

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

"מפרט"

לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973

לזכים בדירות במחיר מופחת וכל זכאי משרד השיכון לחוזה משה"בש במתחם מספר 68479

עפ"י מכרז 612020, ת.ב.ע. 101-0979336 מגרש 23 הגרלה מס 1842 מיום 05.08.22

יששכר מ. חברה לבניין ופיתוח בע"מ ח.פ. 511452971

נספח לחוזה בין
לבין

1. _____ ת.ז. _____

2. _____ ת.ז. _____

כתובת: _____ שניהם יחד וכל אחד לחוד

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

א. פרטי זיהוי:

1. ישוב ירושלים מתחם מספר 68479 עפ"י מכרז 612020

1.1. גוש 30287 חלקות וואו חלקי חלקות 1,44,45,46,49,53,104,105,113 לפי תוכנית מפורטת 101-0979336;

לחילופין מגרשים 23,24,24,25,25,26 לפי תוכנית מ.ק 14295

2. בעל הקרקע מדינת ישראל – רשות מקרקעי ישראל

הזכות שהקונה רוכש בדירה: בעלות / חכירה מהוונת

2.1 שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל עפ"י הסכם 10727997 ווא

3. 2.2 תקופת החכירה 98 שנים תחילת תקופת החכירה 19.01.21 עד 18.01.2119

דירה מס' זמני 14 קומה ד' בניין 3 מחסן 6 חנייה 2 מס 73 ווא

4. בדירה: פנורמה, חדר דיור, פינת אוכל, 1 חדרי שינה, 1 מרחב מוגן דירתי (להלן - ממ"ד) המשמש כחדר מגורים, פרוזדור, מטבח, פנורמה 1 חדר רחצה הורים, 1 אמבטיה כללית, בית שימוש אורחים, מרפסת שירות,

מרפסת, גינה, חדרים על הגג, עליית גג למגורים / לא למגורים, אחר. (מחק את המיותר)

5. שטח הדירה

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

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

החוץ של הדירה.

לעניין זה:

(1) "קיר חוץ" - קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין

מרפסת שמש,

בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תכנית אחרת;

כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של

קיר החוץ;

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

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

(א) שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס ממנו עולה מהלך המדרגות.

(ב) בחישוב השטח ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970 (להלן - תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).

הערות לחישובי השטחים:

1. "מרפסת שמש" - מרפסת חיצונית לדירה;

שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת. גודלה עפ"י התוכנית המצורפת להסכם. "מרפסת שמש" - הגדרתה מרפסת החשופה ו/או מקורה בחלקה כאשר חשיפתה לשמש ולשמיים מושפעת ממיקומה בבניין עפ"י העמדת הבניין ביחס לצפון.

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

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

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

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

5. סטיות קבילות:

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

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

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

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

6.1 1 מרפסת השמש¹ - שטחה הכולל: ____ מ"ר. מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח

מ"ר; כמצוין בתוכנית

____ תא חנייה מס ____ בחניון מקורה בשטח כולל של כ- ____ מ"ר

(יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת);

**הכניסה לחניון תהיה משותפת לשלושת הבניינים דרך בנין מס 1 ו 2 למגרשים מס , 23A 24
26, 25B,25A,24B**

**עפי תשריט המכרז שמצורף להסכם ותהיה בעלת זיקת הנאה לשימוש משותף במסעה לצורך
כניסה לבניין מס 3 וכן זכות מעבר לחנייה לבניין שטחי המסחר המתוכננים במגרש 23.
החניון והחנייות תוכננו לפי תקן שירות 1 ותקן שירות 2.**

6.2 1 מחסן דירתי² מס' זמני __ בשטח ____ מ"ר (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד); גובה המחסן מרצפה עד תקרה 2.20 מ"ר; במחסן יתכנו מעברים של צנרת מים וצנרת כיבוי, צנרת חשמל וכן תעלות להחדרת אויר נקי ולשחרור עשן. (בקומות המחסנים קיימים מאגר מים וחדר משאבות, כן יתכן הימצאותו של חדר גנרטור.)

6.3 מרתף דירתי³ בשטח מ"ר;

6.4 גג מוצמד לדירה בשטח מ"ר;

6.5 גינה מוצמדת לדירה⁴ בשטח () מ"ר, יש / אין אדמת הגן כולל מצע טוף מתחתיתה לא יעלה מעל 40 ס"מ

6.6 אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח): אין.

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

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

3. שם האחראי לתכנון השלד (להלן המהנדס) דן שפר מס' רישיון 24466

טלפון 02-678-4640 פקס 02-6784384 כתובת רח' האומן 9, ירושלים

דואר אלקטרוני:

1. תאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה

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

תאור הבניין

1.1 חד משפחתי/דו-משפחתי/ קוטג' טורי/מדורג עם כניסות נפרדות/משותפות/ רב-משפחתי – במגרש אחד, בבניין מס 3 - 27 דירות, אחר (פרט)

כל הדירות מיועדות למגורים.... 27 דירות..... (יש להקיף בעיגול המצב המתאים)

1.2 בבניין 27 דירות למגורים; בבניין 0 דירות שלא למגורים

1.3 טבלה מספר 1 – פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה			מספר קומות	קומות מתחת למפלס כניסה עליונה	כינוי או תיאור קומה**
		3B	2B	1B			
כניסה נוספת לבניינים 1-2-3	מחסנים, מאגר מים, חדר משאבות, לוחות חשמל צנרת אורור עשן, מפוחים מאוררים וכל הנדרש לבית המשותף, גנרטור חשמלי	0	0	0	1	-3.00	קומת מרתף \ חנייה
הכניסה הקובעת לבניינים 1-2-3	כניסה לבניין, קומת מגורים חלקית, מחסנים, קומת כניסה קובעת לבניין, לובי, חדר מדרגות, תחנת מעלית,	2	2	2	1	-1+0.00	קומת קרקע

	מבואת כניסה לדירות ולמחסנים ומתקנים לדירות ולבניין						
---	דירות מגורים, חדר מדרגות, תחנת מעלית, (בבניין 2+3 מחסנים) מבואת כניסה לדירות ומתקנים לדירות ולבניין	2	3	4	1	-\+3.00	קומה א – ראשונה
	דירות מגורים, חדר מדרגות, תחנת מעלית, מבואת כניסה לדירות ומתקנים לדירות ולבניין	4	4	4	1	-\+6.00	קומה ב שנייה
---	דירות מגורים, חדר מדרגות, תחנת מעלית, מבואת כניסה לדירות ומתקנים לדירות ולבניין	4	4	4	1	-\+9.00	קומה ג שלישית
---	דירות מגורים, חדר מדרגות, תחנת מעלית, מבואת כניסה לדירות ומתקנים לדירות ולבניין	4	4	4	1	-\+12.00	קומה ד רביעית
	דירות מגורים, חדר מדרגות, תחנת מעלית, מבואת כניסה לדירות ומתקנים לדירות ולבניין	4	4	4	1	-\+15.00	קומה ה חמישית
	דירות מגורים, חדר מדרגות, תחנת מעלית, מבואת כניסה לדירות ומתקנים לדירות ולבניין	4	4	4	1	-\+18.00	קומה ו שישית
	דירות מגורים מיני פנטהאוז, חדר מדרגות, תחנת מעלית, מבואת כניסה לדירות ומתקנים לדירות ולבניין	2	2	2	1	-\+21.00	קומה ז שביעית
	דירת מגורים פנטהאוז, חדר מדרגות, תחנת מעלית, מבואת כניסה לדירות ומתקנים לדירות ולבניין	1	1	1	1	-\+24.00	קומה ח שמינית
	יציאה לגג, קולטי שמש ומשאבות למערכת סולרית	0	0	0	1	-\+24.00	גג
	בריכת מים					-\+27.00	גג עליון
		27	28	29	9		סה"כ קומות למגורים
		1	1	1	1		סה"כ קומות לא למגורים
		10	10	10	10		סה"כ קומות בבנין

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

1.4. **חדרי מדרגות:**

מס' חדרי מדרגות בבניין 1;

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

1.5. **מעליות:** יש /אין; מס' המעליות 2; מספר תחנות לכל מעלית 10; 2 מעליות בכל בנין

מעלית אחת 13 נוסעים ומעלית שנייה 8 נוסעים

המעלית תותאם לדרישות התקן הישראלי למעליות 24.81 ותהיה חשמלית ללא ואו עם חדר מכונות . מהירות המעלית 1 מטר לשנייה .

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

קירות התא יצופו פלבי"ם בלוחות אנכיים.

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

ריצפת התא **תצופה בגרניט או שיש בעובי של 27 מ"מ לפחות.**

תקרת התא תהיה בצבע סופי צבוע בתנור או תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותוקן בה תאורה ישירה או עקיפה

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

1.6. עמדת שומר: יש / אין

2. חומרי הבניין ועבודות גמר:

- 2.1. **שלד הבניין:** לפי תכניות המהנדס; שיטת הבנייה: שלד בטון בציפוי אבן (טרומי / מתועש / קונבנציונלי / אחר). מעטפת בטון ועמודים בחיפוי אבן.
- 2.2. **ריצפת קומת מרתף והתקרה:** רצפת בטון על גבי רפסודות יסוד וקורות קשר, תקרה - ראה סעיף 2.3
- 2.3. **ריצפות ותקרות קומתיות:** חומר: תקרת בטון מקשית עובי 22 ס"מ
שיטת הבנייה: קונבנציונאלי;
בידוד אקוסטי (לפי תקן ישראלי מס' 1004).
- 2.4. **תקרת קומה עליונה:** חומר: תקרת בטון מקשית / דביץ / אחר, בידוד ראה סעיף 2.3.
עובי 20-35 ס"מ
בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר ביטקל בעובי 8-15 ס"מ לפי הצורך.
- 2.5. **גג הבניין וגג חדר המדרגות -** חומר: תקרת בטון מקשית עובי 20 ס"מ – או עפ"י המתואר בסעיף 2.3;
בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר ביטקל עובי 10 ס"מ.
- 2.6. **קירות חוץ:** חומר: בטון מזוין בציפוי אבן עם גב בטון בעובי כולל של כ 40 ס"מ. שיטת הבנייה: קונבנציונאלי;
בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045) בין קיר האיזולציה הפנימי של הדירה לקיר הבטון החיצוני.
- 2.7. **גימור קירות חוץ:**
- 2.7.1. חיפוי עיקרי: אבן מרובעת בעיבוד טלטיש
- 2.7.2. קרמיקה / פסיפס / חיפוי קשיח אחר / טיח חוץ / צבע / אחר _____ (פרט);
- 2.7.3. עבודות גימור קירות החוץ של בניין המגורים יהיו על פי התנאים בהיתר הבניה.
- 2.7.4. חיפוי אחר: (לפרט) לפי הצורך והעניין בהחלטת מהנדסי החברה ויועציה בלבד.
- 2.7.5. **קירות הפרדה בין הדירות:** חומר בטון מזוין ואו בלוקים בעובי 15-20 ס"מ
- 2.8. **חדרי מדרגות:**
- 2.8.1. קירות מעטפת: חומר: בטון מזוין או בנוי או משולב. עובי: לפי חישובי המהנדס; הבידוד האקוסטי
לחדרי המדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין.
- 2.8.1. גימור קירות פנים: חומר: שיפולים בגוון הריצוף ומעליו טיח עד לגובה תקרה וצבע אקרילי עד לתקרה; גמר התקרות בטיח ובסיד סינטטי.
- 2.8.2. מדרגות: יהיו מאבן נסורה או גרניט פורצלן או טרצו צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלוונטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה.
- 2.8.3. מעקה: (תיאור) ברזל צבוע בתנור גוון: עפ"י בחירת יועצי החברה, חומר: ברזל שחור;
- 2.8.4. עליה לגג: יש/אין (תאר) מדרגות ותיתכן תחנת מעלית לקומה 10

2.9. מבואה (לובי) קומתית :

גימור קירות פנים : חומר : חיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות. מעל יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה ;
גימור התקרה - חומר : סיד סנטטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.
 ריצוף : אבן נסורה או גרניט פורצלן

2.10. מבואה (לובי) כניסה : (כניסה מקומת קרקע)

גימור קירות פנים : **חיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי.**
 גימור תקרות יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.
 ריצוף : אבן נסורה (שיש) או באריחים מסוג גרניט פורצלן כאשר שטח אריח בודד לא יפחת מ 0.64 מ"ר.

2.10.1 דלת כניסה לבנין : יש/ אץ ; 2 דלתות אחת בכניסה הדרומית ואחת בצפונית במידות :

מידת אור 2.00X0.90 חומר : אלומיניום מזוגג כמות : 2 ;

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

2.11. חניה חיצונית בתוך המגרש : אין.

חניה תת קרקעית : גימור רצפת חנייה : בטון מוחלק או אבן משתלבת.
למען הסר ספק, בחניון, בתאי חנייה הפרטית ובמיסעת החניון יתכנו הימצאותן של שוחות : ביוב פעילות, תקשורת, ניקוז מי גשם וכן צנרת מים, ביוב גז וחשמל פעילים לבניין ולדירות. וכן ספרינקלרים לכיבוי אש

2.12. בחדרים טכניים ובמחסנים :

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

הבהרה :

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

3. תאור הדירה (בנוסף לאמור בפרק א' – פרטי זיהוי)**3.1. גובה הדירה :**

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה ע"פ הקבוע בחוק
 גובה פרוזדור וחדרי שירות : לא פחות מ 2.05 מ' ;
 גובה מרתף המשמש לא למגורים : לא פחות מ 2.20 מ'.

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

הכל כמתואר בתוכניות הדירה המצורפת להסכם ולגודלה עפ"י הרשום בהסכם.

תאור	חומר קירות*	גמר קירות** ותקרות	ריצוף***	הערות
חדר דיור – (1)	בלוקים שחורים חלולים	קירות: טיח + צבע אקרילי תקרה: טיח וסיד סינתטי	גרניט פורצלן	סטנדרט במידות 60X60 ס"מ
חדר שינה הורים (2)	בלוקים שחורים חלולים	קירות: טיח + צבע אקרילי תקרה: טיח וסיד סינתטי	גרניט פורצלן	סטנדרט במידות 60X60 ס"מ
פינת אוכל	בלוקים שחורים חלולים	קירות: טיח + צבע אקרילי תקרה: טיח וסיד סינתטי	גרניט פורצלן	סטנדרט במידות 60X60 ס"מ
ממ"ד – המשמש חדר שינה (3)	בטון מזוין	לפי הנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי	גרניט פורצלן	סטנדרט במידות 60X60 ס"מ
חדר ילדים (4)	בלוקים שחורים חלולים	קירות: טיח + צבע אקרילי תקרה: טיח וסיד	גרניט פורצלן	סטנדרט במידות 60X60 ס"מ
חדר ילדים \ אורחים (5)	בלוקים שחורים חלולים	קירות: טיח + צבע אקרילי תקרה: טיח וסיד	גרניט פורצלן	סטנדרט במידות 60X60 ס"מ
חדר ילדים \ אורחים (6)	בלוקים שחורים חלולים	קירות: טיח + צבע אקרילי תקרה: טיח וסיד	גרניט פורצלן	סטנדרט במידות 60X60 ס"מ
פרוזדור	בלוקים שחורים חלולים	קירות: טיח + צבע אקרילי תקרה: טיח וסיד סינתטי	גרניט פורצלן	סטנדרט במידות 60X60 ס"מ
מטבח	בלוקים שחורים חלולים	קירות: טיח + צבע אקרילי בתוספת 60 ס"מ קרמיקה תקרה: טיח וסיד סינתטי	גרניט פורצלן	הריצוף סטנדרט במידות 60X60 ס"מ
חדר אמבטיה כללית	בלוקים שחורים חלולים	קירות: קרמיקה עד לגובה משקוף הדלת מעל החיפוי טיח+ צבע אקרילי תקרה: טיח וסיד סינתטי במידות 60X30 50X20 50X25,	קרמיקה אנטי סליפט	גודל הריצוף 30X30 או 33X33 לבחירת הדייר

גודל הריצוף 30X30 או 33X33 לבחירת הדייר	קרמיקה אנטי סליפט	קירות: קרמיקה עד לגובה 1.5 מ' סביב וטיח + צבע אקרילי עד לתקרה תקרה: טיח + סיד סינתטי	בלוקים שחורים חלולים	שירותים
גודל הריצוף 30X30 או 33X33 לבחירת הדייר		חיפוי עד לגובה משקוף במידות 30X60 50X20 50X25		חדר מקלחת - חדר שירותי הורים
גודל הריצוף 30X30 או 33X33 לבחירת הדייר במרפסות מעל 15 מ"ר ניתן לפחות אריח בעל פאה אחת באורך 60 ס"מ.	קרמיקה אנטי סליפט	טיח שחור ולבן	בטון בציפוי אבן	מרפסת חדר דיור 1
גודל הריצוף 30X30 או 33X33 לבחירת הדייר	קרמיקה אנטי סליפט	בלוקים שחורים חלולים	בלוקים שחורים חלולים	מרפסת שירות
הריצוף במידות עפ"י בחירת המוכר	גרניט פורצלן	טיח + סיד סינתטי	בלוקים שחורים חלולים	מחסן צמוד
ביציאה לגינה שטח מרוצף בגודל ___ מ"ר	גרניט פורצלן	אין	אין	אחר \ גינה

עבודות גמר יבוצעו עפ"י המפרט להלן:

- קירות ומחיצות: יהיו עשויים מ: בטון/ בלוקי בטון תאי/בלוקי גבס /בלוקי גבס או לוחות גבס.
- גמר קירות בבניה הקונבנציונאלית יהיה טיח וצבע אקרילי או בהתאם לחומר הבניה של הקירות.
- בחדרי הרחצה קירות מבלוקים המוגדרים כ"עמידים למים" ע"י היצרן או מבלוק בטון.
- גמר תקרה טיח וסיד סנטטי.
- בממ"ד טיח לפי הוראות פיקוד העורף וצבע אקרילי.
- הקירות והנקזים באזורים הרטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין ואו חדרים סמוכים.

סוגי ריצוף

בהתאם לדרישות מפרט מחיר מופחת מהדורה מס' 1 25.10.20 - בכל מערכות החדרים בדירה יותקנו אריחים מסוג גרניט פורצלן עם שיפולים בגובה 7 ס"מ לפחות אלא אם צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח. במקומות בהם קיר החוף מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים. סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279- התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפרט להלן:

חדרי מגורים – R-9 חדרי רחצה – R-10 רצפת תא מקלחת – R-11.

בחדרי רחצה ומרפסות שמש אריחים בגודל 33X33 או 30X30 לבחירת הדייר

חיפוי קירות בחדרי רחצה אריחים במידה

30X60 50X20

50X25

ריצוף מחסנים – אריחים במידות עפ"י בחירת המוכר

לכל מידת אריח המיועד לחיפוי או ריצוף יוצג לרוכש לכל הפחות 4 סדרות של ריצוף 31 דוגמאות מכל סדרה התואמים לדוגמאות נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים כאשר לפחות אחד מהם בגוון ניטרלי לפחות אחת מבין הסדרות תהיה דגם מבריק למחצה לאפאטו LAPATO יוצגו לרוכש לבחירה 2 גוונים של רובה \ מילוי משיקים **אחת** בגוון אפור **והשנייה** קרובה לגוון השולט של האריח שבחר.

3.3 ארונות :

3.3.1 **ארון מטבח** בכל דירה יותקן ארון מטבח תחתון הצמוד בכל אורכו לקירות המטבח.

גוף הארון והמדפים עץ לבד (סנדוויץ) בעובי 17-18 מ"מ לפחות.

גב הארון מדיקט בעובי 5-6 מ"מ לפחות.

דלתות הארון עץ לבד (סנדוויץ) \ MDF לוחות פוסטפורמינג

הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובה ולכל עומק; המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת.

הארון יכלול פינה אחת בלבד אם נדרש, ולא יותר.

ביחידת הפינה יותקן פתרון מכני לאחסון נשלף כמו מגיק קורנר או שווה ערך.

אורך הארון - 6 מ"א ארון תחתון. - **לדירת 3,4 חדרים 5 מ"א ארון תחתון**

מובהר כי לא ניתן להתקין יחידת ארון אנכית לגובה (יחידת BUILT IN).

אורך מזערי של ארון מטבח מכל פינה לא יפחת מ-1.25 מ"א.

המידה תימדד לאורך הקיר כאשר יש פינה היא מחושבת פעמיים

חללים למדיח תנור וכיו"ב למעט מקרר המשולבים בתוך הארונות יכללו באורך הארונות

במידה והקונה החליט שאין חללים למוצרי החשמל על המוכר לספק את הארון בשלמותו כולל מדפים

ודלתות במקומות בהם יועדו להתקנה מוצרי החשמל

ציפוי חיפוי פורמיקה / פוסטפורמינג וידידות מתכת

ציפוי פנימי מלמין או פורמיקה כולל מדפים.

ציפוי חיפוי - יוצגו לרוכש 5 גוונים שונים לבחירה כאשר אחד בגוון לבן ואחד ניטרלי.

ציפוי פנימי: גוון לבן.

3.3.3 ארונות אחרים (ציין) : ארונות למחלקי מים ~~הסקה~~ - תיאור: דלת פח; מידות: על פי

הצורך;

ציפוי חיפוי צבע שמן; ציפוי פנימי: אין;

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

3.3.4 **ארון בחדר רחצה** - בכל אחד מחדרי הרחצה למעט חדרי השירותים יותקן ארון

תחתון מונח \ תלוי מעץ לבד סנדוויץ או סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן EN310 באורך

מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות מדפים צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי

מחרס משולב בכיור רחצה כל חלקי הארון ואביזריו יתאימו לעמידות בתנאי לחות מוגברים.

3.4 מיתקנים שונים:

3.4.1 מיתקן לתליית כביסה: תיאור: מתקן באורך 160 ס"מ עם 5 חבלי כביסה מפלסטיק או מתקן

מתרומם באורך 120 ס"מ כאשר אורך מצטבר לחבלי הכביסה הוא 8 מ'. בדירות גן ניתן להתקין מוצר

שווה ערך על קיר המבנה

החבלים יהיו איכותיים עמידים לקרינת UV.

טבלה מספר 3 – רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה

3.5

רשימה זו תותאם לכל דירה ודירה עפ"י סוגה ובהתאם לתוכנית המצורפת

להסכם

תריסים					חלונות				דלתות				תיאור היחידה
הפתיחה	חומר השלבים	החומר	מידה	כמות	הפתיחה	החומר	מידה	כמות	הפתיחה	החומר	מידה	כמות	
0	0	0	0	0	0	0		0	ציר	פלדה	90/200	1	כניסה לדירה
חשמלי עם מנגנון פתיחה ידני	שלבי פח אלומיניום במילוי פוליארתן	פח אלומיניום	-	1	-	-	-	-	גרר או ציר כע"כ או דלת כנף בהתאם לתוכנית	אלומיניום	200/205	1	חדר דיור
		לא נדרש		1	כע"כ		100/105	1	0	0	0	0	מטבח
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	פרוזדור
גלילה	שלבי פח אלומיניום במילוי פוליארתן	פח אלומיניום	1.05X1.20	1	כע"כ	אלומיניום	X1.20 1.05	1	ציר	עץ לבוד עם קנט פולימר	200X80	1	חדר שינה הורים
גלילה	שלבי פח אלומיניום במילוי פוליארתן	פח אלומיניום	1.05X1.20		כע"כ	אלומיניום	X1.20 1.05		ציר	עץ לבוד עם קנט פולימר	200X80	1	חדר שינה 1

גלילה	שלבי פח אלומי במילוי פוליארתן	פח אלומ	1.05X1.20		כע"כ	אלומיניום	X1.20 1.05		ציר	עץ לבוד עם קנט פולימר	200X80	1	חדר שינה 2
0	0	0	0		קיפ	אלומיני	X0.50 0.85	1	ציר	עץ לבוד עם קנט פולימר	200X70	1	חדר אמבטיה (כללית)
נגרר כ.ע.כ.	שלבי פח אלומי במילוי פוליארתן	פח אלומ	100X100	1	תקנות פקע"ר	מתכת אלומיני	X100 100	1	ציר	מתכת	200X70	1	ממ"ד *
0	0	0	0		קיפ	אלומיני	X0.60 0.75	1	ציר	עץ לבוד עם קנט פולימר	200X70	1	חדר מקלחת הורים
0	0	0	0	0	0	וונטה	0	0	ציר	עץ לבוד עם קנט פולימר	200X70	1	שירותים
		לא נדרש			כע"כ	אלומיניום	X1.80 1.05	1	ציר	עץ לבוד עם קנט פולימר	200X70	1	מרפסת שירות
									ציר	פח	200X70	1	מחסן דירת

- הערה לעניין דלת הממ"ד: ייתכן שחלק מדלת הממ"ד בעת פתיחתה בניצב 90 מעלות תחרוג במעבר בין החדרים בחלק של הידית ודבר זה לא ייחשב כאי התאמה.
- בחלק מהדירות ורק במידת הצורך יתכן סף אנגלי ביציאה למרפסת - סף אנגלי מוכר בתקן ואנו משתמשים בו לא מעט משום לעיתים ישנה בעיה הנדסית בעניין גבהים ואין היא אסורה במפרט המחייב - לדעתי בשונה מדעתך הערה זו חייבת להישאר על קנה ואין אני סבור שמשדך יתערב בעניינים הנדסיים זיגוג כפול לכל החלונות למעט בממ"ד ,
- בדירות במחיר מופחת - בכל חלונות ההזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.

הערות לטבלה מספר 3 – רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה

- א. דלת עץ = דלת עץ לבודה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 ובפתיחת ציר רגילה. הדלתות תהיינה עמידות למים ויכללו התקנת קנט פולימרי בתחתית הדלת בגובה 7 ס"מ לפחות
- ב. גוון הדלתות לבחירת הקונה מתוך שלוש אפשרויות כאשר אחת בצבע לבן שהמוכר/ספק יציגו לו
- ג. אלומי' = אלומיניום, סוג פרופיל: לפי הנחיות יועץ האלומיניום ,
- סוגי פתיחה - ציר רגילה = סוג פתיחה, קיפ = פתיחה משתפלת (נטוי), ניגרר כ.ע.כ. = כנף נגררת על כנף ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר, ,
- תריסים : בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריטן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת. עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן.
- בחדר דיור ובפתחים ברוחב מעל 2.5 מ' יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידני.
- גלילה = תריס נגלל כלפי מעלה, באמצעות רצועה ו/או חשמלי.

- ד. **דלתות/חלונות,**
- ה. דלתות הפנים יתקנו בגובה של כ 2 ס"מ מרצפת החדר כעזר לתפקוד מיזוג האוויר.
- ו. **חלונות/ ווטרינות** (למעט ממ"ד), מאלומיניום עם זיגוג שקוף כפול רגיל/בטיחותי לפי דרישות התקן, המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות, עם מרווח אוויר בעובי של 6 מ"מ או אחר לפי תכנון). החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן, ובכללם: , אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה. החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן. בכל חלון הזזה תותקן מסילה נוספת לרשת כנף אחת.
- ז. בממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף/ים פלדה, לפי הנחיות פקוד העורף. **רשתות:** אין. במסילות לכל החלונות, יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.
- ח. **אורור לאוויר החוץ** - לדירות בנות 5 חדרים בעלי שירותים נפרדים יהיה אורור מכני מאולץ אשר יעבור בתוך תעלת גבס לאורכו של חדר השינה ועד לקיר החיצוני .
- בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אורור ישיר לאוויר החוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון, יבוצע צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר החוץ לרבות רפפת כיסוי .
- ט. **מסגרות החלונות והתריסים** עשויים אלומיניום. סוג פרופיל, גוון, עפ"י תכנון האדריכל ו/או יועץ האלומיניום.
- החלונות ורכיביהם** יהיו בעלי תו תקן, ובכללם: , אטמי גומי, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה. החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן ;
- י. **בחדרי רחצה (באם יש חלונות),** תותקן זכוכית בטיחותית שקופה או עמומה ("חלב").
- יא. **אורור המחסן** - יעשה באמצעות חלון ו/או אורור מכני ו/או סבכה בדלת ו/או רפפות קבועות, לפי תכנון האדריכל ודרישות כיבוי אש.
- יב. **דלת כניסה.** דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים התואמת לתקן ישראל 5044 וכמפורט להלן :סגר בטחון פנימי נוסף, עינית הצצה (פנורמית/טלסקופית), מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר דירה.
- יג. משקוף בניה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות. כנף הדלת והמשקוף יהיו בחיפוי וניל או צביעה בתנור.
- גמר וגוון לפי בחירת המוכר.
- יד. **דלת אש ובטחון לפי דרישות פיקוד העורף :**
- ציפוי וניל, או צבע בתנור - גוון לפי בחירת החברה. לפי הנחיות רשות הכבאות, בכניסה לדירות בקומת קרקע יתכן ויותקנו דלתות בטחון/אש.

דלתות פנים: בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 או תקן דלת פנים מס' 6575 דלתות הכניסה לחדרים,

למרפסת השירות ולחדרי הרחצה תהיינה

בפתיחת ציר רגילה, מסוג דלת פנים לבודה לפי תקן ישראלי מס' 23 על חלקיו או דלת פנים לפי תקן ישראלי 6575. כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים יהיו עמידים למים ויעמדו בכל דרישות התקינה הישראלית, ככל שישנה.

בדלת פנים לבודה- כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיצוניים עמידים למים ולא סופגים כדוגמת (CPL/HPLפורמייקה), מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי –

חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר; החלק התחתון של מסגרת הכנף יהיה מחומר פולימרי עמיד למים בגובה 7 ס"מ לפחות; צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף; היקף כנף הדלת - (קנט) יהיה מצופה ב- 3 צדדים לפחות. הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וידיות מתכת משני הצדדים משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 או בהתאם לתקן ישראלי מס' 6575 בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה; המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים.

בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וצוהר / צו-אור בכנף הדלת

דלת ממ"ד דלת כניסה לממד הינה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פקע"ר. במהלך פתיחת הדלת, לא יבלוט אגף הדלת ביותר ממחצית רוחב הפרוזדור, או המעבר וכן לא יפתח על פתח דלת אחרת. במצב פתיחה מרבי של אגף הדלת לפרוזדור או למעבר תותר הבלטת האגף עד 18 ס"מ סטייה מהוראה זו תתאפשר רק אם הוכח שאין בפתיחת הדלת הפרעה תפקודית בדירה.

סף הדלת וריצוף הממ"ד גבוהים כ- 2 ס"מ מעל מפלס הדירה. חלון פלדה 2 כנפיים - אחת נפתחת על קיר הבניין החיצוני והשנייה נפתחות גב אל גב לחלון הממד לדירה הסמוכה. חלון אלומיניום + זיגוג וכן פתחי אוורור מעוגלים בקוטרים שונים, חסומים בדיסקאות פלדה (פלנצ'), וניתנים לפרוק. התקנת מערכת סינון אויר (לפי הנחיות פיקוד העורף), ע"ג הקיר וליד פתח האוורור תיצור הפרעה מקומית. מידות המערכת לפי מידות היצרן. (תקנות הג"א מאי 2010). יודגש שבאם סופק ע"י החברה מתקן הסינון, הרי שתקינתו והתקנתו נבדקו ואושרו ע"י פיקוד העורף, לכן פירוקו ע"י הרוכש, יחייב בדיקת תקינות ואטימות נוספת ע"י הגורמים שהוסמכו לכך ע"י פיקוד העורף. למניעת ספק

יודגש כי בכל מקרה של סתירה בין המצוין בתוכניות המכר ו/או במפרט המכר לבין הביצוע בפועל יגבר

הביצוע בפועל התואם הנחיות מעודכנות של פיקוד העורף.

3.6 טבלה מספר 4 - מיתקני תברואה וכלים סניטרים

מרבסת שירות	מקלחת הורים	חדר אמבטיה כללית	שירותים	מטבח	מיקום	
					מיתקן	
0	0	0	0	1	כמות	קערת מטבח
0	0	0	0	חרס	סוג	
0	0	0	0	1	כמות	או קערת מטבח כפולה אחת
0	0	0	0	לבחירת הדייר	סוג	
0	1	1	0	0	כמות	קערת רחצה
0	0	חרס	0	0	סוג	
0	0	0	1		כמות	כיוור שטיפת ידיים+ ברז בחדר שירותים בלבד
0	0	0	0	חרס	סוג	
0	1	1	1	0	מידות	אסלה מונו בלוק מחרס+מיכל הדחה חרס
					סוג	
0	0	1	0	0	מידות	אמבט
0	0	אקרילי	0	0	סוג	
0	0	0	0	1	מתואר מטה	סוללה למים קרים וחמים ברז נשלף
0	0	1	0	0	עפ"י המתואר מטה	סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים מיקסר מהקיר
	1				מתואר מטה	אינטרפון 3 דרך בחדרי מקלחת בלבד
1	0	0	0	0	סוג	מקלחת ראש קבועה או מזלף
1	0	0	0	0		הכנה לחיבור למכונת כביסה
1	0	0	0	0		הכנה לחיבור מייבש כביסה כולל מעבר לחוץ לפליטת אדים
0	0	0	0	1		הכנה לחיבור מדיח כלים
0	0	0	0	1		נקודות גז לבישול
1		0	0	0		נקודות גז לחימום לתנור הסקה
						בדירות 3 חדרים ישנם חדר אמבטיה וחדר שירותים בלבד על אף המתואר בתוכנית המכר

הערות לטבלה מספר 4 - מיתקני תברואה וכלים סניטרים

כל האביזרים והציוד המתוארים לעיל יסופקו לכל דירה ודירה עפ"י תאורה והגדרתה בהסכם

(א) הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת : נק חשמל ונק מים קרים, מים-חמים וחיבור לקו דלוחין או שופכין הזנת חשמל

(ב) הכנת חיבור למייבש כביסה כוללת - נק חשמל ומעבר בקוטר 4" לצינור האדים כולל כיסוי תריס למוצא הצינור.

בתוך מרבסות השירות יהיה מעבר אנכי בגובה 80 סמ מעל פני הריצפה להעברת קו איזורור למייבש בכביסה

(א) **כיוור מטבח** (בודד במידות 40/60 ס"מ או כפול 80/46 ס"מ): לבחירת הקונה מתוך 6 דגמים .

(ב) חומר סילי קוורץ/קוורץ גרניט, נירוסטה בהתקנה שטוחה.

- (ג) **כיוור רחצה שולחני (אינטגרלי):** (במידות לבחירת המוכר ס"מ) לפי היצרן/ספק, שיבחר ע"י החברה. **כיוור רחצה:** חרס מידות 40/50 ס"מ. תוצרת לפי בחירת החברה. (ב)
(ד) **אסלה:** מונחת. **מיכל הדחה:** מונבלוק/חרס, דו כמותי (3/6 ליטר) עפ"י ת"י 1385. תוצרת לפי החלטת החברה. **כיסוי אסלה:** (מושב) פלסטי כבד.
(ה) **אמבטיה:** מידות 170x70 תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר. מילוי עץ בפינות ומיטת תמיכה מפרופיל ברזל מגלוון או לחילופין מפח בעובי 2.5 מ"מ לפחות מצופה אמאיל.

מקלחת: משטח המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין, בגמר העומד בדרישות – מידתו הקצרה תהיה לפחות 80 ס"מ לפי ת"י 2272 עם שיפועים לניקוז המשטח;

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

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; ל המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות העומדות בדרישות ת"י 1347. **סוללה למים קרים/חמים, לכיור/י רחצה:** דגם: פרח/מערבל בציפוי כרום ניקל, פיה באורך 15 ס"מ לפחות ולעומק 15 ס"מ לפחות, לבחירה מתוך 3 סדרות כולל יציאה למילוי וצינור שרשור ומוט טלסקופי ומזלף

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

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

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

(ז) **גוון הכלים הסניטריים - לבן.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ו/או שניהם.

3.6.1 אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה: אין.

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

דוד חשמלי/חימום / גז / אחר (לפרט);

מיקום הדוד : במבואה בין הדירות או בהחלטת יועצי האנרגיה ;

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

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

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

3.6.5 הכנה למונה מים לדירה : יש / אין

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

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

3.6.8 הכנה למונה גז לדירה : יש / אין

3.7 טבלה מספר 5 – מיתקני חשמל:

מיקום	נקודת מאור קיר תקרה כולל מפסק	בית תקע כח במעגל משותף מאור	בית תקע כח במעגל משותף	בית תקע כח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה טלפון ונקודת תקשורת - סה"כ 3	אחר
ה לדירה מבואה	1	1				פעמון + לחצן אינטרקום, לחצן תאורה לחדר מדרגות, לוח חשמל דירתי כולל סגירה ארון תקשורת עם שקע, ארון טלפוניה טלויזיה
ר דיור (לוח) בחופינת זוכל	2	3		1	1	יתוכן תריס חשמלי תוספת של נקי' חשמל להפעלת התריס בלבד.
טבח	1	2	4	4		מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח העבודה. בתי תקע לכיריים ומדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה
וודור	1	1				
שינה	1 כולל מפסק חילוף	4 שניים ליד המיטה		1	1	
ר	לפי תקנות פקע"ר	3		1	1	לפי תקנות פקע"ר
שינה ילדים	1	3		1	1	לפי מס חדרים בדירה
רחצה טיה	1 מנורה מוגן מים	1 IP44		1 לתנור חימום		ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה 2. דוד חשמלי ימותג עם מפסק דו קוטבי וקוצב זמן מחוץ לאמבטיה
תים	1					הכנה לנק לאוורור מכני + מפסק

		2 בדרגה IP44 למכונת כביסה ומייבש			1 מנורה מוגן מים	פסת ירות
כולל תריס חשמלי +מפסק ומנגנון ידני			1 IP44 מוגן		1	פסת שמש
הזנה משעון דירתי			1		1	ר ה
		1 פקט למזגן				ית
גינה צמודה יותר מחזית אחת, יותקן מאור ובית תקע בכל חזית בקצה השטח המרוצף יש לבצעה הכנה של כבל וצינור עבור קו תאורת גינה הזנה ע"י קו נפרד ללוח הדירתי				1 בדרגת הגנה IP44	1 מנורה מוגנת מים מעל דלת יציאה לגינה	

הערות לטבלה מספר 5 – מיתקני חשמל:

- גודל חיבור דירתי 3X25 אמפר
- נקודת טלויזיה תקשורת וטלפון" – 3 נקודות כוללות כבילה ייעודית על-פי תקנות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים.
- הכול כנדרש על פי כל דין. אין זה מההכרח שהנקודות/מוצאים יסתיימו בריכוז אחד
- מערכת אינטרקום - הכוללת פעמון מסך דירתי ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין, יש למקם את נקודת האינטרקום הדירתיית בכניסה לדירה ופומית נוספת באחד החדרים
- בדירות משב"ש תותקן מערכת ניטור של חשמל דירתי במידה והותקן "מונה חכם" של חברת החשמל ניתן לוותר על התקנה של מערכת ניטור
- בלוח החשמל יהיה שטח פנוי להרחבה עתידית בגודל 6 מודולים לפחות .
- בדירת מגורים הכוללת חיבור תלת פאזי = תותקן נקודת תלת פאזית בארון המטבח, מתחת למקום המתוכנן לכיריים. הנקודה תחובר ישירות למפסק תלת פאזי בלוח החשמל ותחווט בכבל 2.5/5. הנקודה תכלול את כל החיווט לרבות בית שקע והמפסק בלוח החשמל הדירתי.

הגדרות

- א. נקודת מאור קיר/ תקרה = בית נורה על גבי קיר או תקרה (ללא נורה וכיסוי- אהיל/ ארמטורה), כולל נקודת הדלקה אחת.
- ב. בית תקע מאור (רגיל) = "שקע" בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל. (שני שקעים או יותר בפנל אחד, נספר כל שקע בנפרד). החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות.
- ג. בית תקע מאור (רגיל) מוגן מים: שקע בודד עם כיסוי, הניזון מזרם חשמל רגיל (שני שקעים או יותר בפנל אחד, נספר כל שקע בנפרד). החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות.

- ד. **נקודת מאור הדלקה כפולה** = תאורה בלבד לאופן ההדלקה של נקודות המאור (בתקרה או קיר), המצויינים בסעיף א' ושאינם תוספת לכמות נקודות המאור המצויינות בסעיף א'.
- ה. **בית תקע מעגל נפרד** = "שקע/ים" הנמצא/ים על גבי מעגל חשמלי נפרד (כל נק' במעגל נפרד), עם כבלים 2.5 מ"מ.
- ו. **בית תקע עם דרגות הגנה IP44 או אחר** = בית תקע מוגן שאינו בהכרח במעגל חשמל נפרד אך אביזר הקצה מוגן מים בדרגת הגנה גבוהה.
- ז. **נקודת טלויזיה/טלפון חוץ/תקשורת (מחשב)** = 3 נקודות ביחד (קומפלט) או לחוד וכוללות נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. ללא חיבור הדירה לרשת הטלפונים/אינטרנט. נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז התקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.
- ח. **נקודת כח** = בית תקע כוח על גבי מעגל חשמלי נפרד, מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ.
- ט. **"הכנה"** = **באם לא צוין אחרת הכוונה לצנרת ("שרוויל") וחוט משיכה בלבד.**
- באם ההכנה לתנור חימום נמצאת מעל דלת חדר הרחצה יותקן **(באחריות הדייר)**, "מפזר חום" ולא "תנור להט" (ספירלי). למניעת ספק יודגש כי אמצעי חימום לא מסופקים ע"י החברה. ההכנה לתנור חימום כוללת שקע מוגן מים.
- י. **מחליף** = נקודה/ות מאור הניתנות להדלקה/ כיבוי, משני אביזרים נפרדים שונים הנמצאים בריחוק ביניהם, אך מדליקים/מכבים את אותה/ם נקודה/ות מאור.
- הערה : יתכנו שינויים במיקום וסוג הנק' בעקבות הנחיות החוק ודרישות מהנדס החשמל.**

- 3.7.1 חדר מדרגות : בכל קומה 1 נקודות מאור; 2 גופי מאור; 1 לחצני הדלקת אור בתוך חדר המדרגות; 1 לחצן מתוך הדירה להדלקת אור מבואה בין הדירות
- 3.7.2 טלפון חוץ : הכנת 4 צינורות לקווי בזק 1 בממד---- 1 בחדר שינה הורים --- 1 בסלון – 1 בחדר ילדים
- 3.7.3 פעמון : דגם פתיה או שווי"ע : צליל : גונג
- 3.7.4 מפסיקי זרם : עפי הנדרש ובהתאם לתקן תוצרת : גביס / וויסבורד/גניסקו בהחלטת יועץ החשמל של החברה.
- 3.7.5 לוח חשמל דירתי בתוך הדירה : יש ~~לא~~ מיקום : במבואת הכניסה לדירה בהחלטת יועץ החשמל של החברה.
- 3.7.6 נקודת חשמל לדוד שמש / חשמלי : כן ~~לא~~ עם אלמנט קוצב זמן
- 3.7.7 גודל חיבור דירתי : ~~חד פאזי~~ / תלת פאזי 3X25 אמפר
- 3.7.8 מערכת אינטרקום עם מסך : כן ~~לא~~ מיקום : בכניסה לבניין ושלוחה בכניסה בדירה ובחדר שינה הורים.
- 3.7.9 מערכת טלויזיה במעגל סגור : ~~כן~~ לא מיקום :
- 3.7.10 מיתקנים אחרים (פרט) :

קומת כניסה : מבואה ראשית משותפת סגורה הכוללת דלת כניסה ראשית גישה נוחה למעלית ומדרגות, גישה לתיבות דואר . תיבות דואר ימוקמו בקומת קרקע ליד דלת הכניסה לבניין ויהיו בעלות חזית אלומיניום, במבואה הראשית תחנה למעלית המותאמת לדרישות התקן . בחזית הבניין יותקן מס בניין חיצוני ומואר.

א. פיתוח המגרש :

במגרש : בגינות הציבוריות תותקן מערכת ההשקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב, גינון חסכוני במים בהתאם להנחיות משרד החקלאות. מי ההשקיה יסופקו מהמונה הציבורי המשותף ל 3 הבניינים

4. מתקני קירור / חימום בדירה :

- 4.1 מיזוג אוויר מרכזי : יש / אין / קירור וחימום / הכנות בלבד, הספק :
(הכנות בלבד כוללות : צנרת חשמל, צנרת ניקוז מים, צנרת גז, תעלות).
- 4.2 מזגן מפוצל : יש / אין / קירור וחימום / הכנות בלבד, מיקום : הספק : (הכנות בלבד כוללות : צנרת חשמל, צנרת ניקוז מים, צנרת גז ותעלות).
- 4.3 מזגן דירתי : יש / אין / יש הכנות בלבד, -מיקום : במרפסת למזגן בהספק : עד 3.5 כ"ס. להכנות בלבד כוללות : מתעלים לצנרת חשמל, מתעלים לצנרת גז, צנרת לניקוז מים.
- 4.4 תנור חימום הפועל בגז / דלק נוזלי : אין / יש / הכנות בלבד.
- 4.5 תנור חימום הפועל בחשמל : יש / אין / הכנות בלבד. כולל הכנת נקי חשמל בלבד.
- 4.6 רדיאטורים : בכל החדרים לרבות מטבח **המטבחים מתוכננים כחלל אחד עם הסלון אשר על כן ניתן להקטין את ארונות המטבח התחתונים ולהכין מגרעת לראדיאטור או לחלופין אנו נגדיל את תפוקת הראדיאטור בסלון - אף כי זו בעיה מקצועית הנדסית** למעט חדרי רחצה ובית שימוש : אין / יש
- 4.7 חימום תת רצפתי : יש / אין.
- 4.8 מיתקנים אחרים לפרט : אין.

5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה ובמחסן :

- 5.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית **במחסן** באמצעות ספרינקלר יש / אין.
 - 5.2 מערכת גלאי עשן דירתי יש / אין - אין.
- כל סידורי בטיחות אש נוספים בדירה יהיו עפ"י הוראות רשות הכבאות .

6. עבודות פיתוח ושונות :

6.1 חניה

- 6.1.1 סך הכול מקומות חניה לשלושת הבניינים בחניון תת קרקעי משותף : 124 בתחום המגרש ; 0 חניות מחוץ למגרש ; מס' מרתפי חניה : 1 חניות במקום אחר 0 - (לפרט) אין
- 6.1.2 חניה לנכים (פרטית) : -יש. מספר חניות : לפי היתר הבניה. מיקום : כמצוין בתוכנית המכר.
- 6.1.3 גמר פני החניה : בטון מוחלק / אספלט / אבנים משתלבות / אבן טבעית / אחר : בטון סרוק או מוחלק. אבנים משתלבות מהודקות על חול - או אספלט שחור משולב בניהם

6.1.4 הגישה לחניה מהכביש.

6.1.5 מספר חניות לדירה – עד 2 חניות לדירה ובהתאם לגודלה, עוקבות, ואו-לא צמודות;

מיקום: מחוץ למגרש/בתחום המגרש/מרתף/חניה/אחר.....

(על פי הסימון בתכנית מצורפת להסכם)

6.2 פיתוח המגרש:

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

בהחלטת יועצי החברה בלבד

6.2.2 משטחים מרוצפים: יש/אין ברחבת הכניסה לבניין;

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

6.2.3 גינה משותפת – ערוגות נוי (יש/אין); ישנם ערוגות נוי עפ"י המסומן בתוכנית הפיתוח.

6.2.4 רשת השקיה: כאמור בסעיף 3.7.10 ב'

6.2.5 גינה צמודה לדירה – בהתאם לסוג הדירה ותיאורה בתוכנית המצורפת להסכם: יש/אין;

יציאה לגינה מחדר דיור/חדר שינה או ממרפסת שירות/כמצוין בתוכנית

6.2.6 פרוט מערכות בגינה הצמודה לדירה: יתכן הימצאותם של שוחות: ביוב פעילות, תקשורת,

ניקוז מי גשם וכן צנרת מים ביוב וחשמל פעילים לבניין ולדירות.

6.2.7 משטח מרוצף בגינה הדירתית: יש/אין בשטח של כ-6 מ"ר על פי סימון בתכנית מצורפת

6.2.8 גדר בחזיתות אחרות של המגרש: חומר: אבן טלטיש עם גב בטון בעיבוד אבן טלטיש בגובה

ממוצע על פי תכנית הפיתוח.

7. מערכות משותפות

7.1 מערכת גז:

7.1.1 גז מרכזי: עד 2 צוברי גז משותפים ל-3 הבניינים במתחם, לאספקת גז מרכזי לדירות

המשותף ל-3 הבניינים וממקום בצידו המערבי של בניין מס 1

לעניין צוברי הגז, יהיה מעבר של צנרת גז מהצוברים לחדרי המדרגות של כל בניין אשר יעברו

בגינות הדירות הדרומיות וכן תירשם זיקת הנאה למעבר, שימוש ואחזקה.

7.1.2 צנרת אספקת גז בתוך הדירה: יש/אין.

7.2 סידורים לכיבוי אש:

כל סידורי כיבוי האש על פי הוראות כבאות והצלה

7.2.1 מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות – יש/אין – במבואה בין הקומות.

7.2.2 מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים): יש/אין במחסנים ובחניון בלבד.

7.2.3 גלאי עשן: יש/אין

7.3 אזור מואץ במרתפי חניה: יש/אין

7.4 מערכת מיזוג אויר מרכזית: יש/אין.

7.5 תיבות דואר; מיקום: בסמוך לדלת הכניסה, בכניסה הקובעת לבניין. בעלות חזית אלומיניום תאים

רוחביים עפ"י תקנות תכנון ובנייה ות"י 816

7.6 מיתקנים אחרים: יש – מערכת "משטר הפעלות" התראה לגילוי אש בחדר המדרגות (מערכת

"נצנצים"). הכל עפ"י תקנות כיבוי אש.

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

- 8.1 חיבור לקו מים מרכזי : יש ~~א~~א; מונה מים ציבורי לבית: יש ~~א~~א;
מונה מים לגינה : יש ~~א~~א אין.
- 8.2 חיבור לביוב מרכזי : יש ~~א~~א, פתרון הביוב הוא : בהחלטת הרשות המאשרת בלבד.
- 8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל: בהתאם להוראות חברת החשמל;
כולל חיבור ~~לא כולל חיבור~~ הדירה לרשת; לא כולל התקנת מונה.
- 8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים : בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר); לא כולל קו טלפון.
- 8.5 הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים, תקשורת מחשבים וכדומה): יש ~~א~~א (ציין את החיבורים הרלבנטיים); לא כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת או ספק טלוויזיה .
- 8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש : כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כלולים כל אלה באחריות משב"ש.
- 8.7 פינוי אשפה: 2 חדי אשפה משותפים לשלושת הבניינים בצד הדרומי של הפרויקט . חדר אשפה 1 ממוקם בין בניין מס 1 לבניין מס 2 וחדר אשפה 2 ממוקם בין בניין מס 2 לבניין מס 3 .

9. רכוש משותף

9.1 תיאור הרכוש המשותף:

9.1.1 סך הכל מקומות חניה משותפים : 2 – הידועות כחניות נכים והשימוש בהם עפ"י המפורט

6.1.2 בסעיף

- 9.1.2 קומה מפולשת : יש ~~א~~א; מספר קומות מפולשות 0
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: יש אא; מיקום המחסנים : עפ"י המסומן בתוכנית המצורפת
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש אא בקמת הכניסה הקובעת בלובי ישנו חלל כפול (תקרה גבוהה)
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית : יש אא המשמש למעבר בין הדירות
- 9.1.6 חדרי מדרגות: יש 1
- 9.1.7 פיר מעלית: יש אא; מעליות: יש אא; מספר מעליות 2
- 9.1.8 גג : על גג חדר המדרגות בבניין מס 2 יותקן גנרטור לשעת חירום .
על הגג מעל דירות הפנטהאוז, יותקנו קולטי שמש למערכת הסולרית ומשאבת סחרור לחימום מים , הגג יוצמד לדירות הפנטהאוז ולדיירים תינתן זכות מעבר לטיפול בקולטים ולא זכות חנייה .
- 9.1.9 ממ"ק / מקלט - כמות מיקום שטח
- 9.1.10 אזור טעני משותף: יש ~~א~~א – לאמור - בכל קומה וקומה במבואה בין הדירות יש מקום לריכוז מערכות טכניות של הדירות ושל הבניין.
- 9.1.11 מיתקנים על הגג : מערכות טכניות פרטיות או משותפות כגון אנטנה/ צלחת לוויין קולטי שמש, דוודי שמש; חדר מכונות למעלית, ייתכן הימצאות מאגר מים (להקף בעיגול את המתקן הרלבנטי), משאבות סחרור וכל מיתקן אחר שידרש לבית המשותף.
- 9.1.12 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש : יש – ערוגות נוי למיניהם בחלקו הצפוני של המגרש הנושק לכביש 9 וכן ערוגות נוי בצד הדרומי של המגרש במעבר למתקני התברואה הנושקים לכביש 22 .

1. 9.2 חלק/ים שיוצאו מהרכוש המשותף:

החברה מוציאה מהרכוש המשותף: גגות והאוויר מעליהם, חניות, מחסנים, מרפסות צמודות לדירות, חצרות פרטיות צמודות לדירות, מרתפים, וכן יוצא מהרכוש המשותף כל חלק אחר לפי שיקול דעתה של החברה ובלבד שאינו חדרי מדרגות, מעליות, מתקני מים המשמשים את כל הבניין, מקלטים, קירות חיצוניים.

חלקים מהרכוש המשותף שהוצאו ולא הוצמדו בצמידות מיוחדת לדירה כלשהי יישארו כרכושה של החברה שתוכל, בכל שלב בהווה או בעתיד לפי שיקול דעתה למכרם ו/או לעשות בהם כל שימוש, כראות עיניה.

9.3 חלק/ים שאין להוציאם מהרכוש המשותף:

9.2.1. חדרי מדרגות.

9.2.2 קומה טכנית

9.2.3 גישה לחניה משותפת

9.2.4 לובי בקומות כניסה

9.2.5 לובי קומתי.

9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים על הגג.

9.2.7 גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות.

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

9.2.9 חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים על הגג: (כגון קולטים, דודי שמש, חדר מכונות למעלית)

9.2.10 מעליות

9.2.11 ממ"ק / מקלט.

9.2.12 חלק אחר : פרט.....

9.4 בית משותף:

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

(1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;

(2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;

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

(4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;

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

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

פירוט ביטול או שינוי לתקנון המצוי בעניינים המנויים לעיל:

9.5 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה : ייקבע בהתאם לחוק הרלוונטי בעת הרישום.

9.6 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית : על פי נציגות ועד הבית שתיבחר.

9.7 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו יהיה :
בבניין מס 1-1/29 או לפי החלטת נציגות הבית המשותף.

בבניין זה בניין מס 3 – 1127

נספח א - מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

10.1 תכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:

- 10.1.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ - 1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות של הדירה.
- 10.1.2 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה
- 10.1.3 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
- 10.1.4 תכניות קומת כניסה/קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; ותכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200. המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבנין בתנאי שלא ישנו את חזית הבית או שטחים ברכוש המשותף.
- 10.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1:100.
- 10.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בנייה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון גינה משותפת וגינות צמודות.
- 10.1.7 תוכנית חשמל ותקשורת דירתית – חלוקת מעגלים מיקום אביזרי קצה לוחות ומקרא לסימונים
- 10.1.8 תוכנית אינסטלציה סניטרית מעבר עקרוני של מים מיקומים של אבזרי קצה מיקום מערכות דלוחין
- 10.1.9 תוכנית מיזוג אוויר הכוללת מיקום למאייד למזגנים מפוצלים למעבה מהלך התעלות פיזור ומיקום אביזרי קצה
- 10.2 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בניין:
- (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, תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בניין:

- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.
- (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבנין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, משאבות, גנרטורים ומערכות אלקטרו-מכניות וכיוצא באלה.
- (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.

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

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

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

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

הערות כלליות ואזהרות למבנה ולדירה -נספח ב'

1. בטופס המפרט הבסיסי (כלשונו בצו מכר דירות), בוצעו שינויים, התאמות ותוספות הנכונים למבנה ולדירה.

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

3. החברה תהיה רשאית לקבוע זיקת הנאה לחלקת הבית בחלקות אחרות, ולטובת בתים וגורמים אחרים בחלקת הבית.

4. מיתקן לאנטנת תקי' (מס' 3) תש"ע-2010. בבניין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799: מיתקני אנטנות לקליטה משותפת (אק"מ) ומיתקני אנטנות לקליטה אינדיווידואלית (אק"א).

5. הוועדה המקומית רשאית לפטור את החברה מחובת התקנת מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה אם קיים הסדר אחר המבטיח שבכל דירה יהיה ניתן לקלוט שידורי חובה בלא תשלום.

6. תיתכן העברה גלויה אנכית ו/או אופקית, בגבהים שונים ובמיקום שונה, כמסומן או בשונה מהמסומן בתכניות, של כלל האלמנטים של מערכות הבניין המשותפות ושל מערכות שאינן משותפות, צנרת, תעלות ועוד כגון: צנרת מים, צנרת חשמל, צנרת ביוב, צנרת ניקוז, שוחות ביוב, צנרת מיי גשם ואוורור, קווי חשמל, טלפון, תקשורת וכדומה, בתחום הדירה, במחסנים, בגגות מרוצפים וחצרות, בחניה פרטית, בשטחים משותפים ובשטחים ציבוריים, בקירות ובתקרות הכל מעבר למסומן/למצוין בתכניות, לפי החלטת היועצים הטכניים. מערכות כאמור יכוסו בתקרה קלה ו/או סגירה אחרת וישנו את צורת ו/או גובה החלל בהן הן עוברות.

7. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה, הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.

8. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים, בחיפוי קירות ו/או שיפולים (פנלים) לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).

9. למניעת ספק יודגש כי באם תידרש החברה להעמיד שטח/ים בתחומי המבנה ו/או המגרש, לחברת החשמל, בזק, כבלים, לצורך מערכות המשמשות הבניין ו/או בניינים אחרים סמוכים, הקונה מתחייב לאפשר גישה חופשית לרבות שימוש במתקני הבניין לצורך גישה, כן ובזכות השימוש והטיפול בשטח/ים לרבות רצועות הקרקע למעבר כבלים. כמו כן יהיו גופים אלו והחברה, פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטחים אלו.

10. חל איסור חמור לאחסן במחסנים דירתיים חומרים הפולטים ריחות חריפים או רעילים, באריזות פתוחות או סגורות וכן חומרים דליקים .

הערות כלליות לדירה

11. החלפת כלים סניטריים ע"י הקונה לאחר קבלת החזקה, עלולה לפגוע במידות הנדרשות ובמרווחי הגישה המינימליים לכלים אלו כאמור בהל"ת (הוראות למתקני תברואה) ובת"י 1205 חלק 3. למניעת ספק יודגש כי, החברה לא תהיה אחראית לחריגה ממידות אלו.
12. במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואווור, המשרתים כלל הבניין. גובה המחסנים לא יעלה על 2.20 מ'.
13. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית הכביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה מסוימת אך לא פחות מהרשום במפרט.
14. באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על 60dB (A), במרחק של 1.5 מ' ממפוח פליטת אויר חס במקום בו היחידה ממוקמת, וכן בולמי רעידות תחת רגלי המתקן/ים.
15. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר בעת התקנת המזגן בדירתו, על הרוכש להתחשב במיקומן של מערכות הבניין והדירה הקיימות כגון : צנרת מים וביוב אנכית, עמודים, מערכות חשמל ותאורה חגורות בטון למיניהן .
16. מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.
17. בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב), באריחים רזרביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.
18. הקונה מצהיר שהוסבר לו וידוע לו שבאם יחליט לאחר קבלת החזקה, להתקין אמבט ג'קוזי, עליו לנקוט בכל האמצעים המקצועיים הנדרשים ע"מ למנוע מטרדי רעש ורעידות לשכנים ולהבטיח עמידה ברמות הרעש המותרות בתקנים ובתקנות. למוכר לא תהיה אחריות כלשהי לנוקים ולתלונות ככל שיהיו בגין שינויים אלו.
19. **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 מברעת למצב הקיים בדירה בעת רכישתה, באופן שהמוכר ו/או הקבלן לא יהיה זכאי לתשלום בעבור תוספות ו/או שינוי, והקונה לא יהיה זכאי לכל זיכוי בגין השינוי שנעשה.**
20. 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 באגרנטים (חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
21. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות את כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומן יקבעו עפ"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט. החברה תהא רשאית לרשום זיקות הנאה ו/או הערת אזהרה בטאבו בדבר מתן היתר גישה למערכות אלו לצורך טיפול ותחזוקה. הוראות כאמור תהא החברה רשאית לכלול גם במסגרת תקנון הבית המשותף.
22. ברצפת הדירה ובקירותיה ובסמוך לתקרת הדירה, או המחסן או החניה, יתכן ועוברות צנרות (מים, ביוב, ניקוז וכד') וכן פתחי ביקורת, השייכים לכלל הבניין, ומהווים חלקים משותפים. החברה תהא רשאית לרשום זיקות הנאה ו/או הערת אזהרה בטאבו בדבר מתן היתר גישה למערכות אלו לצורך טיפול ותחזוקה.
- ההוראות כאמור לעיל, תהא החברה רשאית לכלול גם במסגרת תקנון הבית המשותף.
23. **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.
24. הרוכש מצהיר כי הובהר לו כי החברה ו/או מי מטעמה ירשמו זיקות הנאה למעבר כל רכב, ללא מגבלה כלשהי בתחומי החניון המשרת את 3 הבניינים .

הכניסה לחניון למגרש 23 תהיה משותפת מהכניסה לחניון המשותף לשלושת הבניינים שבמגרשים ישנים מס 26, 25B, 25A, 24B 24A לאמור לחלקה מס 23 הישנה עפי תשריט המכרז שמצורף להסכם, תהיה זיקת הנאה לשימוש משותף במסעה המשותפת לצורך כניסה לחניון הבניין העתידי שיבנה במגרש 23 .

בעניין העברת קווי חשמל ותקשורת, קווי מים וביוב, צוברי גז וקווי גז למיניהם, סולר ודלק.

מובהר ומוסכם כי החברה זכאית ורשאית לרשום זיקת הנאה ומעבר שתידרש בהתאם לצורך ולעניין ובכלל זה לצורך הבטחת זכויות דרך וחניה וזכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של הבניין ו/או של בניינים אחרים ו/או של בעלי יחידות/דירות בבניין ו/או של בעלי יחידות/דירות אחרות בבניינים אחרים ו/או של בעלי מגרשים סמוכים למגרשים, ו/או של בעלי חלקות סמוכות למגרשים ו/או בהתאם לצרכיה ו/או דרישותיה של רשות מוסמכת כלשהי.

הערות כלליות למגרש ולפיתוח

1. פילרים עירוניים של מערכות הבניין השונות ימוקמו במגרש ועל חשבון שטח המגרש בהתאם לתוכניות הפיתוח המאושרות מיקום צוברי גז לאספקת גז מרכזי יהיה על פי התכנון ובאישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הועדה המקומית לתכנון ובניה ומשרד העבודה.
2. אסורה כניסה לרכבים כבדים לחניון. יש לציית להוראות מגבלת הגובה בכניסה לחניון .
3. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
4. אסורה הכניסה לרכבים המונעים בגז פחמימני (גפ"מ), למרתפי חניה תת קרקעיים
5. בנוסף חל איסור חמור להתקין ו/או לאחסן כל מתקן המופעל בגז פחמימני (גפ"מ), בשטחים פרטיים או משותפים במרתף/ים.
6. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט או תוכנית המכר להוראות נספח ג'1 בשיטת מחיר מופחת מהדורה מס' 1- 25.10.20. תגברנה הוראות נספח ג'1 בכפוף לכל דין.

כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה לנספח ג1, תגברנה הוראות נספח ג1.

תאריך: _____

יששכר מ.
חברה לבניין ופיתוח בע"מ

חתימת המוכר

חתימת הקונה

חתימת הקונה

טבלאות זיכויים - נספח ג'

הערות מיוחדות

1. ריכוז זיכויים על פי הוראות משרד הבינוי והשיכון מכרז בשיט מחיר מופחת מהדורה מס' 1 - 25.10.20
2. המחירים הנקובים לעיל כוללים מע"מ.

זיכויים ושינויים בהסכמה ללא תוספת מחיר

הרוכש יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים במפרט המחייב ללא תמורה \ זיכוי כספי אלא אם נאמר אחרת.

בגין פריטים אלו יהא רשאי הרוכש לקבל זיכוי כספי :

כמות	מחיר זיכוי ליח' בש"ח	תיאור	נושא
למטר אורך	1600 ₪	ארון מטבח – ארון עצמו, משטח עבודה חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח הכל כמוגדר במפרט זה.	ארון מטבח.
ליחידה	300 ₪	סוללות למים בחדרי רחצה, כיור, אמבטיה ומקלחת. מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב-דרך (אינטרפּוּץ) לא ניתן לקבל זיכוי.	סוללות למים
ליחידה	125 ₪	בית תקע רגיל במעגל משותף ולא מעגל נפרד לא שקע כח ולא שקע מוגן מים	בית תקע
ליחידה	750 ₪	זיכוי בגין כנף בלבד, חובה לבצע משקוף בפתח	דלת כניסה למרפסת שירות