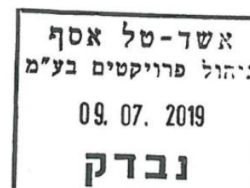


מכר מכר

לפי צו מכר (דירות) (טופס של מכר) התשל"ד 1974
(תיקון התשס"ח-2008 ותיקון התשע"ה 2015)
כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה



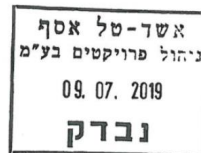
שם האתר: "נקודת חן" באופקים

מס' חדרים: בהתאם לדירה

קומה: בהתאם לדירה

דירה מס': בהתאם לדירה

המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון



תאריך: 15.11.17

תוכן עניינים

פרק א. פרטי זיהוי

- סעיף 1: כתובת המבנה ומיקום המגרש (1.1-1.2).
- סעיף 2: בעל הקרקע והזכות שהקונה רוכש (2.1-2.2).
- סעיף 3: מיקום הדירה בבניין, מחסן וחניה.
- סעיף 4: תיאור הדירה.
- סעיף 5: שטח הדירה ואופן חישוב שטחה.
- סעיף 6: פרט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי, ואופן חישובם (6.1-6.7).
- סעיף 7: סטיות קבילות (א-ג).
- סעיף 8: פרטי אדריכל מתכנן הבנייה.
- סעיף 9: פרטי מהנדס אחראי לתכנון השלד.

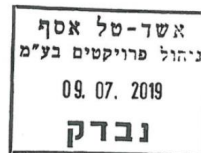
פרק ב'. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזרים

- סעיף 1: תיאור הבניין, הקומות ויעודה של כל קומה (1.1-1.6).
- סעיף 2: חומרי הבניין והגמר (2.1-2.19).
- סעיף 3: תיאור הדירה, חומרי הגמר ואביזרים.
 - סעיף 3.1: גובה הדירה.
 - סעיף 3.2: (טבלה 2) רשימת חדרים וגימורים בדירה ושטחים הצמודים לה.
 - סעיף 3.3: ארונות מטבח ורחצה (3.3.1-3.3.3).
 - סעיף 3.4: מתקן לתליית כביסה.
 - סעיף 3.5: (טבלה 3) רשימת דלתות, חלונות ותריסים.
 - סעיף 3.6: (טבלה 4) מתקני תברואה (כלים, ברזים), ואביזרי אינסטלציה נוספים (3.6.1-3.6.8).
 - סעיף 3.7: (טבלה 5) מתקני חשמל ותקשורת (3.7.1-3.7.11).
- סעיף 4: מתקני קירור/חימום בדירה (4.1-4.9).
- סעיף 5: סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במחסן (5.1-5.3).
- סעיף 6: עבודות פיתוח ושונות.
 - סעיף 6.1: חניה (6.1.1-6.1.6).
 - סעיף 6.2: פיתוח המגרש (6.2.1-6.2.9).
- סעיף 7: מערכות משותפות.
 - סעיף 7.1: מערכות גז (7.1.1-7.1.3).
 - סעיף 7.2: סידורים לכיבוי אש (7.2.1-7.2.5).
 - סעיף 7.3: אוורור מאולץ במרתפי חניה.
 - סעיף 7.4: מערכת מזוג אויר מרכזית.
 - סעיף 7.5: מערכת מיזוג אויר בחדרים לשימוש הדיירים.
 - סעיף 7.6: תיבות דואר.
 - סעיף 7.7: מתקנים ומערכות משותפות נוספות.
- סעיף 8: חיבור המבנה למערכות תשתית (8.1-8.7).
- סעיף 9: רכוש משותף.
 - סעיף 9.1: תיאור הרכוש המשותף (9.1.1-9.1.13).
 - סעיף 9.2: חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף (9.2.1-9.2.12).
 - סעיף 9.3: בית משותף (רישום ופרטים).
 - סעיף 9.4: שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה.
 - סעיף 9.5: סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית.
 - סעיף 9.6: שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף, ובשרותים המחייבים בקשר אליו.
 - סעיף 9.7: החלקים המוצאים מהרכוש המשותף.

נספחים

- נספח א' מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף.
- נספח ב' הערות כלליות
- נספח ג' טבלאות חיובים/זיכויים

המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון



מס' חדרים: _____ חד'

שם האתר: "נקודת חן באופקים"

דירה מס': _____

קומה: _____

זכות לחניה במתקן החניה האוטומטי: יש/ אין

"מפרט מכר"

לפי צו המכר (טופס של מפרט), התשל"ד – 1974

(תיקון התשס"ח – 2008, ותיקון התשע"ה – 2015)

בעניין חיובים וזיכויים שונים

(כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה)

(להלן "המוכרת" או "החברה")

נספח לחוזה בין: חן חיים בע"מ

(להלן "הרוכש/ים" או "הקונה/ים")

לבין: _____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

מתאריך: _____

א. פרטי זיהוי

1. ישוב: אופקים רחוב: _____ בית מס': _____

1.1 גוש מס': _____ 39663 חלקה מס': _____ 1

1.2 התוכנית החלה במקום: 126/02/23

2. בעל הקרקע: רמ"י.

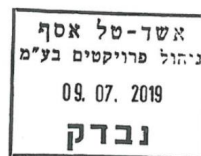
הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה.

3. דירה מס' וקומה: (להלן "הדירה")

4. בדירה: כניסה, חדר דיור, מטבח, פינת אוכל, פרוזדור, חדר שינה הורים, _____ חדר שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם

כחדר שינה), 2 חדרי רחצה כללי (אמבטיה, מקלחת), חדרי שירותים, בדירות 5 חד' ומעלה יש כיור בחדר השירותים הנוסף, מרפסת שירות, מרפסת שמש.

המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון



5. שטח הדירה הוא: כ- 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 השמש, בינה לבין שטח משותף

בקומה או בינה לבין דירה או תוכנית אחרת. כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו

של קיר החוץ;

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

(ב) בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל המפלסים בדירה.

(ג) שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים;

השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.

(ד) בחישוב השטח יכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל –

1970 (להלן – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).

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

6.1 מרפסת שמש בשטח⁽¹⁾: כ- מ"ר; מתוכה מרפסת השמש מקורה [קירו' הכוונה למשטח מלא דמוי תקרה

(לא פרגולה) הנמצא קומה אחת מעל בלבד], בשטח: כ- מ"ר;

6.2 זכות לחניה במתקן החניה: באם נרכש וצוין במסמכי המכר (יש לצרף תכנית שטחי החניה);

6.3 מחסן בשטח⁽²⁾: מ"ר;

6.5 גג מוצמד לדירה בשטח: אין;

6.6 חצר מוצמדת לדירה בשטח⁽⁴⁾: מ"ר;

6.7 אם יש שטחים/חלקים/אזורים, נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח). אין.

הערות לחישובי השטחים:

1. "מרפסת שמש" – מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים

העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.

מובהר כי מידת חשיפתה של המרפסת לשמש ו/או לאור טבעי תלויה בגורמים שונים, בין היתר, בכיווניה, במיקומה בבניין ובבנייה פיזית כלשהי הן בתחום המגרש והן מחוצה לו.

2. שטחו של מחסן, הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה

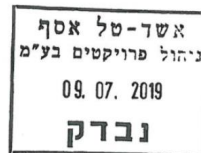
אחרת יכלול רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף יכלול שטח הקיר במלואו

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 יכלול רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף יכלול שטח הקיר במלואו.

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

המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון



7. סטיות קבילות:

- הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה:
- (א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לענין שטחה של חצר תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
- סטיות במידות המצוינות בתוכניות המכר ובין המידות למעשה לא ייחשבו כסטייה ו/או אי התאמה מתיאור זה ובתנאי שלא יעלו על 2% משטח הדירה ושטחים אחרים (למעט שטח חצר), המפורטים בסעיפים 5, ו-6 לעיל.
- (ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפרט ומידות האבזרים למעשה הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה (אבזרים קרי: אריחים, חלונות, דלתות, תריסים, קבועות שרברבות, ארונות).

8. שם עורך הבקשה להיתר ("להלן "האדריכל"): אייל איצקין

טלפון: פקס: כתובת: דוא"ל:

9. שם האחראי לתכנון השלד ("להלן "המהנדס"): יצחק פינטו

טלפון: פקס: כתובת: דוא"ל:

ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזרים

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

1. תיאור הבניין

- 1.1 בנין מגורים, הכולל קומות מרתף, קומת קרקע ו-6 קומות מגורים.
- 1.2 בבניין: 23 דירות למגורים; בבניין, דירות^(*), הכוונה למגורים בלבד;
- ^(*) לפי חוק מכר (דירות) התשל"ג - 1973 סעיף 1 "הגדרות" נאמר, "דירה" - חדר או מערכת חדרים שנועדו למגורים, לעסק, או לכל צורך אחר.

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

כינוי או תיאור קומה	קומות מתחת/מעל למפלס כניסה הקובעת לבניין ^(ד)	מספר דירות בקומה	סוג השימוש	הערות
---------------------	---	------------------	------------	-------

המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
09.07.2019
נבדק

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס כניסה הקובעת לבניין (ד')	כינוי או תיאור קומה
מיקומם הסופי של המתקנים והמערכות בקומות השונות יקבע לפי החלטת המתכננים ודרישות הרשויות.	מאגרי מים וחדר משאבות, חדר גנרטור, מתקנים ומערכות טכניות	---	-1	קומות מרתף
	מגורים, מבואת כניסה (לובי), מעלית, חדר מדרגות, , חדר אשפה, מתקנים ומערכות טכניות.	4	קרקע	קומת הכניסה לבניין
---	מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות	2	1	קומת מגורים
---	מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות	4 (בכל קומה)	2-4	קומות מגורים
	מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות	3	5	קומת מגורים
---	מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות	2	6	קומת מגורים עליונה (פנטהאוז)
---	גרם מדרגות (ללא קירוי), מערכות סולאריות, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות),	---	---	גג עליון (ראשי)
---	---	---	7	סך הכל קומות למגורים
במניין הקומות נכללו מפלסי החניה, ולא נכלל הגג העליון (הראשי).			7	סך הכל קומות בבניין

הערות והבהרות:

- (א) ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתרי הבניה.
- (ב) במקרה שיש יותר מכניסה אחת לבניין, יש לציין איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין [כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)].
- (ד) מובהר כי שמות הקומות והמספר המתאר את מיקומן עשויים להשתנות.

1.4 חדר מדרגות משותפים

מספר חדרי המדרגות בבניין: 1; **אפיון כל חדר מדרגות:** מקורה ממפלס מרתף עד לקומת מגורים עליונה, ויתכן המשך גרם מדרגות לגג עליון ללא קירוי.

המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון



חדר מדרגות נוסף: אין.

1.5 מעליות: יש; מספר המעליות: 1; מספר התחנות לכל מעלית: 7.

מספר נוסעים במעלית: 4; מנגנון פיקוד שבת: יש

1.6 עמדת שומר: אין;

2. חומרי הבניין ועבודות גמר:

2.1 שלד הבניין: לפי תכניות מהנדס השלד; שיטת הבניה: רגילה ו/או מתועשת ו/או משולבת.

2.2 רצפה ותקרת קומת קרקע: חומר: בטון מזוין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים/טרומיים. עובי: לפי חישובי מהנדס השלד;

בידוד תרמי: לפי תקן ישראלי מס' 1045

בידוד אקוסטי: לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1

2.3 רצפה ותקרת קומתית: חומר: בטון מזוין. עובי: לפי חישובי מהנדס השלד; בידוד תרמי: לפי תקן ישראלי מס' 1045.

בידוד אקוסטי: לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1.

2.4 גגות הבניין: חומר: בטון מזוין, או אלמנטים מתועשים מבטון, לפי החלטת מהנדס השלד. עובי: לפי חישובי מהנדס השלד.

שיפועי ניקוז ואיטום: לפי הנחיות היועץ. בידוד תרמי: לפי תקן ישראלי מס' 1045 2.5 קירות חוץ: מכלול מתועש, ו/או

בטון יצוק באתר ו/או קירות בנויים (יתכן שילוב מס' שיטות). באם מכלול מתועש, בדופן פנימית של קיר החוץ ובצד הפונה לדירות, בלוקי בטון, או לוחות גבס, או בלוק תאי

(איטונג או גבס או אחר), עובי: לפי החלטת המהנדס. בידוד תרמי: לפי תקן

ישראלי מס' 1045.

2.6 גימור קירות חוץ:

2.6.1 חיפוי/ציפוי, עיקרי: טיח חוץ דקורטיבי

2.6.2 טיח רגיל: יש; (בעיקר במרפסות, מסתורי כביסה, בגגות, קורות, שטחים מקורים, עמודים וכו').

2.6.3 חיפוי אחר: האדריכל יהיה רשאי לשנות ולשלב, סוג, גוון וחלוקת הציפויים בתאום עם הרשות המקומית.

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) ו/או משולב,

קיר הפרדה בין חצרות / מרפסות: חומר וגובה: מכל חומר לרבות זכוכית

2.8 חדר מדרגות ראשי:

2.8.1 קירות מעטפת: חומר: בטון מזוין או בנוי או משולב. עובי: לפי חישובי המהנדס;

2.8.2 גימור קירות פנים: חומר: חיפוי בשיפולים כדוגמת הריצוף + טיח וצבע אקרילי עד התקרה.

עד לגובה: תקרה. גימור תקרה: חומר: טיח+סיד סינטטי

2.8.3 מדרגות: אבן נסורה/גרניט פורצלן/טראצו צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים

לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה.

בידוד אקוסטי לחדרי מדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין.

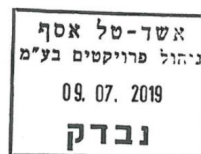
2.8.4 מעקה/ מאחז יד: מתכת ו/או בנוי ו/או משולב (לרבות מאחז יד),

2.8.5 עליה לגג: דרך חדר מדרגות (גג ראשי).

2.8.6 חדר מדרגות טכני: קירות מעטפת: חומר: בטון מזוין או בנוי או משולב. עובי: לפי חישובי המהנדס;

גימור קירות פנים: בטון טבעי צבוע בסיד סינטטי

המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון



מבואה (לובי) קומתית: 2.9

גימור קירות פנים מבואה קומתית: חומר: קרמיקה/גרניט פורצלן /ואו טיח דקורטיבי /ואו משולב.. עד לגובה: משקופי הדלתות, וחומר: טיח (2 שכבות) + צבע אקרילי, עד תקרה ו/או תקרת משנה. גימור תקרה: חומר: טיח + סיד סינטטי, ו/או תקרת משנה מונמכת מגשים ו/או גבס ו/או משולב (במקרה של תקרה מונמכת לא בהכרח יבוצע טיח מעל תקרה זו). ריצוף: קרמיקה/גרניט פורצלן/אבן נסורה.. ארונות למערכות: פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד). מבואות מרתף: כמו מבואה קומתית. ארונות למערכות: פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד).

מבואה (לובי) כניסה ראשית: 2.10

גימור קירות פנים: חומר קרמיקה/גרניט פורצלן/אבן נסורה עד לגובה: משקופי דלת הכניסה. וחומר: טיח + צבע אקרילי, עד תקרה ו/או תקרת משנה. גימור תקרה: חומר: טיח סיד סינטטי, ו/או תקרת משנה מונמכת מגשים ו/או מינרלית ו/או גבס ו/או משולב לרבות תאורה (במקרה של תקרה מונמכת לא בהכרח יבוצע טיח מעל תקרה זו). ריצוף: חומר: אבן נסורה או אריחים מגרניט פורצלן סוג ומידות: לא יפחת מ"ר 0.64 מ"ר.. ארונות למערכות: פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד),

ב"בור" מתקני החניה: ל.ר. 2.11

חדרים לשימוש משותף: 2.12

חדרים כגון: עגלות/אופניים, חדרים טכניים, חדר אשפה וכו': גימור קירות: טיח + צבע אקרילי (למעט גומחות, ארונות חשמל, מים וכו'). גימור תקרה: בטון טבעי צבוע במלבין סינטטי ו/או טיח צבוע במלבין סינטטי ו/או תקרת משנה ו/או משולב, גימור רצפה: קרמיקה או בטון מוחלק או טראצו או גרניט פורצלן או משולב.. חדר אשפה: גימור קירות ורצפה: חיפוי קשיח דוגמת גרניט פורצלן ובהתאם לדרישות כל דין.. גימור תקרה: טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד..

הערות:

- א. במרתפים ובאזורים טכניים וכן מעל תקרות משנה, יתכן בטון טבעי
- ב. כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי תקן ירוק"
- ג. תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816.
- ד. בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר. עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.

2.13 דלת כניסה לבניין: יש, משולב במכלול המבואה (אלומיניום וזיגוג), בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום +מצלמה ומחזיר שמן.(ראה סעיף 3.7.8).

דלת כניסה/ יציאה, נוספת לבניין: יש.

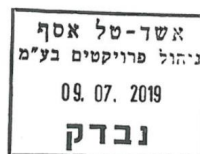
2.14 דלתות חדרי מדרגות: דלתות אש, כולל מחזיר שמן.

דלתות חדרים טכניים: דלתות פח.

2.15 דלתות לובי קומתי בקומות המרתף בלבד: דלתות אש/עשן, לפי החלטת יועץ הבטיחות ובאישור כיבוי אש.

2.16 תאורה, בכניסה לבניין, לובי, חדרי מדרגות, מבואות קומתיים, חניות, חדרים טכניים, חדרים וחלקים משותפים: יש

המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון



- 2.17 ארונות למערכות: חומר: פח מכופף צבוע בתנור או ציפוי אחר (בחלקם החיצוני בלבד) בגוון לפי בחירת האדריכל.
- 2.18 חיבור חשמל לתאורה ולמערכות אלקטרו מכניות משותפות: יש. הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף.

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

3.1 גובה הדירה*:

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: כ- 2.75 מ';

גובה חדרי שרות ופרוזדור: לא פחות מ- 2.05 מ';

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

3.2 טבלה מס' 2 – רשימת חדרים וגימורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה. (ראה פרוט יתר בהערות/הבהרות, שלאחר טבלה זו).

תיאור	חומר קירות ⁽¹⁾	גמר קירות ותקרות ⁽²⁾ ומידות אריחים (בס"מ) ⁽⁴⁾ חיפוי ⁽⁴⁾	ריצוף ⁽³⁾ וחיפוי ⁽⁴⁾ מידות אריחים (בס"מ)	ריצוף מחיר לזיכוי למ"ר/מ"א, בשקלים חדשים	הערות
כניסה	בטון, בלוקי בטון/בלוק בטון תאי/בלוקי גבס	קירות: טיח+צבע אקרילי תקרות: טיח+סיד סינתטי ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾		ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר דיור (מתחם לא נפרד)	בטון, בלוקי בטון/בלוק בטון תאי/בלוקי גבס	קירות: טיח+צבע אקרילי תקרות: טיח+סיד סינתטי	ראה ⁽³⁾	ראה נספח ג'	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מטבח (מתחם לא נפרד)	בטון, בלוקי בטון/בלוק בטון תאי/בלוקי גבס	קירות: טיח+צבע אקרילי תקרות: טיח+סיד סינתטי	ראה ⁽³⁾	ראה נספח ג'	חיפוי 60 ס"מ לפחות מעל משטח ארון תחתון בלבד, למעט אזור חלון (באם קיים). ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי מעל משטח ארון תחתון	ראה ⁽⁴⁾	---	
פינת אוכל (מתחם לא נפרד)	בטון, בלוקי בטון/בלוק בטון תאי/בלוקי גבס	קירות: טיח+צבע אקרילי תקרות: טיח+סיד סינתטי	ראה ⁽³⁾	ראה נספח ג'	ראה פרוט בהערות בהמשך.
פרוזדור	בטון, בלוקי בטון/בלוק בטון תאי/בלוקי גבס	קירות: טיח+צבע אקרילי תקרות: טיח+סיד סינתטי	ראה ⁽³⁾	ראה נספח ג'	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר שינה הורים	בטון, בלוקי בטון/בלוק בטון תאי/בלוקי גבס	קירות: טיח+צבע אקרילי תקרות: טיח+סיד סינתטי	ראה ⁽³⁾	ראה נספח ג'	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר שינה	בטון, בלוקי בטון/בלוק בטון תאי/בלוקי גבס	קירות: טיח+צבע אקרילי תקרות: טיח+סיד סינתטי	ראה ⁽³⁾	ראה נספח ג'	ראה פרוט בהערות בהמשך.
ממ"ד	בטון מזוין לפי הוראות הג"א	לפי מפרט הג"א	ראה ⁽³⁾	ראה נספח ג'	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה הורים (מקלחת)	בטון, בלוקי בטון/בלוקי "עמידים למים"	קירות: טיח+צבע אקרילי תקרות: טיח+סיד סינתטי	ראה ⁽³⁾	ראה נספח ג'	חיפוי קירות לגובה משקוף הדלת לפחות. ומעל טיח + צבע אקרילי בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים. ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי קרמיקה	ראה ⁽⁴⁾	---	

המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
09.07.2019
נבדק

תיאור	חומר קירות ⁽¹⁾	גמר קירות ותקרות ⁽²⁾ ומידות אריחי חיפוי ⁽⁴⁾ (בס"מ)	ריצוף ⁽³⁾ וחיפוי ⁽⁴⁾ מידות אריחים (בס"מ)	ריצוף מחיר לזיכוי למ"ר/מ"א, בשקלים חדשים	הערות
חדר רחצה (כללי) (אמבטיה)	בטון, בלוקי בטון בלוקים "עמידים למים"	קירות: טיח + צבע אקרילי תקרות: טיח+סיד סינתטי	ראה ⁽³⁾	ראה נספח ג'	חיפוי קירות לגובה משקוף הדלת לפחות. ומעל טיח + צבע אקרילי בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים. ראה פרוט בהערות בהמשך.
מרפסת שירות	בטון, בלוקי בטון/בלוק בטון גבס/בלוקי גבס	קירות: טיח + צבע אקרילי תקרות: טיח+סיד סינתטי ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה נספח ג'	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר שירותים	בטון, בלוקי בטון/בלוק בטון גבס/בלוקי גבס	קירות: טיח + צבע אקרילי תקרות: טיח+סיד סינתטי ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה נספח ג'	
מרפסת שמש	בטון, בלוקי בטון/בלוק בטון גבס/בלוקי גבס	ראה סעיף 2.6	ראה ⁽³⁾	ראה נספח ג'	חיפוי/ציפוי קיר חיפוי ראה סעיף 2.6. ראה גם פרוט בהערות בהמשך.

הערות והבהרות לטבלה:

(1) חומר קירות: בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי גבס/ בלוק תאי (איטונג/ בלוקי גבס/ אחר) או משולב ⁽³⁾

גמר קירות: טיח + צבע אקרילי

גמר תקרות: טיח + סיד סינתטי רגיל / לוחות גבס / טיח גבס/ בגר

(3) ריצוף: גרניט פורצלן סוג א' התנגדות להחלקה R-9. במידות 60X60 ס"מ, 45X45 ס"מ, 33X33 ס"מ, למעט חדרים רטובים.

- ריצוף בחדרי רחצה ומרפסת שירות: סוג א'. התנגדות להחלקה R-10, ובתא מקלחת R-11 במידות 30/30 ס"מ ו/או 33/33 ס"מ,

- ריצוף במרפסת שמש: מרצפות גרניט פורצלן סוג א'. במידות 33/33 ס"מ ו/או אחר המתאימים בגודלם (ליצירת שיפועי ניקוז),

ובדרגת ההחלקה לריצוף חשוף

לגשם.

(4) חיפוי חדרי רחצה: אריחי קרמיקה סוג א' במידות 33X25 ס"מ ו/או 30X60 ס"מ המוכר יאה רשאי להציע, בהסכמת הקונה, אריחים

במידות דומות למפורט וכן במידות נוספות: 50X20 ס"מ, 33X33 ס"מ ללא כל שינוי במחיר הדירה.

חיפוי במטבח (מעל ארון תחתון): אריחי קרמיקה סוג א'. במידות 30/60 ס"מ ו/או 20/20 ס"מ חיפוי קירות בקרמיקה בגובה 60 ס"מ

לפחות לכל אורך משטח העבודה (בין ארון תחתון ועליון) כאשר התנור אינו ביחדת BI – חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו בקו הסף

העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.5 מ' מעל הריצוף) מעל החיפוי ובקירות: טיח+צבע אקרילי.

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

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.

כל הדגמים אשר יציג המוכר יהיו מסוג א' ויענו על דרישות התקנים הרבנטיים.

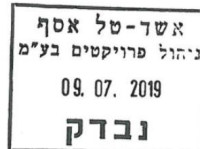
הערות:

לצנרת גלויה יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות. הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי הבניין/חדרים סמוכים.

בחירת הרוכש/דייר – למניעת ספק יודגש כי בחירת הרוכש תעשה אך ורק ממבחר של ספק אחד ולא תינתן האפשרות לבחור

נספחים א', ב', ג'

המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון



מוצרים שונים מספקים שונים, גם מאלו שנבחרו ע"י החברה.

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

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

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

אריחים לריצוף – במקרה של שדרוג. באחריות הרוכש לבחור או לרכוש אריחי ריצוף שעומדים בתקן ישראלי למניעת החלקה

(בדרגה הנדרשת למיקום הריצוף) - חדרי מגורים R-9, חדרי רחצה, ומרפסות R-10, רצפת תא מקלחת R-11.

פרופיל פינות בחיפוי – יבוצעו פינות מפרופיל אלומיניום או PVC, באם יש פינות קמורות שאורכם פחות מ-60 ס"מ, 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 לא יבוצע ליטוש ו/או הברקה ע"י החברה ע"ג הריצוף בדירה.

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

משולב,

שיפולים – (פנלים) מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות למעט בשולי קירות וחזיתות מחופים, בגב ארון מטבח, ארונות למערכות

ואזורים טכניים.

חיפוי ושיפולים, ללא קיטום פינות (גרונג).

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

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

3.3 ארונות:

3.3.1 ארון מטבח תחתון: הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של

כיור/הכנה לכיריים מובנות (פתח, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים.

לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ – מאבן טבעית או פולימריט (כדוגמת אבן קיסר

או שווה ערך), העונה לדרישות התקנים הרלוונטים ת"י 4440 (חלקים 1,2 לפי העניין), עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית

הארונות בכל היקפם.

המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיור. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו ייבחר על ידי המוכר, הקונה רשאי להעדיף

התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח.

המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות, ואחד ממגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי.

גוף הארון ומדפים יהיו מעץ מסוג סנדוויץ' וגב הארון יהיה מעץ דיקט שאחר חלקי הארון יהיו עשויים סנדוויץ' MDF. הארון יכלול

מגירות ברוחב של 60 ס"מ לפחות, לכל גובהה ולכל עומקו, ביחידות הפינה של הארון יותקנו "פתרונות פינה"

ציפוי חיצוני: פורמייקה וידידות מתכת. – על המוכר להציג בפני הקונה לפחות חמישה גוונים שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד

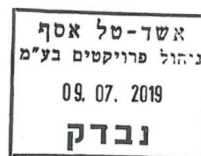
מהם בגוון בהיר ניטרלי.

ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה בגוון לבן.

. (1) מידות 6.00 מטר אורך;

(2) מחיר לזיכוי בעד ארון המטבח התחתון: ראה נספח ג'.

המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון



3.3.2 ארון מטבח עליון: מסיבות של תכנון המבטח הספציפי המוכר יהא רשאי להציע לדייר להמיר עד 1 מ"א ארוך מטבח

תחתון ב2 מ"א ארון מטבח עליון כלומר, אורך ארון המטבח התחתון יהיה 5 מ"א ואורך ארון מטבח עליון יהיה 2 מ"א. במקרה זה לא יותר ארון מטבח עליון פינתי.

גובהו של ארון המטבח העליון יהיה 75 ס"מ לפחות ועומקו 30 ס"מ לפחות. ארון המטבח העליון יכלול לפחות מדף אחד לכל אורכו. גוף הארון, מדפים ודלתות: חומר וגוון כמו ארון תחתון,

3.3.3 ארונות אחרים (ציין): בחדר רחצה, ארון תחתון עץ סנדוויץ' או טרספה תלוי או מונח הכולל כיור שולחני (אינטגרלי)

מחרס/שיש/ניאז קוורץ משולב בכיור

דלתות, מדפים צירי נירוסטה ומראה, מידות: 80 ס"מ.

ציפוי חיצוני: פורמאיקה או אחר לפי החלטת החברה. ציפוי פנימי: פורמאיקה ו/או מלמין לפי יצרן הארון.

מחיר לזיכוי בעד ארון הרחצה: ראה נספח ג'.

הערה:

(1) מדידת אורך כללית של ארונות מטבח (תחתון/עליון) הינה לאורך הקיר (פינה נמדדת פעמיים). המידה המתקבלת כוללת

(ככל שקיימת), הכנה עבור מכשירים חשמליים (כגון מדיח כלים כיריים וכו'). ארון "בילד-אין" (ככל שיותקן)

נמדד לפי גובהו. סטיות עד כ- 5% במידות אורך ארונות המטבח, לא יחשבו כסטייה מתיאור זה.

(2) במקרה של זיכוי עבור ארונות המטבח וביצוע עצמי, על הקונה לקחת בחשבון כי יתכן ובקיר שבגב ארונות המטבח קיימים

פתחי גישה לקולטנים/משותפים. יש לאפשר גישה לפתחים אלו לצורך תחזוקה.

בנוסף, חובה להתקין מנגנונים לטריקה שקטה בדלתות/מגירות של הארונות, למניעת מפגע אקוסטי לשכן צמוד.

3.4 מיתקנים לתליית כביסה: 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/מרפסת- מתקן שווה ערך לתליית כביסה בחצר או במרפסת משמעו מתקן

ממתכת מגולוונת על קיר המבנה, המתקן יהיה יציב ומקובע לקיר. המתקן יכלול לפחות 5 חבלי כביסה באורך מינימלי של 160 ס"מ.

החבלים יהיו איכותיים, עמידים לקרינת UV וניתנים למתיחה.

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

הערה: יתכנו שינויים במיקום הפתחים, במידות הפתחים, ובכיוון הפתיחה. בכל מקרה, מידות המעברים החופשיים בדלתות

ושטח החלונות לא יפחת מהנדרש בתקנות התכנון והבניה. ראה גם הערות נוספות בהמשך.

דלתות			חלונות			תריסים			חדר
כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב)	חומר (עץ/אלומיניום/מתכת/אחר)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/נגר/אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב)	חומר (עץ/אלומיניום/מתכת/אחר)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/נגר/אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב)	חומר (עץ/אלומיניום/מתכת/אחר)	חומר שלבים	
1	פלדה	ציר רגילה	---	---	---	---	---	---	כניסה
90/210			---	---	---	---	---	---	
---	---	---	---	---	---	1	אלומ'	מזוגג	חדר דיור, מטבח ופינת אוכל
---	---	---	50/68	---	---	---	---	---	
---	---	---	1	אלומ' מזוגג	נגר כ.ע.כ	1	אלומ'	אלומ' +פוליאוריתן	
---	---	---	---	---	---	---	---	גלילה חשמלי+גיבוי ידני	

המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
09.07.2019
נבדק

תריסים				חלונות			דלתות			
סוג פתיחה (ציר/כ.ע.כ/נגרר/כיס/חשמלי/אחר)	חומר שלבים	חומר (עץ/אלומיניום/מתכת/אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב)	סוג פתיחה (ציר/כ.ע.כ/נגרר/כיס/אחר)	חומר (עץ/אלומיניום/מתכת/אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב)	סוג פתיחה (ציר/כ.ע.כ/נגרר/אחר)	חומר (עץ/אלומיניום/מתכת/אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב)	חדר
	מוקצף		212/240			212/240			---	
	אלומיניום+ פוליאוריתן מוקצף	אלומיניום	1 120/116	נגרר כ.ע.כ	אלומיניום מזוגג	1 120/116	ציר רגילה	עץ	1 80/210-	חדר שינה הורים
	אלומיניום+ פוליאוריתן מוקצף	אלומיניום	1 120/116	נגרר כ.ע.כ	אלומיניום מזוגג	1 120/116	ציר רגילה	עץ	1 80/210	חדר שינה
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
נגרר לכיס.	אלומיניום+ פוליאוריתן מוקצף	אלומיניום	1 100/100	ציר	אלומיניום מזוגג	1 100/100	ציר (רגילה). פתיחה חוץ	פלדה לפי הג"א	1 70/200	ממ"ד (משמש כחדר שינה)
כנף פלדה נגד הדף וריססים, הנגררת לכיס.				---	---	---	---	---	---	
---	---	---	---	נטוי (קיפ)	אלומיניום מזוגג	1 60/68	ציר רגילה	עץ	1 70/210	ח. רחצה הורים
---	---	---	---	נטוי (קיפ)	אלומיניום מזוגג	1 ----	---	---	---	ח. רחצה (כללי)
---	---	---	---	נגרר כ.ע.כ	אלומיניום מזוגג	1 120/116	ציר רגילה	עץ	1 70/210	מרפסת שירות

הערות לטבלה ואחרות:

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

א. **דלת עץ** = הכוונה לכנף דלת העשויה משני לבידים ("דיקטים"), מודבקים על מסגרת עץ עם מילוי חלקי. **אלומיניום** = אלומיניום, **סוג פרופיל**: לפי

החלטת האדריכל, **ציר רגילה** = סוג פתיחה, **קיפ** = פתיחה משתפלת (נטוי), **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

ב. **דלתות/חלונות**, משותפים לשני חדרים יכולות להופיע בתיאור של אחד מחדרים בטבלה ובלבד שהכמות הכללית בדירה תתאים לסה"כ

הדלתות/ חלונות המצוינות בטבלה. יתכן ושולי דלתות פנים יוגבהו מעל רצפה עד 3 ס"מ כהכנה לתפקוד מערכת מיזוג האוויר.

ג. **זיגוג בחלונות**, דלתות וקירות מסך מאלומיניום זכוכית למעט בממ"ד, בחדרי רחצה ושרות, יותקן במעטפת זיגוג שקוף כפול (זיגוג בעובי 4 מ"מ

משני הצדדים עם מרווח אוויר של 6 מ"מ או אחר לפי תכנון), החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים ובכללם: סרגלי זיגוג,

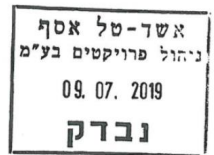
אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה, החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן. רגיל/בטיחותי,

לפי דרישות התקן. בממ"ד לפי הנחיות פקוד העורף. **רשתות**: אין. במסילות לכל החלונות יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.

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

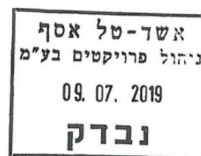
ה. **מסגרות החלונות עשויים אלומיניום**

המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון



- א. 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 המפתח והוראות היצרן. בחדר בדיור ובפתחים ברוחב מעל 2.5 מט' יורכב ארגז תריס גלילה חשמלי כנ"ל עם גיבוי ידני. פתחי הדירה למעט חדרי אמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבח יהיו בעלי תריסים.. יתכן פתחים המשולבים בזיגוג קבוע המשמש כמעקה/מחסום, ו/או קירות מסך.
- ז. בחדרי אמבטיה, רחצה ושירותים (באם יש חלונות), תותקן זכוכית בטיחותית שקופה או עמומה ("חלב") עפ"י החלטת האדריכל.
- ח. דלתות הכניסה לחדרים תהיינה דלתות לבדות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23, ובפתיחת ציר רגילה, כנף הדלת תהיה עשויה משתי לוחות מודבקים על מסגרת עם מילוי
- ט. פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי – חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר; צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף; היקף כנף הדלת – (קנט) מצופה ב-3 צדדים לפחות;
- י. גמר הדלתות (דלתות פנים) יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש, עם מנעול וידיות מתכת משני הצדדים; משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה;
- יא. גוון דלתות הפנים יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר; על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחת מהן היא בגוון לבן. נעילת דלתות בחדרי אמבטיה, רחצה ושירותים: מנעול סיבובי דמוי "תפוס/פנוי" ו/או צוהר/צור-אור בכנף הדלת.
- יב. **אזור המחסן** (ככל שנרכש מחסן) יעשה באמצעות חלון ו/או אוורור מכני ו/או סבכה בדלת ו/או רפפות קבועות, לפי החלטת האדריכל ודרישות כיבוי אש.
- יג. **דלת כניסה** דלת פלדה (בטחון) רב בירחית תואמת לתקן ישראלי מס' 5044 וכמופרט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות" ומספר דירה.
- יד. **משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי 1.25 מ"מ לפחות.** כנף הדלת והמשקוף יהיו בחיפוי ויניל או צביעה בתנור, דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון לבחירת המוכר.
- טו. **דלת ממ"ד** דלת פלדה אטומה בהתאם לדרישות פיקוד העורף. ציפוי וגוון לפי תכנון האדריכל. לפי הנחיות רשות הכבאות, בכניסה לדירות בקומת קרקע יתכן ויותקנו דלתות בטחון/אש. **דלת אש בקרבה או בכניסה לדירות גן:** לפי הנחיות כיבוי אש יתכן ודלת הכניסה לדירות הגן תשמש גם כדלת אש (ויתכן שתידרש פתיחתה כלפי חוץ). לחילופין תותקן כנף דלת אש נפרדת משולבת במשקוף דלת הכניסה הרגילה או בסמיכות ופתיחתה תהיה כלפי חוץ (סגירה ידנית או אוטומטית במצב חרום, לפי דרישות יועץ הבטיחות ורשות הכיבוי).
- טז. **פתח חילוץ** – בממ"ד ובפתח בדירה המוכרז כפתח חילוץ קומתי (בחרום אמור לשמש את כלל הדיירים בקומה), אין לקבוע סורג קבוע. בנוסף, בפתח שיוכרז ע"י הרשויות המוסמכות כפתח חילוץ יתכנו שינויים במידות הפתח, סוג החלון/תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיוון הפתיחה.
- ז. **לפי דרישות פיקוד העורף:** דלת כניסה למרחב מוגן הינה דלת פלדה אטומה, חיצונית. סף הדלת וריצוף הממ"ד גבוהים כ- 2 ס"מ מעל מפלס הדירה. חלון פלדה כנף אחת או שתיים, הנגררות לכיס. חלון אלומיניום + זיגוג וכן פתחי אוורור מעוגלים בקוטרים שונים, חסומים בדיסקאות פלדה (פלנצ'), וניתנים לפרוק. התקנת מערכת סינון אויר (לפי הנחיות פיקוד העורף), ע"ג הקיר וליד פתח האוורור תיצור הפרעה מקומית.

המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון



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 יח. **מידות:** המידות המפורטות בטבלה מס' 3, הינן מידות משוערות בס"מ, ואינן מבטאות מידות פתחים "נטו", בכל מקרה גודל הפתחים המתקבלים לא יפחת ממידות/שטח, לפתחים אלו כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

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

מיתקן	מיקום	מטבח	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה (כללי)	מרפסת שירות	אחר
כיור מטבח (יחיד)	מידות (בס"מ)	40/60 או כפולה 80/46	---	---	---	---
	סוג	א'	---	---	---	---
	זיכוי שח	ראה נספח ג'	---	---	---	---
כיור רחצה	מידות (בס"מ)	---	40/50	על כיור	---	---
	סוג	---	א'	ראה סעיף 3.3.3	---	---
	זיכוי שח	---	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	---	---
כיור לנטילת ידיים	מידות (בס"מ)	קטן	---	---	---	---
	סוג	א'	---	---	---	---
	זיכוי שח	ראה נספח ג'	---	---	---	---
אסלה וארגז שטיפה ^(ב)	מידות (בס"מ)	---	לפי מידות היצרן	לפי מידות היצרן	---	---
	סוג	---	א'	א'	---	---
	זיכוי שח	---	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	---	---
אמבט/ מקלחת	מידות (בס"מ)	---	לא יפחת מהמידות הנדרשות לפי כל דין	170/70 (אמבטיה)	---	---
	סוג	---	ריצוף משופע (מקלחת)	א' (אמבטיה פח מצופה אמיל)	---	---
	זיכוי שח	---	---	ראה נספח ג'	---	---
סוללה למים קרים /חמים לכיור, מהקיר או מהמשטח	דגם	פרח/מערבל	פרח/מערבל	פרח/מערבל	---	---
	סוג	א'	א'	א'	---	---
	זיכוי שח	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	---	---
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	דגם	---	---	מערבל	---	---
	סוג	---	---	א'	---	---
	זיכוי שח	---	---	ראה נספח ג'	---	---
סוללה למקלחת למים קרים וחמים	דגם	---	רב-דרך	---	---	---

נספחים א', ב', ג'

המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

אשר-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
09.07.2019
נבדק

מיתקן	מיקום		מטבח	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה (כללי)	מרפסת שירות	אחר
	סוג	זיכוי שטח					
			---	א'	---	---	---
			---	ראה נספח ג'	---	---	---
חיבור מים מכונת כביסה וליניקוז			---	---	---	יש	---
פתח 4" בדופן חיצונית לשרוול אויר חם, למייבש כביסה			---	---	---	יש--	---
הכנה לחיבור מדיח כלים (ההכנה משולבת בליניקוז כיור המטבח)			יש	---	---	---	---
נק' מים למקרר (ברז ניל)			אין	---	---	---	---
נקודת גז לבישול (הכנה)			1	---	---	---	---
נקודת גז לחימום מים (הכנה)			---	---	---	---	---

הערות לטבלה ואחרות:

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

(א) אמבטיה – תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי, שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר. מילוי עץ בפינות ומיטת

תמיכה מפרופיל ברזל מגולוון או לחילופין מפח בעובי 2.5 מ"מ לפחות מצופה אמייל.

(ב) חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה ולמעט כיור לנטילת ידיים ואסלות

(ג) כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבל מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/קרים בעזרת

ידית אחת) יכללו חסכמים; על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות כשאר אחת מהן היא תוצרת הארת, ככול שישנה,

ועומדת בדרישות הת"י 1385.

(ד) כיור מטבח: במידות 40/60 או כפולה במידות 80/40 מחרס או סילי קוורץ או קוורץ גרניט או נירוסטה בהתקנה שטוחה. כיורי רחצה: חרס במידות של כ-40/50 ס"מ

(ב) אסלת שירותים תהיה מחרס מונו בלוק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה ומיכל הדחה חרס דו-כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה 6 ליטר ו3 ליטר עפ"י ת"י 1385.

(ה) סוללה למים קרים/חמים. לקערת מטבח וכיורי רחצה: יותקנו ברזים מדגם: פרח/מערבל, והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור; מידות ברז המטבח תהיינה: עומק 20 ס"מ גובה 25 ס"מ.

מידות ברז הכיור הרחצה תהיינה: גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ.

(ד)

(ה) סוללה למים קרים/חמים בחדרי אמבטיה וחדרי רחצה: רב- דרך מיקס מהקיר, כולל צינור שרשרי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף; או לחלופין לפי בחירת הדייר זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ..

(ו) התקנת כיורים וארגזי שטיפת אסלה כוללת: חיבור לביוב, וברזי ניל.

(ז) גוון הקבועות: לבן.

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

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

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

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

(יב) קבועות רחצה (אגנית/אמבטיה)- באם אינם ממבחר החברה, באחריות הרוכש, לבחור או לרכוש קבועות שעומדים בתקן ישראלי למניעת החלקה ולא פחות מ- R-11.

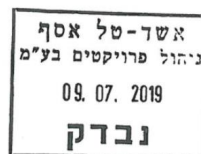
(יג) נשלף = ראש ברז הנשלף מתוך שרוול קבוע. פרח = קרי ברז הממוקם על מישור משטח העבודה או הכיור.

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

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

(יד) קונדנסר = בהעדר חיבור ליניקת אויר חם/לח, ממייבש הכביסה יש להשתמש במייבש כביסה הפועל בשיטת קונדנסר. בשיטה זו

המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון



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

(טו) יש לקחת בחשבון כי מערכת הספקת המים והניקוז מתוכננים למערכות הקצה הסטנדרטיות (ברזים/מקלחות/פתחי ניקוז וכו').

שינוי מהאמור לעיל כגון ראש מקלחת דמוי "גשם", ללא התאמת קוטר צנרת הדלוחין, שטח תא המקלחת, ומחסום הקפי מפני גלישת המים, עלול לגרום הצפה בחדר הרחצה עקב אי התאמה בין כמות המים הנפלטת ממפל המים לקיבולת הניקוז ברצפה.

(טז) הואיל והשימוש באמבטיה הינו גם למקלחת וככל שרצפת האמבטיה אינה כוללת חיספוס מונע החלקה, יש לנקוט באמצעים מתאימים כגון הדבקות מדבקות המיועדות למניעת החלקה.

(יז) ככל שמיקום הכיריים לבישול נמצאים בסמיכות לחלון ובכלל, יש להשתמש בכיריים הכוללים מנגנון לניתוק זרימת הגז במקרה של כיבוי לא רצוני של להבה/ות הבישול.

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

3.6.1 **אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה, לכל צורך אחר:** צנרת ופתחי ביקורת לקולטני ביוב (בחלקם יתכן ומשותפים לכלל הבניין), ברצפה,

ביקורת או בסמוך לתקרה, במיקום וכמות ע"י החלטת מהנדס האינסטלציה. יתכן מתזי כיבוי, (מיקום וכמות, ע"י דרישות כיבוי אש).

ארון למחלקי מים במיקום, לפי החלטת מהנדס האינסטלציה. ניקוז למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל וצנרת להעברת גז וכבלי פיקוד בין

המיקום המיועד למעבה, עד המיקום המיועד למאיד. מיקום מיועד למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל, במרפסת שרות ו/או במסדרון. מיקום

מיועד למעבה בגג עליון ו/או במסתור כביסה,

3.6.2 **חימום מים:** באמצעות מערכת סולארית משותפת מאולצת לרבות גיבוי חשמלי לדוד המים החמים והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה.

דוד למים חמים בקיבולת: 150 ליטרים; **מיקום הדוד:** בחלל מסתור כביסה או גג עליון

3.6.3 **חיבור מים חמים לכלים:** קערות מטבח ורחצה, אמבטיה, מקלחת. מכונת כביסה (הל"ת-תיקון אוג'2007).

3.6.4 **ברז "דלי":** רק בדירות עם חצר.

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

3.6.6 **חומר הצינורות: מים חמים וקרים:** פלדה מגולוונת, פקסגול, PPR, S.P. **דלוחין:** פלסטי, שפכים: פלסטי

3.6.7 **צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח:** יש.

3.6.8 **הכנה למונה גז לדירה:** יש.

הערה:

3.7 טבלה מס' 5 – מתקני חשמל ותקשורת (ראה הערות לאחר טבלה זו)

מיקום	אביזר	כניסה לדירה	חדר דוור ופינת אוכל	מטבח	פחחזור	חדר שינה הורים	חדר שינה ממ"ד	חדר רחצה הורים	חדר רחצה (אמבטיה)	מרפסת שירות	מחסן	מרפסת שמש	שירותים	מסתור כביסה
1.א.	נקודת מאור קיר/ תקרה	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
2.א.	זיכוי ליחידה בשקלים חדשים (שח)													
1.ד.	נקודת טלויזיה וכבלים	---	1	---	---	1	1	1	1	---	---	---	---	
1.ה.	בית תקע רגיל	1	3	2	1	4	3	3	3	---	1	---	---	
2.ה.	זיכוי ליחידה בשקלים חדשים (שח)													
1.ו.	בית תקע דרגת הגנה IP44/מוגן מים	---	---	2	---	---	---	---	1	---	---	1	---	

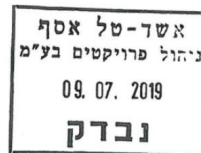
נספחים א', ב', ג'

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
09.07.2019
נבדק

הערות לטבלה ואחרות

- עמ' 18 מתוך 30

המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון



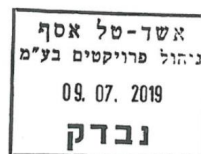
- 3.7.1 חדר מדרגות/ מבואה קומתית: בכל קומה: נקודות מאור: יש. גופי מאור: יש. לחצני הדלקת אור: יש.
לחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה קומתית: יש.
- 3.7.2 טלפון חוץ: הכנת שרולים (צינורות) בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).
- 3.7.3 פעמון: סוג: לחצן. צליל: זמזם, או אחר לפי החלטת החברה.
- 3.7.4 אביזרי הדלקה/שקע: סוג: סטנדרט, תוצרת: לפי תכנון מהנדס החשמל.
- 3.7.5 לוח חשמל ולוח תקשורת דירתיים, בתוך הדירה: יש מיקום: לפי תכנון מהנדס החשמל. מפסקי פחת: יש.
- 3.7.6 נקודת חשמל לדוד מים, שמש/חשמלי: יש.
- 3.7.7 גודל חיבור דירתי: תלת פאזי: 25 x 3 אמפר. (מחיר הדירה אינו כולל הזמנה והתקנת מונה אשר יוזמן ויוטקן ע"י וע"ח הקונה).
- 3.7.8 מערכת אינטרקום: יש, מיקום: כמפורט בטבלה 5. (כולל לחצן לפתיחת דלת הכניסה הראשית בקומת הכניסה, ופומית אינטרקום לשמע ודיבור ללא מסך, בחדר שינה הורים).
- 3.7.9 מערכת טלוויזיה נוספת במעגל סגור (נפרדת): אין.
- 3.7.10 הכנה לקליטת שידורי טלוויזיה: הכנה לחיבור לכבלים לקליטת טלוויזיה רב ערוצית (ללא ממיר וללא חיבור בפועל אשר ישולם ע"י הקונה ישירות לחברת הטלוויזיה הרב-ערוצית אשר תספק שרות זה). לחילופין אנטנת צלחת מרכזית לבניין או למספר בנינים לקליטת שידורי ערוץ 1, 2, 33 ורדיו F.M (ללא ממיר דירתי אשר ירכש ע"י הקונה מספק שרות זה).
- 3.7.11 מיתקנים אחרים:

- אזור חלל המחויב באזור מכוני לפי תקנות, יבוצע ע"י מפוח חשמלי חיצוני (משותף) ו/או ע"י מאור דירתי "וונטה" או ש"ע.
- חיבור לתריסים חשמליים. ראה גם תריסים בטבלת פתחים סעיף 3.5.

4. מתקני קירור / חימום, בדירה:

- 4.1 מיזוג אוויר דירתי מיני מרכזי אין: הכנה בלבד למערכת מיני-מרכזית תלת פאזי, אשר תכלול:
1. מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר 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 מעגל נפרד 2.5*3, ניקוז המאייד למחסום הרצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" למאייד יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל;
 3. התקנת שרול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון;
 4. מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר;
 5. מיקום מוצע ומוסתר למיקום המעבה/ המעבים.
 6. תבוצע הכנה למזגן עילי בממ"ד באישור פיקוד העורף, ההכנה תכלול:
 - נקודת חשמל נפרדת הזנה ישירה מלוח החשמל;
 - צנרת ניקוז מים: מנקודה בקיר מחוץ לממ"ד ועד אל מחסום רצפה פעיל בדירה. קצה הצינור ביקר ייסגר במכסה;
 - מיקום המעבה יהיה במקום מוצע ומוסתר עפ"י תכנון;
 - כל ההכנות הנ"ל בהתאם לתכנון מהנדס מיזוג אוויר;
- הכנה בלבד כוללת: צנרת חשמל וצנרת גז בין המקום המיועד למעבה למיקום המיועד למאייד, צנרת ניקוז מים).

המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון



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

4.3 מיזוג אוויר דירתי הניזון ממערכת מרכזית בבניין: אין.

4.4 תנור חימום הפועל בגז: אין.

4.5 תנור חימום הפועל בחשמל: אין. הכנות בלבד (בחדרי רחצה).

4.6 רדיאטורים: אין.

4.7 קונבקטורים חשמליים: אין.

4.8 חימום תת רצפתי: אין.

4.9 מיתקנים אחרים: אין.

5. *סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במחסן:

5.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים): בדירה במחסן: ככל שידרש ע"י רשות הכבאות.

5.2 גלאי עשן: ככל שידרש ע"י רשות הכבאות.

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

* התקנת סידורי גילוי, כיבוי ובטיחות אלו, לרבות חיפוי/ציפוי עליהם, ככל שידרש ע"י רשות הכבאות, לא בהכרח יוצגו בתוכנית המכר, .

6. עבודות פיתוח ושונות:

6.1 חניה

6.1.1 סך הכל מקומות חניה לפי היתר הבניה כולם: בתחום המגרש;

כל החניות בקומת קרקע. מידות עמדת החניה במתקני החניה יקבעו ע"י היצרן.

חניות במקום אחר (לפרט): אין.

6.1.2 חניה לנכים (פרטית/משותפת): לפי ההיתר.

6.1.3 גמר מתקן חניה אוטומטי: ראה סעיף 2.11.

6.1.4 גישה לחניה מהכביש: יש.

6.1.5 מספר חניות לדירה: לפי ההסכם. מיקום: לפי סימון בתוכנית המכר.

6.1.6 מחסום בכניסה לחניון: אין.

6.2 פיתוח המגרש

6.2.1 שבילים / מדרגות: חומר גמר: בטון/ גרנוליט/ אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית ו/או משולב. בתחום המגרש תתוכנן

רחבת פנאי ומשחקים בין הבניינים

6.2.2 משטחים מרוצפים: יש; חומר גמר: אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית/ ו/או משולב גוון: ככל הניתן, בעל גוון בהיר

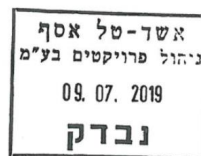
6.2.3 חצר משותפת: יש; (על פי סימון בתכנית מצורפת). צמחיה: יש גיטון חסכוני במים בהתאם להנחיית משרד החלקות

6.2.4 רשת השקיה משותפת: יש. מערכת השקיה בעל ראש ממוחשב.

6.2.5 חצר, צמודה לדירות הגן: יש; יציאה לחצר מחדר: יש, לפי תוכנית המכר. הכוונה לשטח

לא מגוון וללא מערכת השקיה.

המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון



הערה: סידור שיפועי ניקוז פני הקרקע בחצרות פרטיות (להרחקת מים משולי הבניין) יעשה ע"י הרוכש בעת

סידור הגינה הפרטית.

- 6.2.6 פירוט מערכות משותפות, בחצר הצמודה לדירות גן: יתכן גישמה/ות, גז, ביוב ומים, חלחול (מרזבים, צנרת, שוחות וכו'), חשמל, תקשורת, כיבוי (הכל לפי העניין ושלא בהכרח יוצג בתוכנית המכר).
- 6.2.7 משטח מרוצף בחצר הצמודה לדירות גן: יש, בשטח מינימלי של 7 מ"ר (על פי סימון עקרוני בתכנית המכר).
- 6.2.8 גדר בחצית/ות של המגרש: חומר: בנוי ו/או בטון ו/או אבן לקט ו/או מסלעות ו/או אבן נסורה ו/או מתכת, ו/או רשת ו/או משולב. בגובה ממוצע לפי תוכנית הפיתוח המאושרת.
- 6.2.9 קומת עמודים מפולשת (קומה פתוחה): אין.

7. מערכות משותפות

7.1 מערכת גז:

- 7.1.1 הכנה לאספקת גז: בתאום עם חברת הגז, ובמיקום המתואר בתוכנית המגרש או הבניין או במיקום אחר שיקבע ע"י החברה ו/או עפ"י דרישות הרשות המקומית. במידת הצורך תינתנה זיקות הנאה להנחת צנרת הגז ותחזוקתה. מובהר בזאת כי מכלי הגז כאמור, וצנרת אספקת הגז הינם בבעלות חברת הגז.
- 7.1.2 צנרת גז ממקור מרכזי לדירה: יש;
- 7.1.3 צנרת אספקת גז בתוך הדירה: יש. מיקום: ראה טבלה 4 (סעיף 3.6).

7.2 סידורים לכיבוי אש:

- 7.2.1 מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות: לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.2 מערכת ליניקת עשן במבואות/פרוזדורים: לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים): לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.4 עמדות כיבוי לרבות ארגזי כיבוי ותכולתן: לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.5 גלאי עשן: לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

הערה: כל סידורי הכבאות, לרבות מערכות גילוי וכיבוי אש, ברזי כיבוי (הידרנטים) וארונות כיבוי בשטחים משותפים

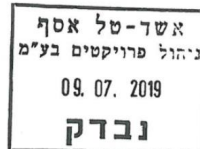
או פרטיים, מיקום וכמות לפי דרישות רשות הכבאות.

- 7.3 אוורור מאולץ במרתפי חניה: לר.
- 7.4 מערכת מיזוג אוויר מרכזית (להזנת הדירות): אין.
- 7.5 מערכת מיזוג אוויר בחדרים לשימוש הדיירים: אין.
- 7.6 תיבות דואר: משולב במכלול ויטרינת כניסה ראשית/נפרד / התקנה על הקיר. 1 לכל דירה, 1 לועד הבית, 1 לדואר שגוי. מיקום: בקומת הכניסה הראשית ו/או לפי הנחיות הרשות המקומית המוסמכת.
- 7.7 מיתקנים אחרים: אן

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

- 8.1 חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ראשי לבית: יש; מונה מים נפרד לחצר: אין.
- 8.2 חיבור לביוב מרכזי: יש.
- 8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל, בהתאם להוראות חברת החשמל; יש. לא כולל התקנת מונה.

המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון



- 8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים: בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר): לא כולל חיבור הדירה לחב' הטלפונים.
- 8.5 חיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה/אינטרנט): אין. הכנה בלבד (ראה גם סעיף 3.7.10).
- 8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה, כלולים במחיר הרכישה. עבודות שביצועם בפועל יעשה ע"י הרשות המקומית אינם באחריות החברה.
- 8.7 בחדר אשפה: בהתאם להיתר.
- פינוי אשפה: ע"י הרשות המקומית.

9. רכוש משותף

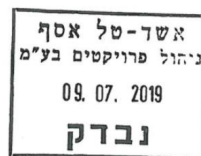
9.1 תיאור הרכוש המשותף:

- 9.1.1 מקומות חניה משותפים: בהתאם להיתר.
- 9.1.2 קומה מפולשת (קומת כניסה ועמודים, פתוחה): אין.
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: אין.
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש.
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש.
- 9.1.6 חדרי מדרגות (מספר): 1.
- 9.1.7 פיר מעלית: יש; מעליות: יש; מספר מעליות: 1.
- 9.1.8 גג משותף: לפחות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג: יש.
- 9.1.9 ממ"ק/ מקלט: אין. יש מרחבים מוגנים דירתיים- ממ"דים.
- 9.1.10 חדר דודים משותף: אין.
- 9.1.11 מיתקנים על הגג: יש מערכות טכניות (פרטיות ו/או משותפות) כגון: מערכות סולאריות וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.
- 9.1.12 חצר ושטח פתוח בתחומי המגרש: יש. שטח ללא גיבון: יש.
- 9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף: כמפורט בפרקים אחרים במפרט זה, המסומנים כרכוש משותף בתוכניות המכר.
- 9.1.14 בבנין מתוכננים מערכות מים, ביוב וניקוז משותפות העוברות מתחת לתקרת המרתף, בנוסף, מאגרי המים, חדר משאבות, בורות שאיבה לניקוז ולביוב, מערכת סולרית משותפת.

9.2 חלקים (באם קיימים) שאין להוציאם מהרכוש המשותף:

- 9.2.1 חדרי/ מדרגות, (מילוט).
- 9.2.2 קומה טכנית.
- 9.2.3 גישה לחניה משותפת.
- 9.2.4 לובי בקומת כניסה.
- 9.2.5 לובי קומתי.
- 9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים (המשותפים) על הגג.
- 9.2.7 גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות.
- 9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדרים/ טכניים (משותפים).
- 9.2.9 חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים משותפים על הגג.
- 9.2.10 מעליות.

המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון



9.2.11 ממ"ק/מקלט. (אין-יש מרחבים מוגנים בדירות).

9.2.12 חלק אחר: אין

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:

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

9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:

יהיה על פי הקבוע בחוק המקרקעין התשכ"ט-1969.

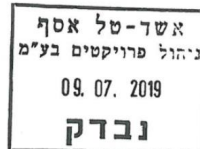
9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו:

יהיה על פי שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה. הרוכש מאשר כי ידוע לו ומוסכם עליו כי באם לא ימכרו דירה/ות בפרויקט, הרי במקרה כזה ועד מכירת דירה/ות אלו לא תשא החברה בעלות הוצאות האחזקה של הבית המשותף (ועד בית), בגין כל דירה/ות, כפי שיחויבו דירה/ות דומות בפרויקט.

9.7 החלקים המוצאים מהרכוש המשותף (ו/או שיוחזרו לרכוש המשותף):

- מבלי לגרוע מהאמור בעניין זה בהסכם, יוצאו מהרכוש המשותף השטחים הבאים אשר מסומנים בתוכניות המצ"ב ו/או מצוינים במפרט המכר ו/או בהסכם המכר בכפוף להוראות סעיף 55 לחוק המקרקעין והוראות כל דין.
- מקומות החניה שבתחום המגרש מוצאים מהרכוש המשותף ותינתן זכות שימוש, לפי קביעתה של החברה.
 - מרפסות וגגות (למעט החלק כאמור בסעיף 9.2.9 לעיל).
 - כל זכויות הבניה אשר אושרו ו/או יאושרו לבנייה במגרש לפי התב"ע, ולפי כל תכניות בנין עיר נוספת החלה ו/או שתחול על הקרקע, וכן זכויות בניה עתידיות שיווצרו על פי תכניות בנין עיר שיאושרו בעתיד. זכויות הבניה כלעיל שייכות לחברה, ויחולו לגביהן הוראות להסכם ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היוצן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין.
 - ככל שבעת רישום הבית המשותף לא יוצמדו כל החניות ו/או המחסנים לדירות, יוצמדו החניות והמחסנים לתא שבבעלות המוכרת כמפורט לעיל.

המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון



חתימת המוכר

תאריך

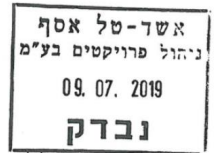
חתימת הקונה

נספח א' מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף.
הערות כלליות
נספח ב' טבלאות חיובים/ זיכויים
נספח ג'

נספח א' – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

- 10.1 תוכניות 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 (חיצוניות) של הדירה.
 - 10.1.2 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
 - 10.1.3 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
 - 10.1.4 תכניות קומת כניסה/ קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200.
 - 10.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1:100.
 - 10.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון חצר 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 לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין ⁽¹⁾ תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.
 - (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרו מכניות וכיוצא באלה.

המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון



(ג)

(ד)

(ה)

(ו)

תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.

מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.

רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסימיליה.

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) סרב הרוכש הראשון לקבל לידי התוכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור כמפורט בסעיף 10.3 לעיל, יראו החברה

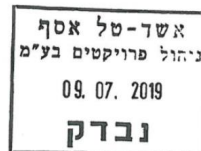
כעמדה בחובתה לעשות כן. החברה תהא רשאית למוסרם בכל זמן לרוכשים אחרים לרבות נציגות הבית ו/או חב' ניהול (באם תפעל בבניין).

נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות

הערות כלליות למבנה ולדירה

1. בטופס המפרט הבסיסי (כלשונו בצו מכר דירות), בוצעו שינויים, התאמות ותוספות הנכונים למפרט המחייב..
2. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
- 3.
- 4.
5. החברה תהיה רשאית לקבוע זיקת הנאה לחלוקת הבית בחלקות אחרות, ולטובת בתים וגורמים אחרים בחלקת הבית.
6. סוג א' – לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ, שווה ערך
7. מגבר אנטנה ל-T.V. אם יותקן, יחובר למערכת החשמל המשותפת של הבית, וזו שתשרת את דירות הפרויקט או חלק מהן. עלות השימוש בחשמל של המגבר תהיה חלק מהוצאות הבית המשותף.
8. החברה תהא פטורה מחובת התקנת מתקן לאנטנה בבניין ו/או אנטנה מרכזית אם התקינה בבניין מתקן הכנה לטלוויזיה בכבלים ו/או צלחת לוויין, בכפוף להוראות כל דין.
9. (.
10. ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה וכו'), מחייב בדיקה מקצועית מוקדמת.
11. תיתכן העברה גלויה אנכית ו/או אופקית, בגבהים שונים ובמיקום שונה, כמסומן או בשונה מהמסומן בתכניות, של כלל האלמנטים של מערכות הבניין המשותפות ושל מערכות שאינן משותפות, צנרת, תעלות ועוד כגון: צנרת מים, צנרת חשמל, צנרת ביוב, צנרת ניקוז, שוחות ביוב, צנרת מ.א. ואורור, קווי חשמל, טלפון, תקשורת וכדומה, בתחום הדירה, בשטחים צמודים לדירה, במחסנים, במרפסות, בגגות מרוצפים וחצרות, בחניה פרטית, בשטחים משותפים ובשטחים ציבוריים, בקירות ובתקרות הכל מעבר למסומן/למצוין בתכניות. מערכות כאמור יכוסו בתקרה קלה ו/או סגירה אחרת וישנו את צורת ו/או גובה החלל בהן הן עוברות בהתאם לתקן. הקונה מתחייב לאפשר גישה לתחזוקה וטיפול במערכות הנ"ל.
12. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה,
13. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
14. הגישה לתחזוקה וניקוי, של פתחי בניה החסומים בציג קבוע, קירות מסך, חלונות בחלל גבוה (פנים וחוצץ), ו/או למערכות אלקטרומכניות, ביוב ומים ו/או גגות עליונים, יעשה רק ע"י בעלי מקצוע ובאם נדרש רק מורשים לעבודות גובה ובציוד מתאים והעומד בת"י 1139, (פיגום מתרומם/תלוי, סנפלינג וכו').
15. הקונה יודע ומסכים כי לאזורים טכניים ולגגות עליונים של המבנה, תותר גישה רק למי שהוסמך לכך וזאת לצורך טיפול, אחזקה, חידוש ובדק של המתקנים והמערכות ו/או לצורכי שירותי תחזוקה וניקיון לבניין.
16. הקונה יבצע פעולות התחזוקה והתיקונים של מערכות ומתקני הבניין (ברכוש הפרטי ו/או המשותף) רק באמצעות בעלי מקצוע מתאימים ומוסמכים בנושא עיסוקם.
17. לצורך תחזוקה וניקיון קירות בחזיתות הבניין, הקונה יאפשר מעבר בשטחים פרטיים (חדרים ומרפסות), לרבות קשירת פיגומים, סנפלינג, הנחת ציוד מכני וכלים, הכל כמקובל בנסיבות העניין.

המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

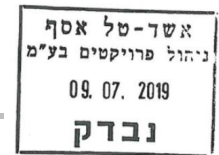


18. במבנה ובחלקיו השונים הותקנו מערכות אלקטרומכניות ואחרות המחיבות תחזוקה מקצועית ושוטפת (מונעת, ותחזוקת "שבר"), על נציגות הבית חלה החובה לזמן נציגי החברות ספקיות הצידור לצורך קבלת הדרכה לאופן השימוש והתחזוקה.
19. התשלום בגין תחזוקה ואחריות של מערכות טכניות ומערכות אלקטרומכניות, ככול שיהיו כגון: חשמל, תקשורת, גנרטור, מעליות, משאבות, מפוחים, מזגנים וכו' יעשה ע"י נציגות הבית ו/או הקונה, ישירות לחברה שתספק שירותים אלו.
20. בתקופת הבדק והאחריות הקבועות בחוק מכר (דירות), אין הקונה רשאי לבצע פעולות ושינויים העלולים להשפיע על תקינות ותפקוד המרכיבים השונים בדירה/בנין שלא בהסכמת המוכר. ביצוע בניגוד לאמור לעיל ישחרר את החברה, מכל אחריות לליקויים/חוסרים/פגמים, בקשר עם מרכיבים אלו.
21. במהלך תקופת הבדק והאחריות, מחויב הרוכש באמצעות הנציגות, במסגרת ביטוח המעליות/יות בבניין, לבטח גם את חלקי המעלית השונים, כגון חלקים נעים וחלקים המושפעים מבלאי כלשהוא.
22. במקרה של סתירה בין המפרט להוראות נספח ג' 1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 10 - 8.12.2016], תגברנה הוראות הנספח ו/או ההנחיה, בכפוף לכל דין.
23. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות הסכם המכר ו/או הדין ו/או המכרז ("להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות.
24. 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.
25. הצורך במעבר צנרת מים/ביוב/מתזי כיבוי, (ככל שידרשו), יתכן ויחייבו התקנת כיסוי מבודד ואסטטי ויצרו בליטות דמוי "עמודים או קורות" או "ספסלים", בסמוך לקירות ותקרה ו/או בסמוך לקירות ורצפה, שלא בהכרח יסומנו בתכנית המכר, או שסומנו ומאילוצי תכנון יותקנו במקומם שונה מהותכנית. בנוסף, יש לקחת בחשבון כי לפי הת"י, והנחיות מהנדס האינסטלציה בקולטנים העוברים לגובה הבניין יתכן וידרשו פתחי ביקורת, ולכן בדירות בהם יידרש ביצוע פתחי ביקורת אלו, אין לחסום אותם ויש לאפשר גישה לצרכי תחזוקה.
26. מיקום נק' הגז 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 לחב' הגז המורשית ע"י החברה לפעול בבניין. צנרת אספקת גז מושחלת בשרוול פלסטי (הכנה בלבד), כלולה במחיר הדירה.

הערות כלליות לדירה

27. במקום בו צוין שימוש ביותר מסוג חומר אחד ו/או בכלים צבעוניים, הבחירה בסוג החומר ו/או הכלים שיקבעו לבחירה באותו פריט היא לפי החלטת החברה.
28. אין החברה אחראית להתאמה מוחלטת לגוונים של מוצרים המיושמים בדירה, מעבר להנחיות התקן, הוראות היצרן והמקובל בנסיבות העניין. הדבר אמור לגבי מוצרים המסופקים ע"י ספקי החברה והן לגבי מוצרים המסופקים ע"י הקונה.
29. החלפת כלים סניטריים ע"י הקונה 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.
30. במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים תעשה מהרכוש המשותף או הפרטי לפי החלטת מהנדס החשמל של החברה.
31. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה מסוימת אך לא יפחת מ שטח ריצפה של 1.7 מ"ר.
32. 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.
33. הקונה מצהיר שהוסבר שחל עליו איסור מוחלט לבצע כל שינוי הנוגע לצד חיפוי של הדירה ו/או הפוגעים בחזיתו או במראהו או ברכוש המשותף או בשלד הבניין, ביעוד חדרים ו/או במהלכי צנרת ו/או הריסה ו/או שינויים בשכבות הריצוף ו/או הבניה ו/או התקנת מערכות, לרבות התקנת רמקולים, מסכי T.V פלזמה וכד', שקועים בתוך קירות הפרדה בין דירות ו/או פעולות כגון אלה, שיש בהם בכדי לגרום למטרדי רעש ורעידות לדירות שכנות, באופן שתהיה חריגה מעל רמות הרעש המותרות בתקנים ובתקנות. למוכר לא תהיה אחריות כלשהי לנזקים ולתלונות שיהיו בגין פעולות ושינויים אלו.
34. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו').
35. מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.

המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

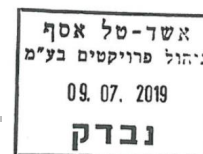


36. בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב), באריחים דרביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.
37. הקונה מצהיר שהוסבר לו וידוע לו שבאם יחליט להתקין אמבט ג'קוזי, עליו לנקוט בכל האמצעים המקצועיים הנדרשים ע"מ למנוע מטרדי רעש ורעידות לשכנים ולהבטיח עמידה ברמות הרעש המותרות בתקנים ובתקנות. למוכר לא תהיה אחריות כלשהי לנזקים ולתלונות ככל שיהיו בגין שינויים אלו.
38. 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 ולא שינוי, והקונה לא יהיה זכאי לכל זיכוי בגין השינוי שנעשה. מוסכם כי המוכר לא יהיה אחראי אחריות כלשהי לאובדן, מחסור או נזק כלשהו שיגרמו לחומרי הבניין, פריטים או אביזרים כלשהם שיובאו ע"י הקונה לדירה או לבניין, וזאת בין לפני התקנתם בדירה ובין לאחר מכן. כל האחריות בגין אלה כולל לטיב החומרים ו/או ביצוע העבודה, הפריטים והאביזרים והתוספות הנ"ל תחול על הקונה בלבד.
39. באם תוצג "דירה לדוגמה", הדמיות, סרטים ותמונות להמחשה, למניעת ספק יודגש כי מדובר במצג להתרשמות בלבד ואת החברה יחייב רק האמור במפרט המכר ותוכניות המכר החתומים ע"י הצדדים. למען הסר ספק יודגש כי באם לצורך קידום מכירות ושיווק הדירה, ככל שסופקו לקונה הדירה מערכות כגון: מזגן, טוחן אשפה, כלים חשמליים, ריהוט וכו', הרי אלו אינם כלולים באחריות ובדק, כמשמעותם בחוק המכר (דירות).
40. 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 מבטון האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
41. 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 ע"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.
42. ברצפה, קירות ובסמוך לתקרת הדירה, יתכן ועוברות צנרות (מים, ביוב, ניקוז וכד') וכן פתחי ביקורת, השייכים לכלל הבניין, ומהווים חלקים משותפים. הקונה מחויב לאפשר גישה לצורך תחזוקה וטיפול לפי העניין, על כל המשתמע מכך. 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.
43. יתכן ובאחת מהדירות בכל קומה בבניין, ימוקם חלון/דלת חיצוני אשר ישמש את כלל הדיירים בקומה בעיתות 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.
44. **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.

הערות כלליות למגרש ולפיתוח

45. פילרים (גומחות) עירוניים ושוחות של מערכות השונות (חשמל, בזק, טל"כ, גז, ביוב וכד') ימוקמו במגרש ועל חשבון שטח המגרש, בהתאם לתכניות הפיתוח שיאושרו ע"י הרשויות.
46. 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.
47. יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט ו/או גרנוליט, מושפעות באופן טבעי מתזוזות ססמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. למניעת ספק יודגש כי אין כל מפגע בטיחותי ו/או תפקודי בתופעה טבעית זו, האופיינית לרצפות אלו.
48. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
49. 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 (ציקת הקירות נעשית כנגד יסודות המוחדרים טרם חפירת המרתף).
50. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות.
51. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
52. **אסורה הכניסה לרכבים המונעים בגז פחמימיני (גפ"מ), למרתפי חניה תת קרקעיים.**
53. **בנוסף חל איסור חמור להתקין ו/או לאחסן כל מתקן המופעל בגז פחמימיני (גפ"מ), בשטחים פרטיים או משותפים במרתפים.**

המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון



54. **מתקן חניה:** ככל שהרוכש קונה במסגרת הממכר חנייה/חניות במתקן מכפיל חנייה מכאניים, לרבות דמוי מעלית, דמוי פיגום ומכל סוג, צורה, מידות ואופן שימוש שהוא המאושר ע"י הרשויות המוסמכות (להלן: "המתקן"), יחולו ההסדרים הבאים: הרוכש מתחייב על כללי בטיחות בעת השימוש במתקן ו/או בחניה/חניות. הרוכש יהיה אחראי למתקן, לתחזוקתו, לתקינתו, לשלמותו, לכל הקשור בשימוש והפעלת המתקן, והכל על חשבון. והיה והרוכש קונה חנייה אחת במסגרת המתקן כאמור, ידוע לו כי החניות הנוספות במתקן יימכרו ע"י החברה לבעלי זכות נוספים, ויחולו ההסדרים הבאים: האחראיות למתקן, לתחזוקתו, לתקינתו, לשלמותו ולכל הקשור והנובע מהשימוש ותפעולו תחול על כל בעלי הזכויות במתקן ועל חשבונם, בחלקים שווים, בעלי הזכות מחויבים, האחד כלפי האחרים, לעשות שימוש במתקן באופן שלא יגרם כל הפרעה למשתמש אחר ולחברה לא תהא כל אחריות ו/או מחויבות בקשר עם האמור. הזכויות במכפיל חניה יוענקו לרוכש בדרך של הצמדה או בכל דרך אחרת לפי שיקול החברה, שתאושר ע"י המפקח על רישום הבתים המשותפים או כל רשות רלוונטית אחרת. החברה תהא רשאית לכלול בתקנות הבית המשותף הוראות המסדירות את זכויות השימוש במתקן זאת אחריות הרוכש בקשר עימו.
55. בנוסף, מידות עמדת החניה במתקני החניה יקבעו ע"י היצרן. למניעת ספק יודגש כי מתקני החניה אינם מתאימים לרכב גבוה לרבות ג'יפ, מסחריות וכו'.

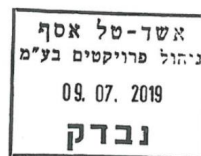
נספח ג' – טבלאות חיובים/זיכויים

ריכוז טבלאות זיכויים/חיובים

הערות מיוחדות

1. ריכוז זיכויים/חיובים אלו הינם אך ורק הנדרשים בתיקון מס' 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ד-1974 ותיקון לצו המכר התשע"ה-2015 (מפרט המכר).
2. המחירים הנקובים להלן לא כוללים מע"מ.
4. המועד האחרון שעל רוכש הדירה להודיע לחברה/קבלן, על רצונו או אי רצונו לנצל זכותו לזיכויים/חיובים אלו (במסגרת הליך שינויי דיירים) ימסר לרוכש הדירה ע"י החברה/הקבלן בהמשך.
5. אי הודעת רוכש הדירה כאמור עד התאריך האמור תתקבל כויתור לזכותו זו על פי כל דין.
6. למניעת ספק יודגש כי לא יאושרו שינויים שאינם עומדים בחוק ובתקנים ו/או פוגעים בבטיחות ו/או גורמים לעיכוב בהתקדמות העבודה או השלמת הבניין וקבלת אישורי אכלוס.
7. ניצול זיכו' בגין ארונות המטבח המתוכננים וככל שנבחר ע"י הרוכש ספק מטבחים שאינו ספק החברה, התקנת המטבח תתאפשר לרוכש רק לאחר מסירת הדירה, ובאחריות הרוכש ועל חשבון.

המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון



8. למניעת ספק יודגש כי צנרות לחשמל/תקשורת/מים/ביוב, הנמצאים באלמנטים יצוקים או בנויים והסתיימה התקנתם, יחשבו כסיום "התקנת הפריט" כמשמעותו בתיקון 6 לחוק המכר לענין הודעת רוכש על מימוש זכותו לזיכוי/שינוי מהאמור במפרט המכר.
9. פרטים שונים המוצגים אצל ספק אחד מספקי החברה יבחרו אך ורק אצל אותו ספק. לא תינתן אפשרות לבחור פריטים שונים בין ספקים שונים, לדוגמא: כלים סניטריים וברזים.
10. במקרה של ציון פריט מתומחר לזיכוי/שינוי/תוספת, בנספח זה ושאינו מצוין במפרט המכר, לא ינתן כל זיכוי בגינו.
11. למניעת ספק יודגש כי מחירי בזיכויים הנקובים בנספח זה הינם אך ורק לצרכי שידרוג אצל ספקי המוצרים/עבודה של החברה.
12. מימש הקונה בפועל זכותו לזיכויים/חייבים, מהפריט/ים המתומחרים המפורטים בטבלה זו, בחתימת החברה/המוכרת והקונה על נספח זה, יראו השינויים שבצע הקונה כאמור כשינויים מוסכמים במפרט המכר.

מקרא:

יח' - יחידה.

מ"ר - מטר מרובע.

מ"א - מטר אורך.

חומר – חומר לבן (האבזר עצמו בלבד).

קומפלט - חומר לבן+ חומר שחור+ עבודה.

פריט - פריט אחד בודד.

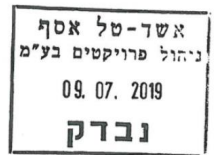
נושא: מטבח

תיאור	יח'	מחיר ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
חיפוי המטבח,	מ"ר	111		

נושא: ארונות מטבח, רחצה

תיאור	יח'	מחיר זיכוי בש"ח	כמות	סה"כ
זיכוי לכלל ארונות המטבח (ללא משטח עבודה), לפי התיאור שבמפרט המכר.	מ"א	588		
זיכוי משטח עבודה שיש	מ"א	276		
ארון רחצה (בחדר רחצה כללי. כולל כיור אינטגרלי), לפי התיאור שבמפרט המכר.	---	600		

המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון



נושא: קבועות שרברבות ואביזרים

תיאור	יח'	מחיר זיכוי ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
כיור מטבח, לפי התיאור במפרט המכר.	יח'	126		
סוללת ברז לכיור מטבח, לפי התיאור במפרט המכר.	יח'	102		
סוללת ברז לכיור רחצה, לפי התיאור במפרט המכר.	יח'	96		
אינטרפון 3 דרך	יח'	102		
אינטרפון 4 דרך	יח'	198		
סוללת ברז לאמבטיה, לפי התיאור במפרט המכר.	יח'	126		

נושא: חשמל/ תקשורת

תיאור	יח'	מחיר ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
נקודת מאור קיר/ תקרה – זיכוי	פריט	72		
בית תקע מאור – זיכוי	פריט	78		
נקודת טלפון ---זיכוי	פריט	48		

הערה לטבלאות החשמל/תקשורת
ראה הערות כלליות לאחר סעיף 3.7 (טבלה 5), במפרט המכר.

מימש הקונה בפועל זכותו לזיכויים, מהפריט/ים המתומחרים המפורטים בטבלה זו, בחתימת החברה/המוכרת והקונה, יראו השינויים שבצע הקונה כאמור כשינויים מוסכמים במפרט המכר.

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה