוף בנין המגורים יהיה בהתאם לדרישות התקן הישראלי ; **גימור תקרות וקירות פנים:** כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.

2.3 **תקרת קומה עליונה: חומר** : בטון מזוין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים / טרומים ; **עובי** : לפי קביעת המהנדס והחברה ; **בשיטה** : רגילה ו/או אחר לפי קביעת המהנדס והחברה ; **בידוד תרמי: חומר:** לפי תקן ישראלי 1045 בשיטה : לפי דרישת המתכנן.

2.4 **גג הבניין: חומר** : בטון מזוין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים / טרומים ; **עובי** : לפי קביעת המהנדס והחברה ; **בשיטה** : רגילה ו/או אחר לפי קביעת המהנדס והחברה ; **בידוד תרמי (מעל מגורים):** לפי תקן ישראלי 1045 בשיטה : לפי דרישת המתכנן.

2.5 **קירות חוץ : חומר (בסיס):** מכלול מתועש, ו/או בטון יצוק באתר מחופה מבחוץ באבן טבעית ו/או טיח, ו/או קירות בנויים (יתכן שילוב מס' שיטות) לפי התכנון האדריכלי והנחיות מהנדס השלד. בדופן פנימית של קיר החוץ ובצד הפונה לדירות, יבוצע טיח פנים על גבי קיר חיצוני מבטון ו/או בלוקי בטון ו/ואו בלוק תאי (איטונג או גבס או אחר), במקרה של בניה מתועשת יותר שימוש בלוחות גבס ,הכל לפי החלטת האדריכל והנחיות המהנדס. **שיטת הבניה** : מתועשת ו/או רגילה ו/או משולבת לפי החלטת המהנדס. **עובי:** לפי סוג חומר החזית ולפי קביעת המהנדס **בידוד תרמי: חומר:** לפי קביעת המהנדס והחברה.

2.6 **גימור קירות חוץ:**

2.6.1 **חיפוי עיקרי** (של חזיתות בנויים) : שילוב של אבן טבעית (נסורה), ו/או מלאכותית ו/או לרבות בטון גלוי צבוע, הכל לפי תכנון האדריכל וקביעת החברה.

2.6.2 **טיח חוץ** (תאור) : יתכן טיח שכבה אחת או שתים בעיקר במרפסות וקרניזים-בליטות, ככל שיהיו.

2.7 **קירות הפרדה בין הדירות** : חומר בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוק תאי (בלוקי גבס ו/או איטונג ו/או אחר) ,או אחר לפי קביעת המהנדס והחברה. **עובי** : לפי קביעת המהנדס והחברה ;

2.8 **חדר מדרגות (פנימי משותף):**

2.8.1 **קירות מעטפת: חומר** : בטון מזוין. **עובי :** לפי קביעת המהנדס.
גימור קירות פנים ותקרה: חומר: טיח וצבע אקרילי + חיפוי בשיפולים דוגמת הריצוף+, לפי החלטת החברה ;

2.8.2. **מדרגות** : לוחות טראצו ו/או לוחות אבן נסורה ו/או גרניט, לפי החלטת החברה. כולל שיפולים + פסי מניעת החלקה

2.8.3 **מעקה** (תיאור) : לרבות מאחזי יד, **חומר:** פלדה.

2.8.4 **עליה לגג** יש. דרך חדר המדרגות (גג ראשי) ו/או באמצעות סולם בשטח ציבורי.

2.9 **מבואה (לובי) קומתית**.

גימור קירות פנים : **חומר** : חיפוי קשיח כדוגמת אבן נסורה או גרניט פורצלן עד גובה משקופי הדלתות. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד התקרה, לפי קביעת החברה; **ריצוף** : ריצוף המבואה הקומתית יעשה באבן נסורה או בגרניט פורצלן; **גימור תקרה** : תקרת משנה (מונמכת), גבס או מגשים לרבות תאורה, הכל לפי עיצוב האדריכל יבוצעו בטיח וסיד סנתטי ו/או אחר.

2.10 **מבואת (לובי) כניסה ראשית:** (כניסה קובעת לבניין).

גימור קירות פנים : **חומר:** חיפוי קשיח כדוגמת אבן נסורה או גרניט פורצלן עד גובה משקופי הדלתות (גודל אריחים לא יפחת מ0.64 מ״ר). מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד התקרה, לפי קביעת החברה; **ריצוף** : באבן נסורה או אריחים מסוג גרניט פורצלן ו/או משולב לפי קביעת החברה. **גימור תקרה** : תקרת משנה (מונמכת), או תקרה דקורטיבית או סיד סנתטי או גבס או מגשים לרבות תאורה, הכל לפי קביעת החברה.

2.11 **מבואת מרתפי חניה:** כמו מבואה קומתית לפי החלטת החברה.

2.12 **דלת כניסה ראשית לבניין:** דלת הכניסה לבנין מגורים תהיה דלת אלומיניום מזוגגת , בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת ע״י מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.

דלת כניסה/ יציאה, נוספת לבניין : יש, עפ״י תוכנית (מתכת ו/או אלומיניום מזוגג). ו/או לפי הנחיות כיבוי אש.

2.13 **דלתות חדרי מדרגות** : דלתות אש, כולל מחזיר שמן, ע״פ החלטת רשות הכיבוי.

דלתות חדר/ים טכניים (ככל שיהיו) : דלתות פח ו/או דלת עץ ע״פ דרישת הרשויות

2.14 **דלתות לובי קומתי (אש/עשן):** לפי דרישות כיבוי אש.

2.15 **תאורה בכניסה לבניין, לובי, חדרי מדרגות, מבואות קומתיות, חניות, חדרים טכניים, וחלקים משותפים** : יש. עפ״י החלטת החברה ודרישות הרשויות. יתכנו מערכות שיותקנו בבניין וישרתו גם את הבניינים האחרים, או שימוקמו בבניין/ים אחר/ים או מחוץ לבנין/ים וישרתו גם את הבנין.

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

2.17 **חיבור חשמל למערכות משותפות** : יש. הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף של הבנין/ים לפי הענין. יתכנו מערכות שיותקנו בבניין וישרתו גם את הבניינים האחרים או שימוקמו בבניין/ים אחר/ים או מחוץ לבנין/ים וישרתו גם את הבנין.

2.18 **חדרים לשימוש משותף של הדיירים:** (כגון : חדר עגלות/אופניים) **יש במבואות באיזור חדרי מדרגות.**

גמר קירות ותקרה : **חומר:** טיח וצבע אקרילי מסוג סופרקריל או צבע דומה ו/או אחר לבחירת האדריכל. **ריצוף** : קרמיקה או טראצו או גרניט פורצלן או משולב לבחירת האדריכל, במידות לפי החלטת החברה ו/או האדריכל.

3. **עבודות פיתוח ושונות** (כללי)

3.1 **חניה**

3.1.1 **סך הכל מקומות חניה (במגרש)** : לפי היתר הבניה.

למניעת ספק יודגש כי אסורה הכניסה למרתפי החניה התת קרקעיים לרכבים המונעים בגז פחמימני (גפ"מ).

אין **חניות מחוץ למגרש**;

יש **חניות במרתפי החניה, מספר מרתפי חניה:** לפי תכנית. **חניות במקום אחר:** אין

3.1.2 **חניה לנכים**: יש. **מיקום וכמות**: בהתאם להיתר הבניה;

3.1.3 **גמר פני החניה במרתפים**: גימור קירות חניה : טיח פנים ו/או בטון גלוי צבוע בסיד סינטטי ע"פ החלטת החברה. גימור רצפת חניון: גימור רצפת המרתף או החניון יעשה בבטון מוחלק ו/או באבן משתלבת לפי החלטת האדריכל. **עמדות חניה**: סימון ומספור וכן צביעת רצפת עמדות החניה בצבע עמיד, לדוגמה אפוקסי או חומר דומה להחלטת המתכנן.

גימור קירות/עמודים: בטון צבוע ו/או טיח פנים לפי החלטת החברה.

גמר פני החניה החיצונית: בטון מוחלק/ אבנים משתלבות לפי החלטת האדריכל.

3.1.4 **גישה לחניה מהכביש:** יש.

3.1.5 **מספר חניות לדירה**: כמפורט בנספח להסכם.

חניות אורחים: אין

3.1.6 **מיקום חניה**: על פי סימון בתוכנית מצורפת.

3.1.7 **מחסום בכניסה/יציאה**: אין

3.2 **פיתוח המגרש** רחבת הכניסה החיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה תכלול שביל כניסה מרוצף ומואר בעל גוון בהיר ככל הניתן בשטח כולל של 20 מ"ר בהתאם לתוכנית וכן גינון חסכוני בהתאם לתכנית.

3.3 3.2.1 **שבילים**: **חומר גמר**: בטון/גרנוליט/אספלט/אבנים משתלבות/אבן טבעית/משולב, הכל לפי תוכנית הפיתוח שתאושר על ידי הרשויות ולפי החלטת החברה.

3.2.2 **משטחים מרוצפים**: יש; **חומר גמר**: אספלט/אבנים משתלבות/אבן טבעית/משולב/אחר, הכל לפי תוכנית הפיתוח שתאושר על ידי הרשויות ולפי החלטת החברה.

3.2.3 **חצר משותפת**: אין.

3.2.4 **רשת השקיה**: יש, בעלת ראש מערכת ממוחשב

3.2.5 **גדר בחזיתות אחרות של המגרש**: ע"פ תכנית פיתוח.

3.2.6 **ריצוף קומת עמודים מפולשת**: בטון / אספלט / אבן משתלבת (רגיל /דשא/משולב) אחר , לפי החלטת החברה.

4. **מערכות משותפות**

4.1 **מערכת גז** (מותנה באישור הרשויות לשימוש בגז במבנה)

4.1.1 **גז מרכזי**: צובר/ים, גז מרכזי למגרש לפי דרישות הרשויות;

4.1.2 **צנרת גז ממיכל גז מרכזי/ מצובר גז עד לדירה**: יש.

4.1.3 **צנרת אספקת גז בתוך הדירה (למטבח)**: יש.
סידור באמצעות צובר/ים תת קרקעי/ים מרכזי/ים בתיאום עם חברת הגז ובמיקום הקיים במגרש והמתואר בתכנית המגרש או במיקום אחר שיקבע ע"י החברה. במידת הצורך תינתן במגרש זיקת הנאה מתאימה לחברת הגז, לעניין הנחת צנרת הגז ותחזוקתו.
מיקום ההכנה בדירה הינו לפי החלטת החברה. מחיר הדירה אינו כולל תשלום עבור מחברים, מאריכים, התאמות, ברזי ניתוק, פיקדון מונה, מיסים, ריכוז מונים, פיקדון מלאי ותשלומים נוספים, הנדרשים לצורך התקנת המונה והמונה עצמו לחיבור הגז, אותם ישלם הקונה ישירות לחברת הגז המורשית ע"י החברה לפעול בבניין. צנרת אספקת גז (הכנה בלבד) כלולה במחיר הדירה.
מובהר בזאת כי בהתאם לס' 59ה (ב) לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, מיתקנים או צנרת של מערכת גז מרכזית שנועדו לשמש את כל בעלי הדירות או חלקם, למעט מיכל, מונה או וסת הניתנים לפירוק, יהוו חלק מהרכוש המשותף.

4.2 **סידורים לכיבוי אש**:

4.2.1 **מערכת להפעלת לחץ בחדר מדרגות**: לפי דרישות רשות הכיבוי .

4.2.2 **מערכת ליניקת עשן בלובי קומתי**: לפי דרישות רשות הכיבוי .

4.2.3 **מערכת כיבוי אוטומטית - מתזים (ספרינקלרים):** יש. **מקום**: בקומת כניסה, במחסנים, ובמקומות הנוספים לפי דרישות התקן, רשות הכיבוי וקביעת החברה .

4.2.4 **גלאי עשן**: לפי דרישות רשות הכיבוי .

4.3 **אוורור מאולץ במרתף חניה:** לפי דרישות הרשויות.

4.4 **מערכת מיזוג אוויר מרכזית**: אין.

4.5 **תיבות דואר:** יש; לכל דירה במתקן משותף. **מיקום:** בקומת קרקע, בסמוך לדלת הכניסה, או במיקום אחר לפי הנחיות הרשות. חומר אלומיניום לפי ת"י 816

4.6 **מתקנים אחרים** (כמות ומיקום לפי קביעת החברה ודרישת הרשויות): כגון: משאבות מים, מערכת שחרור עשן, פילרים ו/או ארונות לתשתיות שונות כגון: מים, תקשורת, חשמל, גז, כבלים, מונים. וכל מתקן נוסף ככל שיידרש, קביעת המתכננים ודרישת הרשויות.

4.7 **טלפון פנים (אינטרקום- בין הכניסה הראשית לדירות):** יש, משולב בדלת הכניסה הראשית .

5. **חיבור המבנה למערכות תשתית**

5.1 **חיבור לקו מים מרכזי**: יש; **מונה מים ציבורי לבית**: יש; **מונה מים לגינה**: לפי הנחיות הרשות המקומית. לא כולל התקנת מונה לדירה.

5.2 **חיבור לביוב מרכזי**: יש.

5.3 **חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל**: יש. כולל חיבור הדירה לרשת; לא כולל התקנת מונים.

5.4 **הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר):**
לא כולל קו טלפון.

5.5 **הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים, תקשורת מחשבים וכדומה):**
הכנה בלבד, לחיבור לכבלים לקליטת טלוויזיה רב ערוצים (ללא ממיר וחיבור בפועל אשר ישולם ע"י הקונה ישירות לחברת הטלוויזיה הרב-ערוצית אשר תספק שרות זה) .

5.6 **פיתוח כללי הגובל במגרש** : כגון, גינה כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה, כלולים במחיר הדירה.

5.7 **מיקום לפינוי אשפה:** לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבניה כולל מיכלי אשפה מוטמנים וכן מיכלי מחזור עיליים .

מובהר כי אספקת ואחזקת המיכלים תתבצע ע"י הרשות המקומית ובאחריותה הבלעדית .

5.8 **תיאור הדירה (בנוסף לאמור בפרק א' - פרטי זיהוי)**

בדירה: כניסה, חדר מגורים, מטבח, פינת אוכל, 2 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן –"ממ"ד", המשמש גם כחדר שינה), פרוזדור, חדר מקלחת הורים, חדר רחצה, מרפסת שירות ומרפסת שמש.

6.1 **גובה הדירה***

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית תקרות בטון : כ- 2.50 מ'.

גובה פרוזדור וחדרי שרות : לא פחות מ- כ- 2.05 מ'.

***הערה:**

למעט תחת קורות, מערכות, בליטות, הנמכות מקומיות ותקרות משנה קלות.

בכל מקרה גובה הדירה בשטח המינימלי הקבוע לגבי חלקי דירה על פי התקנות לא יפחת מהגובה המינימלי הקבוע בדין.

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

תיאור	חומר קירות	גמר קירות ותקרות	ריצוף	ריצוף- מחיר לזיכוי למ"ר/ מ"א בשקלים חדשים	הערות
כניסה	בטון/בלוקי בטון בלוקי איטונג/ בלוקי גבס/ / אחר / ו/או משולב	טיח רגיל או טיח גבס ו/או טיח תרמי+צבע אקרילי	טרצו, גרניט פורצלן, קרמיקה לפי קביעת החברה	**אין**	גובה שיפולים 5 ס"מ

תיאור	חומר קירות	גמר קירות ותקרות	ריצוף	ריצוף- מחיר לזיכוי למ"ר/ מ"א בשקלים חדשים	הערות
חדר דיור ופינת אוכל (בחלל אחד)	בטון/בלוקי בטון בלוקי איטונג/ בלוקי גבס/ / אחר / ו/או משולב	טיח רגיל או טיח גבס ו/או טיח תרמי, +צבע אקרילי	טרצו, גרניט פורצלן, קרמיקה לפי קביעת החברה	**אין**	גובה שיפולים 5 ס"מ
מטבח (פתוח)	בטון/בלוקי בטון בלוקי איטונג/ בלוקי גבס/ / אחר / ו/או משולב	טיח רגיל או טיח גבס ו/או טיח תרמי +צבע אקרילי	טרצו, גרניט פורצלן, קרמיקה לפי קביעת החברה	**אין**	חיפוי מעל ארון המטבח התחתון באריחי קרמיקה (לגובה של כ-60 ס"מ) במידות וסוג ממבחר החברה ו/או הספק/ים שיבחרו על ידה. גובה שיפולים 5 ס"מ
חדר שינה הורים	בטון/בלוקי בטון בלוקי איטונג/ בלוקי גבס/ / אחר / ו/או משולב	טיח רגיל או טיח גבס ו/או טיח תרמי+צבע אקרילי	טרצו, גרניט פורצלן, קרמיקה לפי קביעת החברה	**אין**	גובה שיפולים 5 ס"מ
חדרי שינה	בטון/בלוקי בטון בלוקי איטונג/ בלוקי גבס/ אחר / ו/או משולב	טיח רגיל או טיח גבס ו/או טיח תרמי+צבע אקרילי	טרצו, גרניט פורצלן, קרמיקה לפי קביעת החברה	**אין**	---
ממ"ד	בטון לפי דרישות פיקוד העורף	טיח סיוד במלבין סינטטי לפי דרישות פיקוד העורף	טרצו, גרניט פורצלן, קרמיקה לפי קביעת החברה	**אין**	בממ"ד (שמשמש גם כחדר שינה), תותקן מערכת סינון לפי תקנות פיקוד העורף גובה שיפולים 5 ס"מ .
פרוזדור	בטון/בלוקי בטון בלוקי איטונג/ בלוקי גבס/ אחר / ו/או משולב	טיח רגיל או טיח גבס ו/או טיח תרמי+צבע אקרילי	טרצו, גרניט פורצלן, קרמיקה לפי קביעת החברה	**אין**	גובה שיפולים 5 ס"מ
חדר רחצה הורים (מקלחת)	בטון/בלוקי בטון או בלוקי איטונג או בלוקי גבס/ אחר / ו/או משולב	אריחי קרמיקה במידות וסוג מהמבחר שיוצע על ידי החברה ו/או הספק/ים שיבחרו על ידה.	טרצו, גרניט פורצלן, קרמיקה לפי קביעת החברה	**אין**	אריחי קרמיקה עד גובה קו משקוף הדלת מעל טיח פנים + צבע אקרילי
חדר רחצה כללי (אמבטיה)	בטון/בלוקי בטון בלוקי איטונג/ בלוקי גבס/ אחר / ו/או משולב	אריחי קרמיקה במידות וסוג מהמבחר שיוצע על ידי החברה ו/או הספק/ים שיבחרו על ידה.	טרצו, גרניט פורצלן, קרמיקה לפי קביעת החברה	**אין**	אריחי קרמיקה עד גובה קו משקוף הדלת מעל טיח פנים+ צבע אקרילי
חדר שרות (ככל שקיים)	בטון/בלוקי בטון בלוקי איטונג/ בלוקי גבס/ לאחר / ו/או משולב	טיח רגיל או טיח גבס ו/או טיח תרמי, +צבע אקרילי	טרצו, גרניט פורצלן, קרמיקה לפי קביעת החברה	**אין**	גובה שיפולים 5 ס"מ
מרפסת/ מרפסת שמש	בטון/ בלוקי בטון מעקה- מסד בנוי מעל אלומ' וזיגוג. מחיצה בין מרפסות (ככל שיש),יכול שתהיה מחומר קל כגון: זכוכית, מתכת, משולב וכו'	אבן נסורה , טיח חוץ, צבע אקרילי	טרצו, גרניט פורצלן, קרמיקה לפי קביעת החברה	**אין**	מקורה / לא מקורה/ קרוי חלקי

תיאור	חומר קירות	גמר קירות ותקרות	ריצוף	ריצוף- מחיר לזיכוי למ"ר/ מ"א בשקלים חדשים	הערות
מחסן (ככל שנרכש)	בטון,בלוקי בטון או אחר	טיח גימור צבע פוליסיד	גרניט פורצלן, קרמיקה לפי קביעת החברה	**אין**	עובי קירות מחסן לפי החלטת האדריכל/המהנדס גובה שיפולים 5 ס"מ

הערות לטבלה:

א. סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרשות התקינה .

ב. הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף למעט בשולי קירות מחופים בגב ארון מטבח , ארונות למערכות ואזורים טכנים

ג. המוכר יציג לבחירת הקונה וללא שינוי מהמחיר אריחים במידות שונות ולפחות במידות כמפורט להלן:

כל מערכות החדרים בדירה:

אריחים במידות 60 X 60 ס"מ, 45 X 45 ס"מ, 33 X 33 ס"מ,

חיפוי קירות:

אריחים במידות 33 X 25 ס"מ, 60 X 30 ס"מ.

ד. סוגי ריצוף וחיפוי: לבחירת הקונה מתוך כמה אפשרויות שיציג המוכר ו/או הספקים שבהם יבחר המוכר, ובהתאם למפורט להלן:

1. לכל מידת אריח, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו – 3 דוגמאות / גוונים התואמים לדוגמאות / גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון בהיר ניטרלי.
2. כל הדגמים אשר יציג המוכר יהיו מסוג א' ויענו על דרישות התקנים הרלבנטיים.

ה. לצנרת גלויה יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות.

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

הערות כלליות:

מעקה במרפסות – מעקה בנוי ו/או בסיס בנוי ועליו סורג מתכת ו/או אחר ו/או משולב לפי בחירת האדריכל, בגובה: לא פחות מדרישות ת"י 1142 (1.05 מ').

הפרשי מפלסים – בכניסה לדירה, חדרי רחצה, ממ"ד ומרפסת שרות, לבין חללים סמוכים, הפרש של עד כ- 3 ס"מ. ביציאה למרפסות שמש/גג ו/או חדר שירות, יתכן סף מוגבה (מדרגה) עד גובה המותר בתקנות ,לפי תכנון האדריכל.

אריחים לריצוף – ככל שהאריחים יסופקו על ידי הקונה, מובהר כי, יש לבחור או לרכוש אריחי ריצוף העומדים בתקן ישראלי, לרבות העומדים בדרישות למניעת החלקה (בדרגה הנדרשת בהתאם למיקום הריצוף).למניעת ספק יודגש כי בחירת הרוכש תעשה אך ורק מספק שנבחר על ידי החברה ולא תינתן אפשרות לבחור מוצרים מחברות אחרות.

פרגולה, קורה/ות – תותקן לפי החלטת החברה ולא בהכרח תסומן במדויק ו/או בכלל- בתוכנית המכר, וככל שתותקן תהיה עשויה מעץ ו/או בטון ו/או פלדה ו/או משולב, לפי תכנון האדריכל.

מרווחים (פוגות) – לפי דרישות התקנים לריצוף באבן טבעית וקרמיקה, נדרש ביצוע מרווח בין אריחים (פוגות) של 3 מ"מ לפחות. לריצוף טראצו נדרש מרווח של 1 מ"מ לפחות.

פרופיל פינות בחיפוי – יבוצעו פינות מפרופיל אלומיניום, באם יש פינות קמורות שאורכם פחות 60 ס"מ, לפי החלטת החברה.

חיפוי קירות - גובה חיפוי הקירות יעשה עד לגובה המצוין בטבלה או עד גובה "אריחים שלמים", לפי החלטת החברה.

אריחי אבן טבעית (ככל שיותקנו בשטח המשותף/פרטי)- (מתוך ת"י 5566 חלק 2), ...***יש להביא בחשבון שהאבן היא חומר טבעי, שעלולים להיות בו נימים, גידים והבדלי גוון ומרקם.*** בנוסף נאמר בתקן זה.... ***גוון הלוחות או האריחים המשמשים במערכת הרצפה משתנה עם הזמן, ולפיכך יהיה שוני בגוון בין הלוחות או האריחים שברצפה לבין הלוחות או האריחים הנשמרים למטרות תחזוקה.***

ליטוש/הברקה - למניעת ספק יודגש כי החברה לא תבצע ליטוש ו/או הברקה של הריצוף בדירה.

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

מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק אם צויין כך בטבלה או בסעיף אחר במיפרט זה.

6.2 **ארונות:**

6.2.1 **ארון מטבח תחתון*:** ארון המטבח התחתון יבוצע בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:

(א) הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור תחתון, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור / הכנה לכיריים מובנות (פתח, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים;

(ב) עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ;

(ג) גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף;

(ד) בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של כ-10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון;

(ה) לכל אורך הארון התחתון יותקן משטח עבודה משיש בעובי לא פחות מ-2 ס"מ העומד בדרישות ת"י 4440 (חלקים 1,2 לפי העניין) ו/או לחילופין אבן קיסר ועם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם; בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו ייבחר ע"י המוכר; הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח;

(ו) משטח עבודה במטבח: לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר; המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות, ואחד מגוונים אלו יהיו בהיר ניטרלי.

6.2.2 **מבנה ארון מטבח תחתון:** מבנה ארון המטבח התחתון יהיה בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:

(א) גוף הארון ומדפים יהיו מעץ מסוג סנדוויץ', וגב הארון יהיה מעץ דיקט; שאר חלקי הארון יהיו עשויים סנדוויץ' / MDF;

(ב) הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובהו ולכל עומקו.

(ג) ביחידות הפינה של הארון יותקנו "פתרונות פינה";

6.2.3 **אורך מזערי של ארונות מטבח:**

(א) האורך המזערי של ארון המטבח לא יפחת מהמצוין:

דירת 2-2.5 חדרים: 3.5 מ"א;

דירת 3 חדרים ו-4 חדרים – 5 מ"א;

דירת 4.5 חדרים ומעלה – 6 מ"א

(ב) מידת אורך הארון תימדד לאורך קיר המטבח; פינה מחושבת פעמיים באורך הארון;

(ג) חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות ייכללו באורך הארונות;

6.2.4 **ציפוי ארונות המטבח ופירזול:** סוג ציפוי ארונות המטבח יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:

(א) ציפוי חיצוני: פורמייקה. ידיות מתכת.

(ב) ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה;

6.2.5 **גווני הציפוי לארונות המטבח:** סוגי הציפוי וגווניו יהיו לבחירת הקונה מתוך מגוון סוגים וגוונים שיציג המוכר ו/או הספקים שיבחר מהמוכר, כמפורט להלן:

(א) ציפוי חיצוני: על המוכר להציג בפני הקונה לפחות חמישה גוונים שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר ניטרלי;

(ב) ציפוי פנימי: על המוכר להציג בפני הקונה לפחות 2 סוגים שונים, אחד מהם בגוון לבן;

6.2.6 **ארון מטבח עליון*:** אין

6.2.7 **יחידת בילד-אין** : אין

6.2.8 **<u>מחיר לזיכוי ארון מטבח קומפלט לרבות ארון, שיש, כיור, ברז וכיו כמפורט בנספח ב'.</u>**

6.2.9 **ארונות חדר רחצה (אמבטיה כללי): תיאור:** באחד מחדרי הרחצה בדירה יהיה ארון תחתון עץ סנדוויץ או טרספה, תלוי או מונח הכולל משטח עבודה אינטגרלי מחרס/ניאו קוורץ משובץ בכיור ו/או לבחירת החברה. בחלוקה לפי הספק/ים שיבחר/ו ע"י החברה. **מידות*:** חדר רחצה (כללי) כ- 80 ס"מ או מידה אחרת (מדידה לאורך הקיר), לפי תכנון האדריכל.

6.2.10 **<u>מחיר לזיכוי ארון רחצה (כללי): כמפורט בנספח ב' למפרט זה.</u>**

6.2.11 **ארונות אחרים:** אין.

הערה:
***מדידת אורך כללית של ארונות המטבח (תחתון) הינה <u>5 מטרים</u> לדירה 3-4 חדרים. <u>6 מטרים</u> לדירת 4.5-5 חדרים.**
מידת אורך כללית של ארונות הינה לאורך הקיר פינה מחושבת פעמיים באורך הארון. הכנה עבור מכשירים חשמליים נוספים (במידה וקיימים), כלולים. סטיות עד כ- 5% באורך ארונות המטבח, לא יחשבו כסטייה מתיאור זה.

6.3 **מתקנים לתליית כביסה:**

6.3.1 **מתקן לתליית כביסה קטנה** : מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס״מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק ; ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ-160 ס״מ ובתנאי שיותקן מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ-120 ס״מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ-800 ס״מ ; מסתור כביסה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס׳ 5100 ; לדירות גן/גג : אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר / ו/או במרפסת ו/או מתקן על בסיס נייד ; תחת המתקנים לתליית כביסה בדירות הגן בלבד יותקן תחתם משטח מרוצף.

6.3.2 **מסתור כביסה** : **אין**

6.4 **טבלה מס׳ 3 - רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה**
(מידות, כמויות, חלוקה וסוג פתיחה, לפי תכנון האדריכל), (ראה גם הערות בהמשך)

חדר	דלתות			חלונות			תריסים			
	כמות ומידה	חומר (עץ / אלומיניום / מתכת / אחר)	סוג פתיחה (ציר / כע״ב/נגרר/כיס/ אחר	כמות ומידה	חומר (עץ / אלומיניום / מתכת / אחר)	סוג פתיחה (ציר / כע״ב / נגרר / כיס / אחר)	כמות ומידה	חומר שלבים	חומר (עץ / אלומיניום / מתכת / אחר)	סוג פתיחה (ציר / כע״ב / נגרר / כיס / אחר)
כניסה	כ- 100/210 1	מתכת בטחון	ציר	-	-	-	-	-	-	-
חדר דיור	כ-220/212 1	אלומ מזוגג	נגרר כ.ע.כ	-	-	-	1	אלומ׳ או אחר	-	גלילה חשמלי + מנגנון ידני
חדר שינה הורים 1	כ-80/210 1	עץ	ציר	כ- 80/116 1 *	אלומ מזוגג	נגרר כ.ע.כ	1	אלומ׳ או אחר	-	גלילה
	כ- 80/212 1*	אלומ׳ מזוגג	ציר	כ-140/116 1 **	אלומ מזוגג	נגרר כ.ע.כ				
חדרי שינה 2	כ-80/210 1	עץ	ציר	כ- 120/116 1	אלומ מזוגג	נגרר כ.ע.כ	1	אלומ׳ או אחר	-	גלילה
חדר שינה ממ״ד	כ-70/200 1	פלדה	ציר (פתיחה חיצונית)	כ-100/100 1	אלומ׳ מזוגג	ציר	-	-	-	-
				כ-100/100 1	פלדה	נגרר				
מטבח	-	-	-	אוורור ע״י וונטה			-	-	-	-
חדר רחצה כללי (אמבטיה)	כ-80/210 1	עץ	ציר	אוורור ע״י וונטה			-	-	-	-
חדר רחצה הורים (מקלחת)	כ-70/210 1	עץ	ציר	כ-50/90 1	אלומ׳ מזוגג	קיפ	-	-	-	-
מרפסת שרות	כ-80/212 1	אלומ׳ מזוגג	ציר	כ-40/110 1	אלומ׳ מזוגג	ציר	-	-	-	-

חדר	דלתות			חלונות			תריסים			
	כמות ומידה	חומר (עץ / אלומיניום / מתכת / אחר)	סוג פתיחה (ציר / כע"כ / נגרר / כ.ס / אחר)	כמות ומידה	חומר (עץ / אלומיניום / מתכת / אחר)	סוג פתיחה (ציר / כע"כ / נגרר / כ.ס / אחר)	כמות ומידה	חומר (עץ / אלומיניום / מתכת / אחר)	חומר שלבים	סוג פתיחה (ציר / כע"כ / נגרר / כ.ס / אחר)
מחסן (באם נרכש)	כ-80/200 1	פח	ציר	-	-	-	-	-	-	-

*דירות 11,17

**דירות 15,19,21,23,25,27,29

הנחיות למילוי הטבלה ואחרות:

א. **דלת עץ** = הכוונה למכלול משני לבידים על מסגרת עץ עם מילוי, **אלומ'** = אלומיניום, **סוג פרופיל:** לפי החלטת האדריכל , **ציר** = סוג פתיחה (רגילה), **קיפ** = פתיחה משתפלת (נטוי), **סב נטוי** (דרייקיפ) = רגילה+ משתפלת, **ניגרר כ.ע.כ** = כנף נגררת על כנף ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר, **גיליוטינה** = כנף בתנועה אנכית **גלילה** = תריס נגלל כלפי מעלה, באמצעות רצועה ו/או חשמלי.(גיבוי ידני אחד, לגלילה חשמלית, רק באם מוגדר פתח חילוץ ו/או החלטת החברה). **צלון**=שלבים להצללה הממוקמים בין שכבות הזיגוג או ליד ובתוך הדירה, העשויים מתכת או פי.וי.סי, ומופעלים חשמלית או ידנית לפי החלטת החברה.

ב. **דלתות/חלונות**, משותפים לשני חדרים יכולות להופיע ברשימה של אחד מחדרים אלה ובלבד שהכמות הכללית בדירה תתאים לסה"כ הדלתות/חלונות המצוינות בטבלה. יתכן ושולי דלתות פנים יוגבהו מעל רצפה עד כ-3 ס"מ כהכנה לתפקוד מערכת מיזוג האוויר.

ג. **אוורור המחסן** יעשה באמצעות אוורור מכני ו/או סבכה בדלת, או רפפות קבועות, לפי החלטת המתכנן ודרישות כיבוי אש.

ד. **יתכנו שינויים** בצורת פתיחה של דלתות, חלונות ותריסים, תוספת או ביטול של חלקי זיגוג, קבוע, חלוקה, ומס' כנפיים, הכל עפ"י תכנון האדריכל.

ה. בממ"ד ובפתח המוכרז כפתח חילוץ, אין לקבוע סורג קבוע.

ו. **מידות** – המידות המפורטות בטבלה 3- הינן מידות משוערות בס"מ, והן מציינות מידות פתח בנייה בו מורכב הפריט דלת או חלון או תריס), ואינן מבטאות מידות פתחים נטו, והן יקטנו בפועל עקב המצאות אביזרים כגון: מלבנים סמויים ו/או מסגרות סמויות וכן פרופילים היקפיים למיניהם של מלבני דלתות/מסגרות/ חלונות/ויטרינות/קירות מסך וכו'.

ז. חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (double glazing), המורכבים משני לוחות זכוכית לפחות בעובי מינימלי של 4-6 מ"מ עם מרווח אוויר ביניהם. החלונות והרכיבים 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.

ח. חלון הממ"ד יהיה בהתאם להוראות פיקוד העורף עם כנף פלדה נגרר.

ט. חלון חדר הדיור יהיה בעל וירינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף.

י. פתחי הדירה, למעט חדרי אמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבח, יהיו בעלי תריסים.

יא. בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת; עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן.

יב. דלת כניסה לדירה: א. דלת פלדה (ביטחון)רב בריחית תואמת לתקן ישראלי מס' 5044 וכמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה.

ב. משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות.

ג. כנף הדלת והמשקוף יהיו בחיפוי ויניל או צבוע בתנור.
ד. דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת החברה.

יג. דלתות פנים:

א. דלתות הכניסה לחדרים תהיינה דלתות לבודות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23, ובפתיחת ציר רגילה; כל דלתות הפנים תהיינה עמידות למים לרבות התקנת מסגרת עמידה למים לפחות ב-5 ס"מ התחתונים של כנף הדלת.

ב. כנף הדלת תהיה עשויה משתי לוחות מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד, צירי פייפ כפולים מתכוונים; היקף הדלת (קנט) מצופה ב-3 צדדים לפחות.
ג. גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש, עם מנעול וידיות מתכת משני הצדדים;
ד. משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23;בעל הלבשות פולימרי או עץ, כולל פס אטימה , בגמר ובגוון תואם לדלת; המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים.
ה. בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס-פנוי" וצוהר / צו-אור בכנף הדלת;
ו. דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף;
ז. גוונים ומשקופים:גוון דלתות הפנים יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו החברה ו/או הספקים שתבחר החברה, על החברה להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחת מהן היא בגוון לבן.

מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק אם צויין כך בטבלה או בסעיף אחר במיפרט זה.

6.5 טבלה מס' 4 - מתקני תברואה וכלים סניטריים (מידות בס"מ)

מיקום / מתקן		מטבח	חדר רחצה כללי (אמבטיה)	חדר רחצה הורים (מקלחת)	מרפסת שירות	שירותי אורחים
קערת מטבח בודדת	מידות	40X60	-	-	-	-
	סוג	אי-חרס או נירוסטה	-	-	-	-
	זיכוי בש"ח	כמפורט בנספח ב' למפרט זה	-	-	-	-
קערת מטבח כפולה	מידות	-	-	-	-	-
	סוג	-	-	-	-	-
	זיכוי בש"ח	-	-	-	-	-
קערת רחצה	מידות	-	50X40	50X40	-	-
	סוג	-	חרס	חרס	-	-
	זיכוי בש"ח	-	כמפורט בנספח ב' למפרט זה	כמפורט בנספח ב' למפרט זה	-	-
כיור לנטילת ידיים	מידות	-	-	-	-	-
	סוג	-	-	-	-	-
	זיכוי בש"ח	-	-	-	-	-
אסלה כולל מושב פלסטי	מידות	-	לפי קביעת החברה	לפי קביעת החברה	-	-
	סוג	-	חרס מונובלוק עם מושב כבד וצירי נירוסטה דו כמותי	חרס מונובלוק עם מושב כבד וצירי נירוסטה דו כמותי	-	-
	זיכוי בש"ח	-	כמפורט בנספח ב' למפרט זה	כמפורט בנספח ב' למפרט זה	-	-
אמבט/ מקלחת	מידות	-	כ-70/170	לפי תכנון אדריכל	-	-
	סוג	-	אמבט' אקרילי	תא מקלחת, ריצוף משופע	-	-
	זיכוי בש"ח	-	-	-	-	-
סוללה למים קרים וחמים לקערה מהקיר או מהמשטח	תוצרת ודגם	חומר: כרום ניקל מיקס דגם מערבל תוצאת חמת או שוו"ע, ויכלללו חסכמים	חומר: כרום ניקל סוג: 3 דרך תוצאת חמת או שוו"ע	חומר: כרום ניקל סוג: 3 דרך תוצאת חמת או שוו"ע	-	-

מיקום / מתקן		מטבח	חדר רחצה כללי (אמבטיה)	חדר רחצה הורים (מקלחת)	מרפסת שירות	שירותי אורחים
	זיכוי בש"ח	**כמפורט בנספח ב' למפרט זה**	**כמפורט בנספח ב' למפרט זה**	**כמפורט בנספח ב' למפרט זה**	-	-
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	**סוג**	-	חומר: כרום ניקל סוג: מיקס 3 דרך תוצרת חמת או שוו"ע לפי החלטת החברה	-	-	-
	זיכוי בש"ח	-	**כמפורט בנספח ב' למפרט זה**	-	-	-
סוללה מקלחת ראש קבועה - אין	**סוג**	-	-	-	-	-
	זיכוי בש"ח	-	-	-	-	-
סוללה למקלחת	**סוג**	-	-	חומר: כרום ניקל סוג: מיקס 3 דרך או שוו"ע עם ראש מקלחת על גבי מוט עם צינור גמיש ע"פ החלטת החברה	-	-
	זיכוי בש"ח	-	-	**כמפורט בנספח ב' למפרט זה**	-	-
הכנה לחיבור למכונת כביסה		-	-	-	יש	-
הכנה לחיבור למייבש כביסה		-	-	-	אין	-
הכנה לחיבור מדיח כלים		ברז מים קרים וחיבור לסיפון כיור	-	-	-	-
נקודת גז לבישול		יש	-	-	-	-
נקודת גז לחימום מים		-	-	-	-	-

הערות לטבלה הנ"ל:

1. הכנה למייבש כביסה :מעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל – במידה ויידרש.

2. הכנה למכונת כביסה : נקודות מים (קרים+חמים),חיבור לניקוז , הזנת חשמל.

3. אמבטיה : מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני , בעלת חיזוק היקפי , שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר , מילוי עץ בפינות ו מיטת תמיכה מפרופילי ברזל מגלוון או לחילופין מפח בעובי 2.5 מ"מ לפחות מצופה אמייל .

4.סוללות :כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל , דגם מערבל מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים. על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות כאשר אחת מהן תוצרת הארץ , ככל שישנה , ועומדת בדרישות הת"י 1385.

5. כיורים – בכיורי הרחצה ובכיור המטבח יותקנו ברזים מדגמים מיקס-פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור . מידות ברז המטבח תהיינה"גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ. .

6. הכנה למדיח –

תבוצע הכנה למדיח כלים במטבח , הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב , וליספון קערת המטבח.

7. אסלות – אסלת שירותים תהייה מחרס מונובלוק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה ומיכל הדחה חרס דו-כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו-3 ליטר עפ"י ת"י 1385.

הערות כלליות:

(א) **התקנת כיורים וארגז/י שטיפת אסלה כוללת**: חיבור לביוב, וברזי ניל.

(ב) **גוון הקבועות**: לבחירה לבן או צבעוני ממבחר שתציע החברה.

(ג) **הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת**: מים קרים, מים חמים (הל"ת-תיקון אוג' 2007) וחיבור לקו דלוחין או שפכים.

(ד) **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.

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

(ו) **מים קרים**: מים בטמפרטורה המסופקת מהרשת העירונית.

(ז) **קבועות רחצה (אמבטיה/מקלחת)** –באם אינם מהמבחר שיוצע על ידי החברה, באחריות הרוכש לבחור או לרכוש קבועות שעומדות בתקן ישראלי, לרבות תקן למניעת החלקה, ולא פחות מ- R-11.

(ח) **נשלף** = ראש ברז הנשלף מתוך שרוול קבוע.
פרח = ברז הממוקם על מישור משטח העבודה או הכיור.
מערבל (מיקסר) = ויסות מים לקרים /חמים, בעזרת ידית אחת.
רב-דרך (אינטרפוץ) = חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, לראש מקלחת ו/או לפיית ברז ו/או שניהם.

(ט) יש לקחת בחשבון כי מערכת הספקת המים והניקוז מתוכננת למערכות הקצה הסטנדרטיות (ברזים/מקלחות/פתחי ניקוז וכו'). שינוי מהאמור לעיל כגון ראש מקלחת דמוי "מפל מים", ללא התאמת קוטר צנרת הדלוחין, שטח תא המקלחת, ומחסום היקפי מפני גלישת המים, עלול לגרור הצפה בחדר הרחצה עקב אי התאמה בין כמות המים הנפלטת ממפל המים לקיבולת הניקוז ברצפה.

(מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק באם צויין כך בטבלה או בסעיף אחר במיפרט זה).

6.5.1 **אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה**:

א. הכנה למזגן –

1. ראה סעיף 7.1

6.5.2 **מים חמים**: מערכת סולרית עפ"י ת"י 579 מרכזית מאולצת עם מחליפי חום בתוך הדוד, והתקן קוצב זמן המאפשר לתכנן מראש את זמני הפעולה ו/או אחר.
דוד בקיבול_עפ"י המפורט להלן:

- יחידת דיור בת חדר אחד-60 ליטר
- יחידת דיור בת שתיים או 3 חדרים-120 ליטר

- יחידת דיור בת ארבעה חדרים ויותר-150 ליטר

דוד חשמלי : לכל דירה יותקן מכל אגירה (דוד) המחובר למערכת הסולארית וכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה.

מיקום הדוד : במרפסת ו/ או מסתור כביסה. או על גג הבניין או לפי התכנית.

קולטי שמש : על הגג.

6.5.3 **ברז "גן"** : קיים ברז דלי 1 בדירות הגן בלבד.

6.5.4 **הכנה למונה מים לדירה** : יש.

6.5.5 **חומר הצינורות**: מים חמים וקרים: פלסטיק ו/או מתכת, ו/או אלומ', לפי החלטת החברה; **דלוחין/שפכים** : פולי פופילן או פולי אתילן בעל דריכות גבוה לפי החלטת החברה.

6.5.6 **צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודות הגז במטבח** : יש ;

6.5.7 **הכנה למונה גז לדירה:** יש ;

6.6 טבלה מס' 5 - מתקני חשמל

מיקום / אביזר		כניסה לדירה	חדר דיור	מטבח	פינת אוכל	פרוזדור	חדר שינה הורים 1	חדרי שינה	ממ"ד	חדר רחצה הורים (מקלחת)	חדר רחצה כללי (אמבטיה)	חדר שרות	מרפסת אזור שרות	מרפסת שמש	מחסן (באם יירכש)
1.א	**א. נקודת מאור קיר/ תקרה**	1	1	1	1	2	1 (מחליף)	1	1	1 מוגן	1 מוגן	1	1 מוגן	1 מוגן	1
2.א	זיכוי ליחידה בשקלים חדשים (₪)														
3.א	שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (₪)														
4.א	תוספת ליחידה בשקלים חדשים (₪)														
1.ב	**ב. בית תקע מאור**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

זיכויים ראה נספח ב'

מיקום	אביזר	כניסה לדירה	חדר דיור	מטבח	פינת אוכל	פרוזדור	חדר שינה הורים 1	חדרי שינה	ממ"ד	חדר רחצה הורים (מקלחת)	חדר רחצה כללי (אמבטיה)	חדר שרות	מרפסת אזור שרות	מרפסת שמש	מחסן (באם יירכש)
2.ב	זיכוי ליחידה בשקלים חדשים (₪)														
3.ב	שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (₪)								זיכויים ראה נספח ב'						
4.ב	תוספת ליחידה בשקלים חדשים (₪)														
1.ג	**ג. נקודת מאור הדלקה כפולה**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.ג	זיכוי ליחידה בשקלים חדשים (₪)														
3.ג	שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (₪)								זיכויים ראה נספח ב'						
4.ג	תוספת ליחידה בשקלים חדשים (₪)														
1.ד	**ד. נקודת הכנה טלויזיה וכבלים**	-	1	-	-	-	1	1	1	-	-	-	-	-	-
2.ד	זיכוי ליחידה בשקלים חדשים (₪)														
3.ד	שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (₪)								זיכויים ראה נספח ב'						
4.ד	תוספת ליחידה בשקלים חדשים (₪)														
1.ה	**ה. בית תקע מעגל נפרד**	-	1 עבור מזגן	3 (מוגנים 1 תלת פאזי)	-	1 עבור מזגן	1	1	1	1 מוגן	1 מוגן	2 מוגן	-	-	-
2.ה	זיכוי ליחידה בשקלים חדשים (₪)														
3.ה	שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (₪)								זיכויים ראה נספח ב'						
4.ה	תוספת ליחידה בשקלים חדשים (₪)														
1.ו	**ו. בית תקע דרגת הגנה IP44**	-	-	4	-	-	-	-	-	1	1	-	-	1	1
2.ו	זיכוי ליחידה בשקלים חדשים (₪)														
3.ו	שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (₪)								זיכויים ראה נספח ב'						
4.ו	תוספת ליחידה בשקלים חדשים (₪)														
1.ז	**ז. נקודת טלפון חוץ**	-	1	-	-	-	1	1	1	-	-	-	-	-	-

מיקום / אביזר		כניסה לדירה	חדר דיור	מטבח	פינת אוכל	פרוזדור	חדר שינה הורים 1	חדרי שינה	ממ"ד	חדר רחצה הורים (מקלחת)	חדר רחצה כללי (אמבטיה)	חדר שרות	מרפסת אזור שרות	מרפסת שמש	מחסן (באם יירכש)
2.ז	זיכוי ליחידה בשקלים חדשים (₪)														
3.ז	שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (₪)								זיכויים ראה נספח ב'						
4.ז	תוספת ליחידה בשקלים חדשים (₪)														
1.ח	ח. נקודת טלפון פנים	1 (פומית שמע/ דיבור בלבד)	-	-	-	-	1 (פומית שמע/ דיבור, בלבד)	-	-	-	-	-	-	-	-
2.ח	זיכוי ליחידה בשקלים חדשים (₪)														
3.ח	שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (₪)								זיכויים ראה נספח ב'						
4.ח	תוספת ליחידה בשקלים חדשים (₪)														
1.ט	ט. נקודת כח	1	2	1	1	1	4	3	3	-	-	-	-	-	-
2.ט	זיכוי ליחידה בשקלים חדשים (₪)														
3.ט	שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (₪)								זיכויים ראה נספח ב'						
4.ט	תוספת ליחידה בשקלים חדשים (₪)														

<u>הערות לטבלה ואחרות</u>

(א) **נקודת מאור קיר/ תקרה**= בית נורה על גבי קיר או תקרה (ללא נורה וכיסוי- אהיל/ ארמטורה), כולל נקודת הדלקה אחת.

(ג) **נקודת מאור הדלקה כפולה**= תאור בלבד לאופן ההדלקה של נקודות המאור (בתקרה או קיר), המצוינים בסעיף א' ושאינם תוספת לכמות נקודות המאור המצוינות בסעיף א'.

(ד) נקודת טלויזיה/טלויזיה בכבלים (הכנה)= נקודת חיבור מלאה ללא חיבור הדירה לספק שידורים או ערוצים.

(ד)

(ה) בית תקע מעגל נפרד="שקע/ים" הנמצא/ים על גבי מעגל חשמלי נפרד (כל נק' במעגל נפרד) ושאינם בהכרח נקודה/ות "כח".

(ה) **בית תקע מוגן מעגל נפרד**= כמו סעיף ד' אך אביזר הקצה מוגן מים (דרגת הגנה רגילה).

(ו) **בית תקע עם דרגות הגנה IP44 או אחר**= בית תקע מוגן שאינו בהכרח במעגל חשמל נפרד אך אביזר הקצה מוגן מים בדרגת הגנה גבוהה.

(ז) נקודת טלפון חוץ/תקשורת= נקודת שקע טלפון כפול (הכולל 2 שקעי טלפון באביזר אחד), ללא חיבור הדירה לרשת הטלפונים הארצית.

(ז) מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר בהתאם להחלטת החברה, במקום הנבחר תבוצע הכנה בלבד למערכת מיני מרכזי, ההכנה תכלול:

1. "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה.
2. שקע כוח נפרד 3*2.5 .
3. ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז מסתור כביסה.
4. התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון.

מוצא ה"צמה" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי לוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל ע"י הדייר ועל חשבונו.

(ח) **נקודת טלפון פנים (אינטרקום)**= נקודה/ות מלאות כולל אביזרי קצה לתקשורת פנים (לדלת כניסה למבנה או לעמדת שומר לפי העניין).

(ט) נקודת כח-"שקע בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל (שני שקעים או יותר בפנל אחד, נספר כל שקע בנפרד).

(י) **"אחר"** = התקנה נוספת ככל שמפורט בטבלה בטור זה.

(יא) **"הכנה"**= באם לא צוין אחרת, הכוונה לצנרת ("שרוול") וחוט משיכה בלבד. באם ההכנה לתנור חימום נמצאת מעל דלת חדר הרחצה, יש להתקין "מפזר חום" ולא "תנור להט" (ספירלי).

(יב) **מתחלף/מחליף**= נקודה/ות מאור הניתנות להדלקה/ כיבוי, משני אביזרים נפרדים שונים הנמצאים בריחוק ביניהם, אך מדליקים/מכבים את אותה/ם נקודה/ות מאור.

(יג) **"נקודת מאור מוגן"** = בית נורה המאפשר התקנת אהיל מתברג (ארמטורה), בית הנורה יסופק ללא האהיל.

(יד) **מיקום נקודות חשמל/ תקשורת**= מיקום בפועל של הנקודות, באם לא צוין אחרת, יהיה לפי הנחיות מהנדס החשמל של החברה.

מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק אם צויין כך בטבלה או בסעיף אחר במיפרט זה.

6.6.1 **חדר מדרגות: בכל קומה** : **נקודות מאור**: יש. **גופי מאור**: יש. **לחצני הדלקת אור**: יש+ תאורה קבועה על שעון שבת. **גופי מאור**: יש. **לחצני הדלקת אור** : יש. **לחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה קומתית** : /לחדר מדרגות –יש.

6.6.2 **טלפון חוץ**: הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).

6.6.3 **פעמון**: **סוג:** גונג (צליל דו טוני או אחר לפי קביעת החברה).

6.6.4 **מפסיקי זרם**: **סוג**: רגילים , **תוצרת** :לפי קביעת החברה.

6.6.5 **לוח חשמל דירתי בתוך הדירה:** יש; כולל מקום פנוי בארון החשמל בגודל 6 מודולים פנימיים + 3 קופסאות ריכוז לכבלי בזק+ YES / טל"כ + מחשב, כולל שקע חשמל. בנוסף, תותקן

מערכת לניתור ובקרה על צריכת חשמל דירתית, המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת חשמל ישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים.

6.6.6 **נקודת חשמל לדוד חשמלי:** יש;

6.6.7 **גודל חיבור דירתי**: תלת פאזי 3X40 אמפר.

6.6.8 **מערכת אינטרקום**: יש. **מיקום**: משולב בדלת כניסה ראשית.

6.6.9 **מערכת טלוויזיה במעגל סגור**: אין;

6.6.10 **מתקנים אחרים**: אוורור חלל ללא חלון והמחויב באוורור לפי תקנות, יבוצע ע"י מפוח חשמלי חיצוני (משותף) ו/או ע"י מאורר דירתי "וונטה" או שווה ערך.

6.6.11 "**קולנוע ביתי**": אין

7. **מתקני קירור / חימום בדירה**

7.1 **מזגן דירתי (מיני מרכזי)**: אין. הכנה בלבדאשר תכלול:

1. מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה.
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 מעל נפרד 3*2.5 , ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה . מוצא ה"צמה" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי סלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.
3.התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון.
4.מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אויר.
5.מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה/המעבים.

7.2 **מזגן מפוצל**: אין.

7.3 **תנור חימום הפועל בגז / דלק נוזלי**: אין.

7.4 **תנור חימום הפועל בחשמל**: אין. הכנות בלבד בחדרי רחצה.

7.5 **רדיאטורים**: אין.

7.6 **קונבקטורים חשמליים**: יש.

7.7 **חימום תת רצפתי**: אין.

7.8 **מתקנים אחרים (לפרט):** אין.

8. **סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה*:**

8.1 **מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספינקלרים)**: לפי דרישות כיבוי אש.

8.2 **גלאי עשן**: לפי דרישות כיבוי אש.

- **התקנת סידורי גילוי, כיבוי ובטיחות אלו, לרבות חיפוי/ציפוי עליהם, ככל שידרש, לא בהכרח יוצגו בתוכניות המכר;**

9. **רכוש משותף**

9.1 **תאור הרכוש המשותף:**

9.1.1 **סך הכל מקומות חניה משותפים**: אין.

9.1.2 **קומה מפולשת**: אין;

9.1.3 **מחסנים שאינם צמודים לדירות**: לפי החלטת החברה.

9.1.4 **מבואה (לובי) בקומת הכניסה**: יש.

9.1.5 **מבואה (לובי) קומתית**: יש.

9.1.6 **חדרי מדרגות ראשיים:** 1.

9.1.7 **פיר מעלית**: יש. **מעלית**: יש; **מספר מעליות**: 1.

9.1.8 **גג - החלק התפוס על ידי מתקנים משותפים שעל הגג.**

9.1.9 **ממ"ק/מקלט** : אין.

9.1.10 **חדר דוודים משותף**: אין.

9.1.11 **מתקנים על הגג/ות**: מערכות טכניות משותפות (מגורים) כגון: משאבות סחרור וכל מתקן אחר, לפי דרישת הרשויות ו/או המתכננים ו/או קביעת החברה. מובהר כי לצד המתקנים המשותפים כאמור קיימים גם מתקנים פרטיים על הגג/ות שיותקנו ע"י הקונים כגון: מערכות סולאריות, יח' למזוג אוויר ומתקנים אחרים לפי דרישת הרשויות ו/או המתכננים ו/או קביעת החברה.

9.1.12 **גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש**: כמסומן בתכנית.

9.1.13 **מתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף (לפרט):** חדרים טכניים.

9.1.14 **חדר לשימוש משותף של כלל הדיירים בבית המשותף:** יש

9.2 **חלק/ים שאין להוציאם מהרכוש המשותף:**

9.2.1 **חדרי מדרגות.**

9.2.2 **חדרים טכניים.**

9.2.3 **חדר/י אשפה.**

9.2.4 **לובי בקומת כניסה.**

9.2.5 **לובי קומת.**

9.2.6 **גישה מחדר מדרגות אל המתקנים השונים על הגג**

9.2.7 **גישה מחדר המדרגות אל חדר מכונות.**

9.2.8 **גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדר/ים טכני/ים.**

9.2.9 **חלק הגג - התפוס על ידי מתקנים משותפים שעל הגג/ות.**

9.2.10 **מעלית.**

9.2.11 **מחסנים משותפים.**

9.2.11 **מאגר מים לצריכה, עמדות פנים, וחדר משאבות.**

9.3 **בית משותף**

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

(1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;

(2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;

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

(4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;

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

(ב) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.

9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה (לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ובמפרט)

9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית(לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ובמפרט).

9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו (לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ובמפרט.

החלקים המוצאים מהרכוש המשותף:

פירוט ביטול או שינוי לתקנון המצוי בעניינים המנויים לעיל:

מבלי לגרוע מהאמור בענין זה בהסכם, יוצאו מהרכוש המשותף השטחים הבאים:

9.7 כל שטחי החניה ו/או הגג/ות אשר בתחום המגרש ו/או הפרויקט , מוצאים מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות לפי קביעתה הבלעדית של החברה. החברה תהא רשאית להשאיר את הגג כרכוש משותף.

9.8 כל השטחים המיועדים על ידי החברה לשימוש כמחסנים בתחום המגרש ו/או הפרויקט, מוצאים מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות, לפי קביעתה הבלעדית של החברה.

9.9. כל זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות בגין הקרקע ו/או הבנין

בנוסף ומבלי לגרוע מכל יתר הוראות ההסכם, מצהיר הקונה כי ידוע לו כדלקמן:

א. הבניין מתוכנן להירשם כבית משותף אחד או במספר בניינים, הכל לפי קביעת החברה ובכפוף לאפשרויות הטכניות והחוקיות לביצוע הרישום הנ"ל.

ב. בהתאם לדרישת הרשויות והתוכנית החלה וע"פ החלטת החברה יכול ותירשם בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה לטובת כלל הציבור בחלק מהמגרש ו/או על חלק הרכוש המשותף של הבניין ו/או הבניינים האחרים בפרויקט, ככל שיהיו.

ג. ככל שהבית המשותף, יירשם כבית אחד עם מספר מבנים, ייקבע כי כל חלקי הרכוש המשותף שבתחומי כל מבנה ומבנה יהיו צמודים לדירות שבאותו מבנה בלבד, כל חלקי הרכוש המשותף אשר לא נכללו ברישא לסעיף זה ישמשו רכוש משותף של הבית כולו.

ד. הקונה מצהיר ומאשר כי ידוע לו כי במגרש יוצבו צוברי גז תת קרקעיים, במיקום המצוין בתכנית המגרש או במיקום אחר לפי דרישת הרשויות ו/או חברת הגז. במידת הצורך תינתנה זיקות הנאה מתאימות, לענין הנחת צנרת הגז ותחזוקתה. מובהר בזאת כי צובר הגז וצנרת הגז הינם בבעלות חברת הגז.

ה. הקונה מצהיר ומאשר כי ידוע לו שחברת החשמל מתנה ו/או עלולה להתנות את אספקת החשמל לבניין בהקמת חדר חשמל ו/או תחנת טרנספורמציה בבניין ובהקניית זכויות גישה ומעבר במקרקעין לחברת החשמל, להנחת כבלים תת-קרקעיים, ועל קרקעיים וזכויות מעבר על המקרקעין לצורך התחברות למתקנים אלה ולשם אחזקה ותיקונים. הרוכש מאשר כי ידוע לו שמתקנים אלה ישרתו וגם/או עלולים לשרת גם את יתר הבניינים במקרקעין וכן בניינים נוספים בסביבה וכי החברה תהיה רשאית להקנות לחברת החשמל על פי דרישות חברת החשמל את הזכויות הנ"ל בדרך של העברת בעלות ו/או זכויות חכירה ו/או רישום זיקת הנאה ו/או רישום הערת אזהרה ו/או בכל דרך אחרת שתקבע על ידם. חברת החשמל תהא פטורה מהשתתפות בהוצאות ההחזקה והניהול של הרכוש המשותף.

כן תהיה המוכרת להתקין מתקנים נוספים ו/או אחרים ככל שיידרשו כאלה ע"י הרשויות.

ככל שיהיה שינוי במיקום, המוכרת מחויבת להודיע לרוכש על שינוי כאמור.

מוסכם, כי בתקנון הבית המשותף יכללו הוראות אשר יבואו להבטיח את הזכויות דלעיל בנוסח שיהיה מקובל בחברת החשמל ו/או בגוף ו/או ברשות הרלוונטיים, מעת לעת ובהתאם לשיקול דעתה של המוכרת.

ו. במידת הצורך ובהתאם לדרישת הרשויות ייתכנו שינויים במבואות הכניסה של הבניינים.

ז. עד להשלמת המבנים יתחלקו הוצאות האחזקה של שטחים ומתקנים משותפים אך ורק בין בעלי הזכויות בדירות אשר בבניין שבנייתו הושלמה והחלה מסירת החזקה בדירותיהם לרוכשים.

ח. עליה לגגות המשותפים, ככל שיהיו, הינה רק לצורך אחזקה ולא ייעשה בהם שימוש אחר.

_____	_____	_____
חתימת הקונה	תאריך	חתימת החברה

10. **נספח א' - מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות**

10.1 תכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:

10.1.1 תוכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ-1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות של הדירה.

10.1.2 תוכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ-1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.

10.1.3 תוכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ-1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.

10.1.4 תוכניות קומת כניסה/קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ-1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200.

10.1.5 תוכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ-1:100.

10.1.6 תוכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון גינה משותפת וגינות צמודות.

10.2 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה ושימוש לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:

(א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.

(ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.

(ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.

(ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.

10.3 המוכר ימסור לשלושת הרוכשים הראשונים את ההחלטה מי יהיה רוכש הדירה אשר לו תימסרנה הוראות האחזקה ובהיעדר החלטה אחרת ימסור המוכר את ההוראות לרוכש הדירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין[1] תוכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:

(א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.

(ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.

(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.

[1] סרבו שלושת הרוכשים הראשונים כולם או מקצתם לקבל לידיהם את התוכניות והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור כמפורט בסעיף 10.3 לעיל, יראו את החברה כמי שמילאה את חובתה לעשות כן. החברה תהא רשאית למוסרם בכל זמן לרוכש/ים אחרים לרבות נציגות הדיירים ו/או חברת ניהול.

11. הערות כלליות:

מבלי לגרוע מהאמור בהסכם המכר ובמפרט זה לעיל, הקונה מצהיר ומאשר כי ידוע לו כדלקמן:

11.1 ככל שישנם הבדלים בין התוכניות המצורפות למפרט זה לבין תוכניות אחרות (כגון תוכניות בפרוספקט), התוכניות המחייבות הן התוכניות המופיעות במפרט זה בלבד.

11.2 מספר הדירות למגורים בבנין נתון לשינויים ע"י חיבור דירות בודדות ו/או פיצול דירות קיימות ו/או ע"י הוספה של דירה /ות קומה /ות .

11.3 אלמנטים קונסטרוקטיביים וצנרת בתקרות, קירות, מחיצות אינם מסומנים בתוכנית.

11.4 פריט שתואר על דרך החליפין (או, ו/או) הקביעה היא בידי החברה, אלא אם כן צוין אחרת. כל פריט ו/או מוצר שלא צוין לגביו סוג, גוון, דגם, יצרן וכיו"ב, הבחירה והקביעה בידי החברה בלבד. בכל מקום בו צוין "לפי קביעת האדריכל" ו/או "המהנדס" ו/או "המתכנן" ואו "היועץ", הכוונה לפי קביעת האדריכל/המהנדס/המתכנן/היועץ, של החברה.

11.5 השטחים שיועדו למיקום מערכות מרכזיות ו/או טכניות ו/או משותפות ומידותיהם, ימוקמו וייקבעו סופית לפי דרישות התכנון, הרשויות המוסמכות והחברה. אם הדרישות כלעיל יגרמו לשינויים בתכנון הבניין תהיה החברה רשאית להתאים את התכנון לדרישות הנ"ל.

11.6 מערכות תשתיות משותפות, לרבות תאי הביקורת והקופסאות שלהם (חשמל, מים, תקשורת, ביוב, ניקוז, גז וכו'), וכן תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, עשויים להיות ממוקמים ולעבור בתוך שטחים פרטים כגון חצרות צמודות, מחסנים, מקומות חניה וכיו"ב וכן בשטחים משותפים. הקונה מוותר על כל טענה בדבר הימצאותם של הנ"ל בתחום שטחים שנרכשו על ידו ו/או בתחום שטחים משותפים והוא מתחייב למנוע כל פגיעה במערכות אלה ולאפשר גישה לנציגות הבניין ו/או למי מטעמה ו/או לכל גורם על מנת לתחזק ולטפל במערכות הנ"ל.

11.7 הזנת חשמל למחסנים הפרטים תהיה מהחיבורים הדירתיים.

11.8 הזמנה של פריטים שתיערך ע"י הקונה שהתקנתם ו/או הפריטים עצמם שונים מהקבוע במפרט תהיה על חשבון הקונה ובאחריותו, והחברה לא תהיה אחראית באופן כלשהו כלפי הקונה בקשר עם כך.

11.9 ככל שהדירה נרכשה לאחר שנבנו, הותקנו והורכבו פריטים בדירה ו/או בבניין מהחלופות דלעיל, לא תהיה לקונה אפשרות בחירה לגביה.

11.10 במקרה בו הדירה נרכשה כשהיא בשלבי בניה מתקדמים או בשלבי סיום הבניה, ונבנו, הותקנו והורכבו פה פריטים ואביזרים, הרי במקרה של סתירה בין הכתוב במפרט לבין הביצוע בפועל, תהיה עדיפות למצב הקיים בפועל בעת הרכישה, באופן שהחברה ו/או הקבלן לא יהיו זכאים לתשלום בעבור תוספות ו/או שינוי והקונה לא יהיה זכאי לכל זיכוי בגין השינוי שנעשה. מובהר כי לקונה לא תהיה כל טענה או תביעה, כי המצב הקיים אינו זהה לקבוע במפרט ו/או בתוכניות המכר.

11.11 במקרה בו הדירה נרכשה כשהיא בשלבי בניה מתקדמים או בשלבי סיום הבניה, ונבנו, הותקנו והורכבו פה פריטים ואביזרים, הרי במקרה של סתירה בין הכתוב במפרט לבין הביצוע בפועל, תהיה עדיפות למצב הקיים בפועל בעת הרכישה, באופן שהחברה ו/או הקבלן לא יהיו זכאים לתשלום בעבור תוספות ו/או שינוי והקונה לא יהיה זכאי לכל זיכוי בגין השינוי שנעשה. מובהר כי לקונה לא תהיה כל טענה או תביעה, כי המצב הקיים אינו זהה לקבוע במפרט ו/או בתוכניות המכר.

11.12 המונח "סוג א'" הינו לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ, או שווה ערך, לפי החלטת החברה.

11.13 החלפת כלים סניטאריים ע"י הקונה עלולה לפגוע במידות הנדרשות ובמרווחי הגישה לכלים אלו כאמור בהל"ת (הוראות למתקני תברואה) ובת"י 1205 חלק 3.

11.14 באבן טבעית, בריצוף וחיפוי יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאת בכתמים דמוי חלודה, ואין לראות בכך ליקויי.

11.15 שטחים מרוצפים ימסרו לאחר ניקיון סביר בלבד. ביצוע ליטוש ו/או הברקה קריסטלית ו/או אחר תיעשה ע"י הקונה בלבד ככל שיבחר לעשות כן ולאחר שנת בדק ראשונה.

11.16 מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה.

11.17 חל איסור מוחלט להתקין רמקולים, מסכי פלזמה וכד', שקועים בתוך קירות הפרדה בין דירות וזאת כדי למנוע מפגע אקוסטי.

11.18 מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם ללא הנחיות המתכנן.

11.19 הגישה לתחזוקה וניקוי, של אזורים טכניים; פתחי בניה החסומים בזיגוג קבוע; קירות מסך; חלונות בחלל גבוה (פנים וחוץ); מערכות אלקטרומכניות, ביוב ומים; גג/ות עליונים; יעשה רק לצורך טיפול, אחזקה, חידוש ובדק, ע"י בעלי מקצוע שהוסמכו לכך בלבד, ובאם נדרש, רק מורשים לעבודות גובה ובציוד מתאים והעומד בת"י 1139, (פיגום מתרומם/תלוי, סנפלינג וכו').

11.20 יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, ו/או גרנוליט ככל שיבוצעו, מושפעות באופן טבעי מתזוזות ססמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. למניעת ספק יודגש כי אין מפגע בטיחותי ו/או תפקודי בתופעה טבעית זו, האופיינית לרצפות אלו, ואין לראות בכך ליקוי.

11.21 נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ודרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולה לגרום לשקיעות בריצוף זה והחברה לא תהיה אחראית לכך.

11.22 במבנה ובחלקיו השונים הותקנו מערכות אלקטרו מכניות ואחרות המחייבות תחזוקה מקצועית ושוטפת (הן מונעת, והן תחזוקת "שבר"), על הנציגות חלה החובה לזמן נציגי החברות ספקיות הציוד לצורך קבלת הדרכה לאופן השימוש והתחזוקה.

11.23 בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה מראש ובכתב, באריחים רזרביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תיקונים תחזוקה.

11.24 בתקופת הבדק והאחריות אין הקונה רשאי לבצע פעולות ושינויים העלולים להשפיע על תקינות ותפקוד המרכיבים השונים בדירה/בנין שלא בהסכמת החברה. ביצוע בניגוד לאמור לעיל ישחרר החברה, מכל אחריות לליקויים/חוסרים/פגמים, בקשר עם מרכיבים אלו.

11.25 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).

11.26 ת"י 1525 "תחזוקת בניינים: בנייני מגורים וסביבתם הקרובה" יחייבו הקונה (חוברת "הנחיות לתחזוקה" תימסר לקונה בעת קבלת החזקה בדירה).

11.27 במקרה של סתירה בין האמור/המצוין בהסכם המכר, מפרט המכר, תוכניות המכר, תוכניות המכירה, יקבע הסדר הבא: מפרט המכר, תוכניות המכר.

11.28 באם תוצג "דירה לדוגמה", הדמיות, סרטים ותמונות להמחשה, למניעת ספק יודגש כי מדובר במצג להתרשמות בלבד ואת החברה יחייב רק האמור במפרט זה ובתוכניות המצורפות אליה.

11.29 כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי הרשמי, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.

11.30 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.

11.31 בהתאם לתכניות בנין עיר החלות על המגרש, לא תותר סגירת מרפסות בדירות בבניין. מוסכם בזאת כי ככל שחלק מהדירה הינו חצר, הרי שסימון החצר, גבולותיה ושטחה אינם סופיים וכי אם יעלה שטח החצר בפועל על שטחה המפורט בהסכם ללא הגבלה, אם תשתנה צורתה וכן אם יפחת שטחה בפועל משטחה המפורט במפרט הטכני בשיעור שאינו עולה על זה המפורט במפרט הטכני לא יהווה הדבר הפרה, ולקונה לא תהיה כל טענה תביעה או דרישה בקשר לכך

11.32 במקרה בו נפלה טעות ו/או טעות סופר ו/או הושמט פרט במפרט זה על פי קביעת האדריכל, תהיה רשאית החברה להודיע על כך לקונה בצירוף פרטי התיקון המתבקש במפרט והדבר יחייב את הצדדים כאילו נכלל במפרט זה מלכתחילה.

11.33 מובהר בזה כי ההערות הנ"ל הן בנוסף ומבלי לגרוע מההערות האמורות בתכניות, וכי הוראות המפרט כולן הן בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בהסכם.

_____	_____	_____
תאריך	חתימת הקונה	חתימת החברה

<u>תוספת מס' 1 – טבלאות זיכויים</u>- נספח ב'

<u>הערות</u>

1. **לפי תנאי המכרז זכאי רוכש הדירה לוותר רק על רשימת הפריטים הכלולים במפרט המחייב (ככל שכלולים), והמפורטים להלן, כנגד קבלת זיכוי כספי:**
   - **א. ארון המטבח.**
   - **ב. ארון האמבטיה, אם נכלל במפרט.**
   - **ג. סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת) – המשמעות בסעיף זה הינה ויתור/זיכוי על כלל הסוללות בדירה.**
   - **ד. נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון.**
2. המחירים הנקובים להלן כוללים מע"מ.
3. המועד האחרון שעל רוכש הדירה להודיע לחברה/קבלן, על רצונו או אי רצונו לנצל זכותו לזיכויים אלו יימסר לרוכש הדירה ע"י החברה/הקבלן בהמשך לרבות במועד חתימת ההסכם. אי הודעת רוכש הדירה כאמור עד המועד כלעיל תהווה וויתור על זכותו זו.
5. במקרה בו יבחר הקונה לוותר על פריטים מאלה המפורטים לעיל כנגד זיכוי כלעיל, יותקנו פריטים אלה ידי הקונה בעצמו ועל חשבונו, לאחר מסירת החזקה בנכס לידיו בהתאם לקבוע בהסכם, ובלבד שלא יהא בכך כדי לעכב קבלת "טופס 4". כל עיכוב בקבלת טופס 4 עקב כך יהא באחריות הדייר.
6. למניעת ספק יודגש כי צנרות לחשמל/תקשורת, הנמצאים באלמנטים יצוקים או בנויים והסתיימה התקנתם, יחשבו כסיום "התקנת הפריט" לענין הודעת רוכש על מימוש זכותו לזיכוי מהאמור במפרט המכר.
7. 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 אצל ספק אחד וברזים אצל ספק אחר.
9. במקרה שהקונה יממש את זכותו לזיכויים מהפריטים המתומחרים המפורטים בטבלה זו, הרי שעם חתימת החברה והקונה על נספח זה, יראו את השינויים שביצע הקונה כאמור כשינויים מוסכמים למפרט המכר.
10. מובהר בזה כי ההערות הנ"ל הן בנוסף ומבלי לגרוע מההערות האמורות במפרט וכי הוראות המפרט כולו הן בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בהסכם.

<u>מקרא</u>:

יח'- יחידה.

מ"ר- מטר מרובע.

מ"א- מטר אורך.

חומר – חומר לבן (האביזר עצמו בלבד).

קומפלט- חומר לבן+ חומר שחור+ עבודה.

פריט- פריט אחד בודד.

נושא: ארונות מטבח, רחצה

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי בש"ח	כמות	סה"כ
3.3.1	**<u>ארון המטבח</u> (כולל ארונות תחתונים, משטח עבודה, כיור מטבח, ברז מטבח, חיפוי מטבח), לפי התיאור שבמפרט המכר.**	קומפלט	---	---	---	6,000
3.3.3	ארון רחצה (בחדר רחצה כולל כיור ומראה), לפי התיאור שבמפרט המכר.	קומפלט	---	1000		

נושא: קבועות שרברבות ואביזרים

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
3.6	סוללת ברז לכיור מטבח, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	220		
3.6	סוללת ברז לכיור רחצה, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	200		
3.6	סוללת ברז לאמבטיה, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	270		
3.6	סוללת ברז למקלחת, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	200		

נושא: חשמל/ תקשורת

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
3.7	נקודת מאור קיר/ תקרה	קומפלט	פריט	50		
	נקודת מאור קיר/ תקרה (מחליף)	קומפלט	פריט	50		
3.7	בית תקע מאור	קומפלט	פריט	50		
3.7	נקודת מאור הדלקה כפולה	קומפלט	פריט	50		
3.7	נקודת הכנה לטלוויזיה בכבלים	קומפלט	פריט	50		
3.7	בית תקע מעגל נפרד	קומפלט	פריט	50		
	בית תקע מעגל נפרד (מוגן)	קומפלט	פריט	50		
3.7	בית תקע דרגת הגנה IP44	קומפלט	פריט	50		
3.7	נקודת טלפון חוץ	עבודה	פריט	50		
3.7	נקודת טלפון פנים	קומפלט	פריט	50		
3.7	נקודת כח	קומפלט	פריט	50		

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר ליח' בש"ח	כמות	סה"כ

<u>הערה לטבלאות החשמל/תקשורת</u>

ראה הערות כלליות לאחר סעיף 6.6 (טבלה 5), במיפרט.

_____	_____	_____
חתימת הקונה	**תאריך**	**חתימת המוכר**