

מפרט מחיר מופחת

לפי חוק המכר דירות התשל"ג-1973

צו מכר דירות (טופס של מפרט)(תיקון) התשס"ח 2008 התשע"ה 2015



מגרש	קומה	בניין	דירה טיפוס/דגם
116			A
	1-22	6	

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 6.3: דירוג אנרגטי.
 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 אוויר מרכזית.
 סעיף 7.5: מערכת מיזוג אוויר 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 זיכויים

מפרט המכר

נספח לחוזה בין: _____ ח.פ. _____ (להלן: "המוכר/ת" או "החברה")

לבין _____ ת.ז. _____ (להלן יחד או לחוד: "הרוכש" או "הקונה")

מתאריך: _____

א. פרטי זיהוי

1. יישוב: לוד, רחוב: טרם ניקבע, בית מס': טרם ניקבע.

1.1 גוש מס', חלקה/חלקות מס': כמפורט בהסכם המכר.

1.2 לחלופין כאשר אין פרצלציה: תכנית מפורטת מס': כמפורט בהסכם המכר.

2. בעל הקרקע: רשות מקרקעי ישראל.

הזכות שהקונה קונה בדירה: חכירה.

2.1 שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל.

2.2 תקופת החכירה: 98 שנים. תחילת תקופת החכירה: 21/12/2018

3. דירה מס': _____ קומה: _____.

4. בדירה: מבואה, חדר דיור, פינת אוכל, 4 חדרי שינה, אחד מהם מרחב מוגן דירתי (להלן - ממ"ד) המשמש כחדר שינה, פרוזדור, מטבח, חדר אמבטיה, חדר שרותי אורחים, חדר רחצה הורים, מרפסת שרות, מרפסת דיור, אחר: אין.

5. שטח הדירה

שטח הדירה הוא: _____ והוא מחושב לפי כללים אלה:

א. השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה.
לעניין זה -

1. "קיר חוץ" - קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוץ לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת שמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תכנית אחרת. כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ.

2. "פניו החיצוניים של קיר חוץ" - פני הקיר בלא גימור, בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.

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

ג. שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים, השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.

ד. בחישוב השטח ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאו 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: _____ מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח: _____ "שטח

מרפסת שמש מקורה" - הכוונה לקירוי מרפסת רק במפלס תקרת הדירה, ככל וקיים. אין הכוונה לקירוי מרפסת שמש במפלס העולה על מפלס תקרת הדירה, ככל וקיים (לעניין זה ראה תכנית מכר).

6.2 חניה מקורה/לא מקורה בשטח: _____ וכמפורט בתכנית המכר (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת - תצורף במועד הקבוע לכך בהסכם המכר).

6.3 מחסן דירתי: יש/אין, בשטח: _____.

6.4 מרתף דירתי: אין.

6.5 גג מוצמד לדירה: אין.

6.6 גינה מוצמדת לדירה: אין. בשטח: אין.

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

הערות לחישובי השטחים:

1. "מרפסת שמש" - מרפסת חיצונית לדירה, שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.
2. שטחו של מחסן הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות, כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר, כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
3. שטחו של מרתף הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ, כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר, כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
4. שטחה של גינה כולל את שטח הקירות התומכים בהיקפה, תותר סטיה בשיעור של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

7. סטיות קבילות:

- הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן 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.

8. שם עורך הבקשה להיתר: אלי דרמן (להלן: "האדריכל") טלפון: 074-7024158

פקס: _____ כתובת: שביל המרץ 5, תל אביב דואר אלקטרוני: office@deve-arc.com

9. שם האחראי לתכנון השלד: דוד מהנדסים (להלן: "המהנדס") טלפון: 073-2709700

פקס: _____ כתובת: רחוב גוש עציון 7 גבעת שמואל דואר אלקטרוני: office@davideng.co.il

ב. תיאור 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 אם יש כזה.

1. תיאור הבניין

- 1.1. רב משפחתי, אחר: ציבור / מסחר כמפורט בטבלה מס' 1
אגף מס' _____ הינו _____ מתוך _____ אגפים שהחברה מתכוונת לבנות על מגרש מס': _____ ואשר החברה רשאית, ובהתייעצות עם המפקח על רישום בתים משותפים לרשום את הבניין יחד עם בניינים נוספים שיבנו על מגרש מס' _____ כבית משותף רב-אגפי. במפרט זה תאור הבניין מתייחס רק לאגף להלן "הבניין" בו ממוקמת הדירה ולא לכל הבניינים אשר יתכן וישמשו כאגפים בבית המשותף הרב-אגפי, ככל וישמשו.

1.2. מס' דירות למגורים בבניין:

מס' מגרש	מס' בניין	מס' יח"ד
מגרשים 116, 115	6,	162 בכל בניין
מגרשים 115	4,	40 בכל בניין
מגרשים 115, 116	3, 5,	36 בכל בניין

1.3. טבלה מס' 1 :
פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה.
בניינים מס' : 3,5

הערות מס' קומות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת למפלס כניסה עליונה	כינוי או תיאור קומה
3 קומות משותף לבניינים עפ"י תכנית	חניות, מיסעות, מעברים, מבואה קומתית, חדר מדרגות, מעליות, מערכות טכניות, חדרים טכניים כגון: מאגרי מים, חדר טרפז/ חדר חשמל / חדר גנרטור, לפי קביעת המתכננים ודרישות הרשויות, מחסנים.	אין	3	קומות מרתף 3- עד 1-
1	מגורים, מבואת כניסה, חדר מדרגות, מעליות, מעברים, חדרים / מערכות טכניות, פירים גומחות וארונות למערכות, חדר אופניים / חדר עגלות, חדר לרווחת הדיירים, חדר מחזור, חדר שוט (מצנח) אשפה.	2		קומת כניסה קובעת לבניין
8	מגורים, מבואה קומתית, חדר מדרגות, מעליות, מעברים, חדרים / מערכות טכניות.	4		קומות טיפוסיות קומה 1-8
1	מגורים, מבואה קומתית, חדר מדרגות, מעליות, מעברים, חדרים / מערכות טכניות.	2		קומת גג / פנטהאוז (קומה 9)
	קולטי שמש ו/או מערכות טכניות.			קומה טכנית עליונה
10				סה"כ קומות למגורים
13				סה"כ קומות בבניין

4 : בניין מס'

הערות מס' קומות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת למפלס כניסה עליונה	כינוי או תיאור קומה
3 קומות משותף לבניינים עפ"י תכנית	חניות, מיסעות, מעברים, מבואה קומתית, חדר מדרגות, מעליות, מערכות טכניות, חדרים טכניים כגון: מאגרי מים, חדר טרפז/ חדר חשמל / חדר גנרטור, לפי קביעת המתכננים ודרישות הרשויות, מחסנים.	אין	3	קומות מרתף 3- עד 1-
1	מגורים, מבואת כניסה, חדר מדרגות, מעליות, מעברים, חדרים / מערכות טכניות, פירים גומחות וארונות למערכות, חדר אופניים / חדר עגלות, חדר לרווחת הדיירים, חדר מחזור, חדר שוט (מצנח) אשפה מחסנים, גני ילדים.			קומת כניסה קובעת לבניין
7	מגורים, מבואה קומתית, חדר מדרגות, מעליות, מעברים, חדרים / מערכות טכניות.	5		קומות טיפוסיות קומה 1-7
1	מגורים, מבואה קומתית, חדר מדרגות, מעליות, מעברים, חדרים / מערכות טכניות.	4		קומה 8
1	מגורים, מבואה קומתית, חדר מדרגות, מעליות, מעברים, חדרים / מערכות טכניות.	1		קומת גג / פנטהאוז (קומה 9)
	קולטי שמש ו/או מערכות טכניות.			קומה טכנית עליונה
9				סה"כ קומות למגורים
13				סה"כ קומות בבניין

בניינים מס': 6

הערות	מס' קומות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת למפלס כניסה עליונה	כינוי או תיאור קומה
3 קומות משותף לבניינים עפ"י תכנית		חניות, מיסעות, מעברים, מבואה קומתית, חדר מדרגות, מעליות, מערכות טכניות, חדרים טכניים כגון: מאגרי מים, חדר טרפז, חדר חשמל / חדר גנרטור, לפי קביעת המתכננים ודרישות הרשויות, מחסנים.	אין	3	קומות מרתף 3- עד 1-
1		מגורים, מבואת כניסה, חדר מדרגות, מעליות, מעברים, חדרים / מערכות טכניות, פירים גומחות וארונות למערכות, חדר אופניים / חדר עגלות, חדרים לרווחת הדיירים, חדר דואר, חדר מחזור, חדר שוט (מצנח) אשפה מחסנים.			קומת כניסה קובעת לבניין
26		מגורים, מבואה קומתית, חדר מדרגות, מעליות, מעברים, חדרים / מערכות טכניות.	6		קומות טיפוסיות קומה 1-26
1		מגורים, מבואה קומתית, חדר מדרגות, מעליות, מעברים, חדרים / מערכות טכניות, מחסנים.	4		קומה 27
1		מגורים, מבואה קומתית, חדר מדרגות, מעליות, מעברים, חדרים / מערכות טכניות.	2		קומת גג / פנטהאוז (קומה 28)
		קולטי שמש ו/או מערכות טכניות.			קומה טכנית עליונה
28					סה"כ קומות למגורים
32					סה"כ קומות בבניין

הערות: ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר הבניה. כפוף לשינויים כמפורט בסעיף 9.4

1.4. חדרי מדרגות:

מספר חדרי המדרגות בניינים: 3-5 : 1 חדר מדרגות, בבניין 6 : 2 חדרי מדרגות.
אפיון כל חדר מדרגות: סגור, מקורה מגיע לגג, מוגן.

1.5. מעליות: המעליות תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות- 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות.. **בבניין 6:** מהירות מינימאלית 2.0 מ/ש לכל מעלית. פיקוד המעליות יהיה מאסף מטה מלא (בקומות קרקע מאסף לשני הכיוונים). קירות התא יצופו פלב"ם בלוחות אנכיים. על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא ולכל רוחב התא. רצפת התא תצופה בגרניט או שיש בעובי של 27 מ"מ לפחות. תקרת התא תהיה צבועה בצבע סופי צבוע בתנור או תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה.

מספר המעליות: , בבניין 6 : 4 מעליות.

מספר תחנות לכל מעלית: בהתאם למספר הקומות בבניין כמפורט בסעיף 1.3.

מס' נוסעים לכל מעלית:

בבניין 6 : 3 מעליות 8 נוסעים, 1 מעלית 13 נוסעים.

מעלית פיקוד שבת: יש, 1 בכל בניין, **עמדת שומר:** אין.

2. חומרי הבניין וחומרי גמר:

ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה. אם לא נקבע אחרת במפרט זה, ריצוף כל חלקי המבנה יהיה מסוג פורצלן.

עבודות גימור קירות החוץ של בניין המגורים יהיו על פי התנאים בהיתר הבנייה.
במבנה ובדירות המגורים, כל המערכות המבנה ובכללן מעברי צנרת, אספקת מים, ביוב וניקוז, יותקנו בצורה נסתרת בתקרות, במילוי הרצפות או בקירות. מודגש כי לא יאושרו מעברי צנרת מחוץ לתקרות, לרצפות או לקירות המבנה וחלקיו וכן במעטפת המבנה אלא אם נדרש עפ"י דין. במקרים חריגים ונקודתיים, בכפוף לכל דין, בתחום מרפסת השירות או באזורי השירות בלבד וככל שנדרש עפ"י התכנון, ניתן להתקין בדירות מעבר צנרת אנכי בלבד מחוץ לקירות או לתקרות אשר יוסתר באמצעות קורת גבס וחיפוי בהתאם למיקומו. מובהר ומודגש כי לא יאושר מהלך צנרת אופקי מחוץ לתקרות. באזורים המשותפים של המבנה כדוגמת מבואה ראשית ומבואות קומתיות ניתן יהיה להתקין מעברי צנרת מחוץ לרצפות ולתקרות אולם תיידרש הסתרתן בצורה דקורטיבית.

2.1. שלד הבניין: שיטת הבניה טרומי / מתועש ו/או ברנוביץ ו/או קונבנציונלי.

- 2.2. **רצפה ותקרה קומתית**: חומר: בטון מזוין ו/או צלעות עם מילוי בלוק ו/או אלמנטים טרומיים מבטון לפי קביעת המתכנן. **עובי**: 15 ס"מ לפחות, **שיטת הבניה**: קונבנציונאלי או מתועש, **בידוד אקוסטי** (לפי תקן ישראלי מס' 1004) **חומר**: עפ"י דרישות התקן **עובי**: עפ"י דרישות התקן.
- 2.3. **תקרת קומה עליונה**: חומר: בטון מזוין ו/או צלעות עם מילוי בלוק ו/או אלמנטים טרומיים מבטון **עובי**: 15 ס"מ לפחות. **בידוד תרמי** (לפי תקן ישראלי מס' 1045): **חומר**: עפ"י דרישות התקן. **עובי**: עפ"י דרישות התקן.
- 2.4. **גג הבניין**: חומר: בטון מזוין ו/או בטון טרום ו/או צלעות בטון עם מילוי עפ"י קביעת המתכנן. **עובי**: 17 ס"מ לפחות, **בידוד תרמי** (לפי תקן ישראלי מס' 1045) **חומר**: עפ"י דרישות התקן. שיפועי ניקוז ואיטום לפי הנחיות היועץ.
- 2.5. **קירות חוץ**: חומר: בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או מזוגג ו/או טיח תרמי (בחלקו הפנימי של הקיר החיצוני). **עובי**: עד 50 ס"מ. **שיטת הבניה**: קונבנציונלית או מתועש. **בידוד תרמי** (לפי תקן ישראלי מס' 1045): **חומר**: עפ"י דרישות התקן. **עובי**: עפ"י דרישות התקן.
- 2.6. **גימור קירות חוץ**: עבודות גמר של קירות החוץ של בניין המגורים יהיו עפ"י התנאים בהיתר הבניה. לא תותר השארת צנרת גלויה מכל סוג שהוא במעטפת החיצונית של המבנה או בתוך חלקיו, אלא אם כן נדרשת השארתה גלויה עפ"י כל דין.
- 2.6.1. **חיפוי עיקרי**: אבן טבעית ו/או מזוגג ו/או אלומי ו/או אריחי בטון ו/או אריחים מתועשים טרומיים. החיפוי משולב עם חומרים אחרים. האדריכל רשאי לשנות סוג וחלוקת הציפויים עפ"י דרישת הרשויות.
- 2.6.2. **טיח חוץ** (תיאור): יש, חלקי.
- 2.6.3. **חיפויים אחרים** לבחירת האדריכל/חברה: קרמיקה ו/או אריחי בטון טרום מתועשים ו/או אלומיניום ו/או זיגוג ו/או צבע, ו/או שלכט צבעוני. עפ"י דרישת הרשויות.
- 2.7. **קירות הפרדה בין הדירות**: חומר: בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי אשקלית, **עובי**: כ- 20 ס"מ לפחות. בממ"ד בהתאם להוראות הג"א. **בידוד אקוסטי** לפי ת"י 1004, קיר הפרדה בין מרפסות בגובה שונה מגובה הדירה **חומר**: בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בטון אשקולית ו/או אלומיניום ו/או זכוכית.
- 2.8. **חדרי מדרגות**:
- 2.8.1. **קירות מעטפת**: חומר: בטון מזוין עובי: עד 50 ס"מ **בידוד אקוסטי למעליות**: יבוצע עפ"י הוראות כל דין.
- 2.8.2. **גימור קירות פנים**: חומר: טיח עד גובה תקרה, וחומר צבע אקרילי עד לתקרה, **חיפוי בשיפולים (פנלים)** (כדוגמת הריצוף). **גמר תיקרה**: טיח+ סיד סינטטי.
- 2.8.3. **מדרגות** לבחירת האדריכל/חברה: פורצלן או אבן נסורה, או טרצו צמנט לבן. **פסים מחוספסים כנגד החלקה**. **משטחים**: (פודסטים) בהתאם לחיפוי מדרגות.
- 2.8.4. **מעקה**: מתכת ו/או בנוי ו/או מאחז יד.
- 2.8.5. **עליה לגג**: יש, דרך חדר המדרגות, **עליה לגג טכני עליון**: אין.
- 2.9. **מבואה (לובי) קומתית**:
- ציפוי קירות מבואות קומתיים** לבחירת האדריכל/חברה: **חומר**: גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, **לפחות עד לגובה משקופי הדלתות**. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתיקרה. **גימור תקרה**: חומר גמר: טיח+ סיד סינטטי או תקרה מונמכת (משנית) או תקרה דקורטיבית.
- ריצוף** לבחירת האדריכל/חברה: פורצלן ו/או אבן נסורה (ריצוף נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה)
- 2.10. **מבואה (לובי) כניסה**:
- 2.10.1. **גימור קירות פנים**: חומר **גימור קירות פנים** יהיה בחיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, **לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה**. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי. **תקרה**: חומר גמר: טיח+ סיד סינטטי או תקרה מונמכת (משנית) או תיקרה דקורטיבית.
- ריצוף**: אבן נסורה (שיש) או פורצלן, **מידות אריחים**: שטח אריח בודד לא יפחת מ 0.64 מ"ר (ריצוף נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה)
- 2.10.2. **דלת בכניסה קובעת לבניין**: יש, **מידות וחומר**: אלומיניום מזוגג בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת ע"י מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.
- 2.11. **מרתף חניה**: **גימור קירות פנים מרתף**: טיח פנים, או בטון צבוע בסיד סינטטי **חומר אחר**: אין **גימור רצפת מרתף**: בטון מוחלק או אבן משתלבת.

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

3.1. גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה למעט תחת קורות, בליטות, תקרות מישנה גרמי מדרגות וכד':

בחדרי מגורים: לא פחות מ-2.60

בחדרי שרות/מחסן: לא פחות מ-2.05 מ'

גובה פרוזדור: לא פחות מ-2.05 מ'.

גובה חדרים על הגג: אין.

גובה עליית גג למגורים: אין.

גובה מרתף המשמש לא למגורים: לא פחות מ-2.05 מ'.

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

תאור	חומר קירות	גמר קירות ותקרה	ריצוף	מידות אריחים	ריצוף-מחיר זיכוי למ"ר	הערות
מבואה	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי	גמר: טיח+ צבע אקרילי גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	
חדר דיור	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי	גמר: טיח+ צבע אקרילי גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	
חדר שינה הורים	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי	גמר: טיח+ צבע אקרילי גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	
פינת אוכל	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי	גמר: טיח+ צבע אקרילי גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	
חדר/י שינה (באם קיים)	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי	גמר: טיח+ צבע אקרילי גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	
ממ"ד	בטון מזוין	גמר: טיח+ צבע אקרילי גמר תקרות: עפ"י הנחיות פקע"ר	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	
פרוזדור	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי	גמר: טיח+ צבע אקרילי גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	
מטבח	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי	גמר: טיח+ צבע אקרילי קרמיקה ו/או פורצלן מעל ארון מטבח תחתון בגובה 0.60 מ' (ללא יח' B.I לתנור, בגובה 1.50 מ' מסביב לתנור) גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	ראה סעיף 3.2.4	
חדר רחצה הורים / כללי (באם קיים)	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי	גמר: טיח+ צבע אקרילי הכולל הגנה מפני עובש ופטריית קרמיקה או פורצלן עד גובה משקוף דלת לפחות. גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	ריצוף אנטיסליפ
חדר אמבטיה	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי	גמר: טיח+ צבע אקרילי הכולל הגנה מפני עובש ופטריית קרמיקה או פורצלן עד גובה משקוף דלת לפחות. גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	ריצוף אנטיסליפ
חדר שרותי אורחים (באם קיים)	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי	גמר: טיח+ צבע אקרילי קרמיקה או גרניט פורצלן עד גובה 1.50 מ' גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	
מרפסת שרות	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי	גמר: טיח+ צבע אקרילי גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי/באגר	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	
מרפסת דיור / מרפסת חדר שינה (באם קיים)	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי	בהתאם לחיפוי חוץ כמפורט בסעיף 2.6, בשילוב חומרים נוספים, לבחירת האדריכל.	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית או בנוי כדוגמת החזית. ריצוף אנטיסליפ
מחסן (ככל שנרכש)	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי	גמר: טיח + סיד סינטטי גמר תקרות: סיד	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	ככל שנרכש

1. כלל מידת אריח, המיועד לריצוף או לחיפוי, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 סדרות ו-3 דוגמאות / גוונים מכל סדרה התואמים לדוגמאות / גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר ניטרלי. לאריח המיועד לריצוף אחת מבין הסדרות תהיה בגימור "מבריק חלקית" (LAPPATO). המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה למילוי מישקים (פוגות) בין אריחים: אחת בגוון אפור והאחרת בגוון קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה.
2. כלל מידת אריח המיועד לריצוף המרפסות, המוכר יציג לקונה לכל הפחות 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים מכל סדרה התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. לפחות אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר ניטרלי אחד מהם דמוי פרקט ואחד מהם בגוון/דוגמא תואמת לגוון/דוגמא שניבחר ע"י הקונה לשימוש בדירה. בכל מידת אריח לריצוף או לחיפוי יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור, בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.
3. קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים: בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי גבס או לוחות גבס בתנאים להלן: עובי דופן הפרופילים 0.6 ס"מ לפחות, רוחב הפרופילים 70 מ"מ לפחות. בידוד "2" בצפיפות של לפחות 12 ק"ג למ"ק (צמר סלעים / זכוכית / מינרלי) מכל צד של מחיצת הגבס יהיו אחד מאלה: 2 לוחות בעובי 12.5 מ"מ לפחות (מחיצה דו קרומית) או לחילופין: לוח בעובי 15.9 מ"מ לפחות, מחוזק ומשופר לנגיפה בעל צפיפות גבוהה 1000 ק"ג/מ"ק לפחות. פרטי הביצוע יהיו בהתאם להוראות ומפרטי היצרן/ ספק הלוחות. יצרן/ספק הלוחות יבצע פיקוח צמוד אחר התקנת הלוחות ויאשר בכתב את התאמתם למפרטיו. בבנייה רוויה, כאשר קירות החוץ מבוצעים בשיטה מתועשת / מתועשת. למחצה, ניתן שמעטפת הפנים של קירות אלו תהיה עשויה מלוחות גבס, בלוקי גבס, בלוק בטון או בלוק בטון תאי. הכול בכפוף לעמידה בתקינה הרלבנטית לרבות בתקן ישראלי מס': 1045 ' בידוד תרמי של בניינים.
4. בחדר אמבטיה ובחדר מקלחת: חיפוי קירות עד גובה קו משקוף הדלת לפחות. מעל החיפוי ועד לתקרה: טיח + צבע אקרילי הכולל הגנה מפני עובש ופטירות.
5. בחדרי הרחצה הקירות ייבנו מבלוקים המוגדרים כ"עמידים למים" ע"י היצרן או מבלוק בטון.
6. כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
7. לצנרת גלויה אנכית או אופקית בכל חללי הדירה, יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי (אם נדרש) וחיפוי זהה לגמר וקירות.

3.2.1 ריצוף בכל הדירה:

בכל חלקי הדירה ובמרפסות יותקנו אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן) עפ"י הגדרתם בת"י 314: אריחים מיוצרים בכבישה שספיגותם הממוצעת אינה גדולה מ- 0.5% (כינוי Bla) האריחים יהיו מסוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות. בכל מידת אריח יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה
אריחים במידות: 60/60 ס"מ, ריצוף בחדרי רחצה ובמרפסות שמש: אריחים במידות 30/30 ס"מ, 33/33 ס"מ.
במרפסות ששטחן 15 מ"ר ומעלה על המוכר להציע בנוסף למידות האמורות לעיל אריחים שלפחות מידת צלע אחת בהם היא 60 ס"מ לפחות, מידות האריחים לבחירת המוכר.
ריצוף במחסנים: אריחים מסוג פורצלן
בכל מידת אריח יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה

- 3.2.2 **חיפוי קירות** יהיה מאריחי קרמיקה או פורצלן/גרניט פורצלן) סוג א' העומד בדרישות החקיקה והתקינה הרלוונטיות(לבחירת סוג האריח הינה להחלטת המוכר)
המוכר יציע לבחירת הקונה אריחים בשלוש מידות שונות לפחות, לדוגמא אריח במידות 30/60 ס"מ, אריח במידות 20/50 ס"מ, ואריח במידות 25/50 ס"מ, מידות האריחים הינם לבחירת המוכר.
- 3.2.3 **שיפולים:** הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח.
- 3.2.4 **זיכוי לחיפוי קירות:** במטבח בלבד, כמפורט בנספח ג'.
- 3.2.5 סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי יעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 - התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן: מגורים, R-9 רחצה, R-10 רצפת תא מקלחת, R-11

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 (תושבות וחיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים. עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של כ-10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון.

תיאור מבנה ארון המטבח התחתון יהיה בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן: גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבד (סנדוויץ') בעובי 17-18 מ"מ לפחות. גב הארון יהיה מעץ לבד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות.

דלתות הארון תהיינה עשויות עץ לבד (סנדוויץ' / MDF /) לוחות פוסטפורמינג. הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובהו ולכל עומקו; המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת.

ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש, ולא יותר. ביחידת הפינה של הארון, יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מגיק קורנר או ש"ע.

מידות: האורך המזערי של ארון המטבח התחתון לא יפחת מהמצוין:

דירות 2-2.5 חדרים; 3.5 מ"א: דירת דירת 3 חדרים ו-4 חדרים-5 מ"א; דירת 4.5 חדרים ומעלה-6 מ"א; מובהר כי לא ניתן להתקין יחידת ארון אנכית לגובה. (יחידת IN BUILT)

בדירות 4.5 חדרים ומעלה, בהתאמה לתכנון המטבח הספציפי, המוכר יהא רשאי להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב-2 מ"א ארון מטבח עליון. כלומר, אורך ארון המטבח התחתון יהא לפחות 5 מ"א ואורך ארון המטבח העליון יהיה לפחות 2 מ"א. מובהר כי לא יאושר להתקין ארון מטבח עליון באורך שהנו פחות מ-2 מ"א. מובהר כי לא ניתן להתקין כחלופה יחידת ארון אנכית לגובה. (יחידת BUILT IN)

החליט הקונה לקבל את הצעת המוכר יתוכנן הארון העליון כמפורט להלן:
(1) הארון יהיה רציף והמשכי ללא פינות.

(2) גובהו של ארון עליון יהיה 75 ס"מ לפחות ועומקו 30 ס"מ לפחות. ניתן שגובה ארון עליון יהיה 60 ס"מ ובתנאי שפתיחת הארונות העליונים תהיה כלפי מעלה (מנגנון קלפה).

(3) ארון מטבח עליון יכלול לפחות מדף אחד לכל אורכו

(4) מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות המפרט לגבי ארון המטבח התחתון. בדירות 4.5 חדרים ומעלה, בהתאמה לתכנון המטבח הספציפי, המוכר יהא רשאי להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב-2 מ"א ארון מטבח תחתון שאינו צמוד לקירות המטבח

("איי" / "חצי אי"). מובהר כי לא יאושר להתקין ארון מטבח תחתון, שאינו צמוד לקירות המטבח, באורך שהנו פחות מ-2 מ"א. מובהר כי לא ניתן להתקין כחלופה יחידת ארון אנכית לגובה.

(יחידת IN BUILT)

החליט הקונה לקבל את הצעת המוכר לארון תחתון כדוגמת "איי" / "חצי אי" יתוכנן ארון זה בהתאם להוראות המפרט בתוספת גמר מלא בכל היקף הארון.

מידת אורך הארון התחתון תימדד לאורך קיר המטבח; פינה מחושבת פעמיים באורך הארון. חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות ייכללו באורך הארונות.

תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכו' מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה. החליט הדייר שלא להתקין, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים (ולרבות ההכנות הנדרשות לרוכשים המבקשים להתקין ארון מטבח במקום המיועד למדיח, ניתן שההכנה למדיח תותקן בחלל שמתחת לכיור המטבח. ההכנה תכלול את הנדרש בסעיף 8.1.17: ברז, חיבור עתידי של המדיח לביוב ולסיפון קערת המטבח ושקע חשמלי מוגן מים מותקן לפי תקנות החשמל (כנדרש בפרק החשמל של המפרט).

סוגי ציפוי ארונות המטבח יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:

ציפוי חיצוני: פורמייקה / פוסטפורמינג. ידידות מתכת.

ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה.

סוגי הציפוי וגווניו יהיו לבחירת הקונה מתוך מגוון סוגים וגוונים שיציג המוכר ו/או הספקים

שיבחר המוכר, כמפורט להלן:

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

ציפוי פנימי: גוון לבן.

משטח עבודה: לכל אורך האורך התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ – מאבן טבעית או פולימרית (כדוגמת אבן קיסר או שווה ערך), העונה לדרישות התקנים הרלוונטיים 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. משטח עבודה במטבח יהיה לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר; המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי.

3.3.2. ארון מטבח עליון : אין ראה סעיף 3.3.1

3.3.3. בכל אחד מחדרי הרחצה בדירה (למעט בחדר השירותים) יותקן ארון תחתון עשוי מעץ לבד (סנדוויץ' MDF), 'או סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן EN310 הארון יהיה תלוי או מונח לבחירת הקונה. הארון יהיה באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי משולב בכיור רחצה כל חלקי הארון ואביזריו יתאימו לעמידות בתנאי לחות מוגברים.

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 ואורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ-800 ס"מ. כל המתקנים והחבלים יהיו איכותיים, עמידים לקרינת U.V. מסתור כביסה יהיה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100. מידות עומק נישה לתליית כביסה לא יפחת מ-60 ס"מ. לדירות הגן/גג: אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר/מרפסת, שמשמעו מתקן ממתכת מגולוונת על קיר המבנה במקום מוצנע, שאינו נצפה בחזיתות המבנה. במצב זה מרפסת השירות תכלול בנוסף לדלת היציאה לתליית כביסה פתח בקיר חוץ, הכולל חלון לפתיחה. בדירות גן הקונה יהא רשאי, עפ"י החלטתו, להמיר מתקן זה במתקן מסתובב (קרוסלה) עם עמוד, הכולל לפחות 3 זרועות מתקפלות, מאלומיניום או מתכת מגולוונת. המתקן יהיה יציב ומקובע למשטח בטון ו/או למשטח מרוצף.

מסתור כביסה: תיאור: חומר: אלומיניום או פח חומר העומד בתקן ישראלי מס' 5100. בתחתית כל מסתור כביסה יותקן משטח הפרדה מבטון שינוקז למערכת איסוף מי הגשם של הבניין. מפלס עליון של המשטח יהיה נמוך ב-30 ס"מ לפחות מפני מפלס רצפת הדירה. ניתן לשלב מערכות טכניות במסתורי הכביסה ובתנאי שישמר שטח פנוי של לפחות 1.70 מ"ר לתליית כביסה, בגובה של 1.30 מ' לפחות.

3.5. טבלה מס' 3 - רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה *
טיפוס A, בניינים 6, מגרש 116

תריסים				חלונות			דלתות			
פתיחה	חומר שלבים	חומר	כמות	פתיחה	חומר	כמות	פתיחה	חומר	כמות	
-	-	-	-	-	-	-	רגילה	פלדה	$\frac{1}{95/205}$	כניסה
גלילה חשמלי + פתיחה ידני	פח אלומי	אלומי	1	-	-	-	כע"כ	אלומי מזוגג	$\frac{1}{260/230}$	חדר דיור
-	-	-	-	כע"כ	אלומי מזוגג	$\frac{1}{100/100}$	-	-	-	מטבח
גלילה	פח אלומי	אלומי	2	כע"כ + חלק תחתון קבוע	אלומי מזוגג	$\frac{2}{100/205}$	רגילה	עץ	$\frac{1}{80/205}$	חדר שינה 1 (הורים)
נגרר לתוך כיס	פח אלומי	אלומי	1	כע"כ או אחר עפ"י הג"א	אלומי מזוגג	$\frac{1}{100/100}$	רגילה	פלדה	$\frac{1}{70/200}$	ממ"ד (ח. שינה 2)
				נגרר לתוך כיס	פלדה	$\frac{1}{100/100}$	-	-	-	
גלילה	פח אלומי	אלומי	1	כע"כ	אלומי מזוגג	$\frac{1}{140/125}$	רגילה	עץ	$\frac{1}{80/205}$	חדר שינה 3
גלילה	פח אלומי	אלומי	1	כע"כ	אלומי מזוגג	$\frac{1}{140/125}$	רגילה	עץ	$\frac{1}{80/205}$	חדר שינה 4
				קיפ או כע"כ	אלומי מזוגג	$\frac{1}{100/125}$	רגילה	עץ	$\frac{1}{70/205}$	חדר רחצה הורים
-	-	-	-	-	-	-	רגילה	עץ	$\frac{1}{70/205}$	חדר שרותי אורחים
-	-	-	-	-	-	-	רגילה	עץ	$\frac{1}{80/205}$	חדר אמבטיה
-	-	-	-	כע"כ או צירית רגילה	אלומי מזוגג	$\frac{1}{120/100}$	רגילה	עץ	$\frac{1}{80/205}$	מרפסת שרות
-	-	-	-	-	-	-	רגילה	מתכת ו/או רפפה	$\frac{1}{80/205}$	מחסן (ככל ונרכש)

הערות לטבלה מס' 3:

- א מידות תריסים (באם קיים) בהתאם למידות חלון/דלת.
- ב בכל חלונות ההזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת
- ג אוורור לאוויר החוץ - בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר החוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות, יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר החוץ לרבות רפפת כיסוי.
- ד דלת כניסה ראשית : דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים ומופעלים על ידי מנגנון גלילה התואמת להוראות כל דין ולתקן ישראלי מס' 5044 לרבות רכיבים כמפורט להלן : סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה. משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות. כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר
- ה דלתות הפנים בדירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן. יש לקחת בחשבון שידרש להמציא אישור מכון התקנים הישראלי על עמידת הדלת בהוראות התקן הרלבנטי ובנוסף אישור והצהרת היצרן /הספק/יבואן של הדלתות על התאמת הדלתות לכל הוראות המפרט (בעברית).
- ו דלתות הכניסה לחדרים, למרפסת שרות ולחדרי רחצה, 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/HPL (פורמייקה), 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. משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 6575 בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה, המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים.
- ז הדלתות תהיינה עם מנעל סיבובי "תפוס - פנוי" וידיות מתכת משני הצדדים.
- ח חדרי אמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס/פנוי" וצוהר/צו אור בכנף הדלת.
- דלת כניסה ממ"ד תהיה פלדה אטומה בהתאם לדרישות פקע"ר, במהלך פתיחת הדלת לא יבלוט אגף הדלת ביותר ממחצית רוחב הפרוזדור או המעבר וכן לא יפתח על פתח או דלת כניסה אחרת. במצב פתיחה מרבי של אגף הדלת לפרוזדור או למעבר, תותר הבלטת האגף עד 18 ס"מ. סטייה מהוראה זו תתאפשר רק אם הוכח שבפתיחת הדלת אין הפרעה תפקודית בדירה.
- ט דלת יציאה לגינה תהיה בעלת אמצעי נעילה כנגד פריצה, בעלת דרגת עמידות בתנאי סביבה 2, הכל כמפורט בתקן 5044. "אמצעי נעילה נגד פריצה" בדלת יציאה לגינה יהיה אחד מאלה, לבחירת המוכר:
1. סוגר לפתיחה שמתקיימות בו דרישות תקן ישראלי, ת"י 1635 - סורגים לפתחים בבניינים.
 2. מנעול תחתון חבוי לדלת סובבת ומנעול עליון עם בריח המוזהב באמצעות מנגנון גלילי העונים לכל דרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימון זק תקנה 2.92 אמצעי (1).
 3. מנעול בטחון בעל בריחים המופעלים על ידי מנגנון גלילי העונה לדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימון ז' תקנה 2.92 אמצעי (2).
 4. תריס גלילה חשמלי.
- י בדלת יציאה למרפסת שאיננה סגורה בתריס או בחלון הפרשי הגבהים במשטחי הריצפה הסמוכים לסף הדלת לא יעלה על 60 מ"מ.
- יא בכפוף לקבוע בתקנות התכנון והבניה, ניתן שהפרש הגבהים האמור לא יעלה על 80 מ"מ. הוראה זו לא תחול על מבנים הקבועים בתקנות התכנון והבניה, בקשה להיתר תנאיו ואגרות סעיף 3.2.1.5 ס"ק (ב) ו (ג).
- יב גוון דלתות הפנים יהיה בהתאם לבחירת הקונה ומתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר. על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחת מהן היא בגוון לבן.
- יג חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing) המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם. (זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות משני הצדדים עם מרווח אוויר של לפחות 6 מ"מ) (החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה, החלונות יותקנו ע"י מתקין מורשה מטעם היצרן).
- יד חלון הממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף העדכניות.
- טו חלון חדר הדיור יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף.
- טז פתחי הדירה, למעט חדרי רחצה, מטבח ומרפסת שירות יהיו בעלי תריסים.
- יז תריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף, כולל אטם גומי בין השלבים לאטימת מוגברת (ככל שנדרש עפ"י הוראות היצרן); עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות יצרן.
- יח בכל הפתחים בחדר דיור (לרבות בחלונות שאינם ויטרינה, ככל שתוכננו) ובכל הפתחים ברוחב 2.50 מ' ומעלה יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידני.
- יט בכל חלונות ההזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת;
- כ ביציאה מחדרי מגורים למרפסות יתכן סף בגובה שונה ממפלס ריצוף הדירה בגובה לפי כל דין.
- כא לפי הנחיות רשות הכבאות, בכניסה לדירות בקומת קרקע ייתכן ויותקנו דלתות ביטחון/אש.
- כב מידות הפתחים המצוינות לעיל בס"מ הינם מידות בניה כמשמעותם עפ"י תקנות התכנון ובניה הכוללים חלקים קבועים ו/או מזוגגים לתוכנם יורכבו הפריטים המצוינים.
- כג חלונות שיוגדרו כחלון חילוץ יותקנו מנגנון פתיחה ידני.
- כד אוורור מחסן לשחרור עשן, באמצעות חלון רפפה קבוע בסמוך לדלת או באמצעות רפפה בכנף הדלת.

3.6 טבלה מס' 4 - מתקני תברואה וכלים סניטרים*

מיתקן / מיקום		מטבח	שירותי אורחים בית שימוש (באם קיים)	חדר רחצה הורים/כללי (באם קיים)	חדר אמבטיה	מרפסת שרות
קערת מטבח או קערת מטבח כפול בהתקנה שטוחה(למעט כיוור חרס כפול שניתן שיהיה בהתקנה תחתונה) סה"כ 6 דגמים לפחות לבחירת הקונה	מידות	40/60 ס"מ או 80/46 ס"מ לבחירת הקונה				
	סוג	חרס/אקרילי/נירוסטה				
	זיכוי בש"ח	כמפורט בנספח ג'				
קערת רחצה	מידות		25/45 ס"מ משולב בארון	25/45 ס"מ משולב בארון		
	סוג		חרס	חרס		
	זיכוי בש"ח		אין	אין		
אסלה	מידות		לפי יצרן	לפי יצרן	לפי יצרן	
	סוג	חרס, מזוגג מוטובלוק. מיכל הדחה דו כמותי	חרס, מזוגג מוטובלוק. מיכל הדחה דו כמותי	חרס, מזוגג מוטובלוק. מיכל הדחה דו כמותי	חרס, מזוגג מוטובלוק. מיכל הדחה דו כמותי	
	זיכוי בש"ח	אין	אין	אין	אין	
כיוור נטילת ידיים	מידות		25/40 ס"מ			
	סוג		חרס			
	זיכוי בש"ח		אין			
אמבט / מקלחת ראה סעיף ו' הערות לטבלה	מידות		לפי תכנון האדריכל (מקלחת)	לפי תכנון האדריכל (מקלחת)	170/70 ס"מ	
	סוג		ריצוף משופע (מקלחת)	ריצוף משופע (מקלחת)	אקרילי	
	זיכוי בש"ח		אין	אין	אין	
סוללה למים קרים וחמים לקערה מהכיוור או מהמשטח העבודה	תוצרת ודגם (א)	פרח מיקסר נשלף מהמשטח עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ	פרח מיקסר גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ	פרח מיקסר גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ	פרח מיקסר גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ	
	זיכוי בש"ח	כמפורט בנספח ג'	כמפורט בנספח ג'	כמפורט בנספח ג'	כמפורט בנספח ג'	
	סוג					
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים +אביק מים	זיכוי בש"ח				סוללה למים חמים וקרים מיקס מהקיר, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף כמפורט בנספח ג'	
	סוג			אין	אין	
	זיכוי בש"ח					
מקלחת ראש קבוע	זיכוי בש"ח					
	סוג					
	זיכוי בש"ח					
סוללה למקלחת (3 דרך)	זיכוי בש"ח			סוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינטרפון 3 דרך) מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף. : או לחילופין, לפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ.	אין	
	סוג					
	זיכוי בש"ח					
הכנה לחיבור למכונת כביסה	זיכוי בש"ח					לרבות ברזי קיר נקודת מים(קרים) : חיבור לניקוז, הזנת חשמל
	סוג					יש, צינור פליטת אוויר + תריס הגנה
	זיכוי בש"ח					
הכנה למייבש כביסה:ראה הערה ה' לטבלה	זיכוי בש"ח					
	סוג					
	זיכוי בש"ח					
הכנה לחיבור מדיח כלים (ההכנה משולבת בניקוז כיוור המטבח)	זיכוי בש"ח	יש, כולל ברז, והכנה לחיבור לכיור ולסיפון קערת המטבח				
	סוג					
	זיכוי בש"ח					
נקודת גז לבישול	זיכוי בש"ח	יש, 1				

***הערות לטבלה מס' 4 :**

- א. אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי, להבטחת יציבותה הכל בהתאם לכל דין.
- ב. אסלות :: אסלת שירותים תהיה מחרס מזוגג עם מיכל הדחה צמוד (מונו בלוק) לבחירת המוכר האם האסלה תהיה תלויה או מונחת. מיכל ההדחה יהיה מחרס דו כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו 3 ליטר. האסלה לרבות מיכל ההדחה תעמוד בכל מידותיה, חלקיה ורכביה בדרישות התקן הישראלי ת"י 1385. האסלה תסופק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה העומד בדרישות התקן הישראלי הרלוונטי.
- ג. גובה הפנים העליונים של האסלה יהיה : 39 ס"מ בסטייה מקסימלית של 1 ס"מ (38,40 ס"מ בהתאמה). על המוכר להציג לבחירת הקונה, לפחות שלושה דגמים של אסלות, העומדות בדרישות המפורטות.
- ד. כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבל מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים / קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים. על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות העומדות בדרישות ת"י 1347.
- ה. שטח הרצפה של תא המיקלחת לא יפחת מהמידות עפ"י הנדרש בהוראות כל דין. מידתו הקצרה ביותר תהיה לפחות 80 ס"מ ושטחו לא יפחת מ 0.72 מ"ר. גמר הריצפה יעמוד בדרישות ת"י 2279, עם שיפועים לניקוז המשטח. בהיקף רצפת המיקלחת יש לבצע דרוג, תיחום או סף, תותר התקנת אגנית כחלופה למשטח משופע במקלחת ובתנאי שהיא תואמת במידותיה ובשטחה להוראות לעיל ובתנאי שיהיה בהתקנה שטוחה במישור רצפת החדר (ללא סף).
- ו. גוון מיתקנים סניטריים (אסלה, אמבטיה וכיורים) : לבן.
- ז. פתח 4" בדופן חיצונית לשרוול פליטת אדים ממייבש כביסה, כולל תריס הגנה ומשקולת סגירה.

3.6.1. אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה : צנרת מיזוג אוויר ראה סעיף 4.3.

3.6.2. מערכת סולארית: מערכת לאספקת מים חמים לכל דירות המגורים בבניין תהיה בהתאם לקבוע

בתקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (תברואה), תש"ף*2019 - ולהוראות כל דין במערכות אספקת מים חמים יותקנו מכלי לחץ לאגירת מים חמים שנפחם יהיה בהתאם לקבוע בתקנות. במכלי הלחץ יותקן חימום: **עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן** הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה. ("שעון שבת")

מיקום הדוד: מיכל לחץ לאגירת מים יותקן במקום מוסתר אך נגיש כדוגמת חלל מסתור הכביסה או בארון שירות במבואה קומתית או על גג המבנה. מיכל הלחץ ימוקם באופן שלא יפריע לתפקוד החללים בהם הותקן.

3.6.3. חיבור מים חמים לכלים : לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה וכיור נטילת ידיים ולמעט אסלות.

3.6.4. ברז גינה : ביציאה לחצר וביציאה למרפסת יותקן ברז "דלי", ברז אחד לדירה.

3.6.5. מונה מים לדירה : הכנה בלבד

3.6.6. חומר הצינורות : מים חמים וקרים : פלסטי ו/או ברזל ו/או נחושת. דלוחין : פלסטי ו/או ברזל. שפכים : פלסטי ו/או ברזל.

3.6.7. צנרת גז בדירה : ממקור הגז ועד נקודות הגז הראשית במטבח.

3.6.8. הכנה למונה גז לדירה : יש.

3.7 טבלה מס' 5 – מתקני חשמל *

הערות	ג. נקודת מאור הדלקה כפולה				ב. בית תקע במעגל מאור משותף				א. נקודת מאור קיר/תקרה כולל כולל מפסק				תיאור מיקום
	טור 4.ג	טור 3.ג	טור 2.ג	טור 1.ג	טור 4.ב	טור 3.ב	טור 2.ב	טור 1.ב	טור 4.א	טור 3.א	טור 2.א	טור 1.א	
	תוספת בש"ח	שינוי מקום בש"ח	זיכוי בש"ח	נקודת מאור	תוספת בש"ח	שינוי מקום בש"ח	זיכוי בש"ח	תקע מאור	תוספת בש"ח	שינוי מקום בש"ח	זיכוי בש"ח	נקודת מאור	
1. פעמון + לחצן. 2. אינטרקום. 3. לחצן תאורה לחדר המדרגות. 4. לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיחיה בסמיכות לכניסה או למבואה) 5. ארון לתקשורת / טלפוניה/ טלוויזיה כולל בית תקע בתוכו								1				1	מבואה
תוכנן תריס חשמלי – תוספת לנק' חשמל להפעלת התריס								3				2	חדר דיור + פינת אוכל
								4 (2 ליד המיטתה)				1 כולל מפסק מחליף למנורה	חדר שינה הורים
								3				1	חדר/י שינה (באם קיים)
לפי תקנות פיקוד העורף								3				1 מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	ממ"ד
בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פנייה "ר", 2 נקודות מאור לפחות + מחליף.								1				1	פרוזדורים
												1	מטבח
												1 מוגן	חדר אמבטיה
												1 מוגן	ח. רחצה הורים / כללי (באם קיים)
הכנה לנקודה לאורזור מכני + מפסק היכן שנידרש												1	ח. שרותי אורחים (באם קיים)
												1 מוגן	מרפסת שירות
כולל תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני במרפסת הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית. על שטחה של המרפסת על 15 מ"ר בכל אחת מהחזיתות, תותקן בה נקודת מאור נוספת לכל חלק העולה על 15 מ"ר (לדוגמא במרפסת ששטחה בחזית אחד 16 מ"ר יידרשו 2 נקודות מאור מוגנות מים וכו'). מיקום נקודות המאור יהיה בהתאם לתכנון שייצור אפשרות לפיזור תאורה בכל חלקי המרפסת.												1 מוגן מים מעל דלת יציאה למרפסת	מרפסת דיור / מרפסת ח. שינה (באם קיים)
במקרים בהם לא לכל הדירות הוצמדו מחסנים האספקה תהיה במתקן הציבורי באחריות יועץ החשמל להציג / פתרון/ פתרונות לחיוב הדיירים על פי הצריכה היחסית או אחרת ובלבד שהפתרון המוצע יענה על דרישות חוק משק החשמל, חוק החשמל והתקנות אחרות על פי דין המתייחסות לסוג זה של מתקנים.								1				1	מחסן (ככל ונרכש)

הערות	ו. בית תקע דרגת הגנה IP44				ה. בית תקע כח מעגל נפרד				ד. נקודת טלויזיה וכבלים				תיאור מיקום
	טור 4.ו	טור 3.ו	טור 2.ו	טור 1.ו	טור 4.ה	טור 3.ה	טור 2.ה	טור 1.ה	טור 4.ד	טור 3.ד	טור 2.ד	טור 1.ד	
	בש"ח תוספת	שינוי מקום בש"ח	זיכוי בש"ח	בית תקע	בש"ח תוספת	שינוי מקום בש"ח	זיכוי בש"ח	בית תקע	בש"ח תוספת	שינוי מקום בש"ח	זיכוי בש"ח	נקודת טלויזיה	
													מבואה
								1				1	חדר דיור + פינת אוכל
								1				1	חדר שינה הורים
								1				1	חדר/י שינה (באם קיים)
								1				1	ממ"ד
													פרוזדור
													מטבח
מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. עבור בתי תקע כיריים חשמליות ועבור מדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה.				2 במעגל מאור משותף				4 כ"א במעגל ניפרד עבור מדיח, תנור, מקרר + 1 תלת פאזי לכיריים חשמליות, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר בצנרת					
1. בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה. 2. דוד חשמל – ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן – מחוץ לחדר אמבטיה				1 במעגל מאור משותף				1 (בית תקע לתנור חימום)					חדר אמבטיה
1. בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר הרחצה. 2. דוד חשמל – ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן – מחוץ לחדר הרחצה.				1 במעגל מאור משותף				1 (בית תקע לתנור חימום)					ח. רחצה הורים / כללי (באם קיים)
													ח. שרותי אורחים (באם קיים)
				1 במעגל מאור משותף									מרפסת דיור / מרפסת ח. שינה (באם קיים)
								2, IP44 1) למכונת כביסה + 1 למייבש)					מרפסת שירות
													מחסן (ככל ונרכש)
								1 (פקט) הכנה למזגן					מסתור כביסה

תיאור	ז. נקודת טלפון חוץ + הכנה לתקשורת מחשבים				ח. נקודת טלפון פנים				י. נקודת תקע כוח במעגל משותף				הערות
	טור 1.ז	טור 2.ז	טור 3.ז	טור 4.ז	טור 1.ח	טור 2.ח	טור 3.ח	טור 4.ח	טור 1.י	טור 2.י	טור 3.י	טור 4.י	
מיקום	נקודת טלפון חוץ	זיכוי בש"ח (ד)	שינוי מקום בש"ח (ד)	תוספת בש"ח (ד)	נקודת טלפון פנים	זיכוי בש"ח (ד)	שינוי מקום בש"ח (ד)	תוספת בש"ח (ד)	נקודת כוח	זיכוי בש"ח (ד)	שינוי מקום בש"ח (ד)	תוספת בש"ח (ד)	
מבואה					1								אינטרקום-מסך דירתי
חדר דיור + פינת אוכל	1												
חדר שינה הורים	1				1								אינטרקום - (פומית שמע / דיבור בלבד)
חדר/י שינה (באם קיים)	1												
ממ"ד	1												
פרוזדור מטבח													מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח
									4 (בדרגת הגנה IP44) מחולקים לשני מעגלים המוזנים מהלוח הדירתי ע"י מוליכים 2.5 ממ"ר בצנרת				
חדר אמבטיה													
ח. רחצה הורים / כללי (באם קיים)													
ח. שרותי אורחים (באם קיים)													
מרפסת דיור / מרפסת ח.שינה (באם קיים)													
מחסן (ככל ונרכש)													

הערות לטבלה מס' 5 *

- א. **"בית תקע כוח במעגל משותף"** – הינו בית תקע המחובר ללא יותר מבית תקע נוסף (לכל היותר שני בתי תקע), עשוי במוליכים 2.5 מ"מ², מושחלים בצנרת בקוטר מתאים. ההגנה בלוח החשמל הדירתי/קומתי באמצעות מא"ז 16 אמפר עם אופיין מכשירים.
- ב. **"בית תקע כוח במעגל נפרד"** – שקע הנמצא מחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי עשוי במוליכים 2.5 מ"מ. מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 16 אמפר בעל אופיין מכשירים.
- ג. **"בית תקע לתנור חימום באמבטיה"** – בית תקע ממעגל נפרד, עשוי במוליכים 2.5 מ"מ² בתוספת מפסיק דו קוטבי עם מנורה סימון מחוץ לחדר אמבטיה בסמוך לכניסה.
- ד. **"בית תקע כוח תלת פאזי במעגל נפרד"** – הינו בית תקע תלת פאזי המחובר ישירות ללוח הדירתי / קומתי, עשוי במוליכים 2.5 מ"מ², מושחלים בצנרת בקוטר מתאים בהתקנה תה"ט, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 16X3 אמפר בעל אופיין מכשירים.
- ה. **"בית תקע במעגל מאור משותף"** – הינו בית תקע המחובר למעגל מאור, מעורב – נקודות מאור ובתי תקע, עשוי במוליכים 1.5 מ"מ², מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, בהתקנה תחת הטיח. הכנה בלוח באמצעות מא"ז 10 אמפר.
- ו. **"תוספת לבית תקע בגין אטימה מוגנת מים"** – הינה תוספת בגין אביזר בדרגת אטימות IP44 והיא נדרשת בכל מקום בו קיימת רטיבות, או סכנת התזת מים ישירות או לא ישירות.
- ז. **"נקודת טלויזיה תקשורת וטלפון"** – 3 נקודות כוללות כבילה יעודית עפ"י תקנות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפון, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכל כנדרש על פי כל דין. אין זה מההכרח שהנקודות/מוצאים יסתיימו בריכוז אחד.
- ח. **"נקודת מאור"** – נקודה לתאורה על תקרה או קיר כולל מפסק הפעלה, פנדל בתקרה, בדלח, בית נורה ונורה.
- ט. **"נקודת דוד חשמלי"**, תכלול קו חשמל ישיר מלוח החשמל הדירתי ועד לדוד במקום התקנתו, מוליכים 2.5 מ"מ² בצינור בקוטר מתאים בהתקנה סמויה, לרבות מפסיק בטחון לעמידה חיצונית ליד הדוד והמעמד, מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון, כולל קוצב זמן כאמור לעיל.
- י. מתקני החשמל והתקשורת יתוכננו על פי חוק החשמל ותקנותיו, התקנות הרלבנטיות(תקשורת), התקנים הישראליים וכל המסמכים האחרים על פי דין המחייבים את המתקן/המערכת המפורטים לעיל ולהלן :
- יא. כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלבנטית. כל אביזרי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת הטיח.
- יב. בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.
- יג. מתקני חשמל בממ"ד - בהתאם להוראות פקע"ר.
- יד. מיקום וכמות מתקני החשמל והתקשורת יהיו לפחות בהתאם לטבלה המפורטת להלן ובהתאם לתכנון העמדת ריהוט של הדירה. בדירה הכוללת 2 קומות ומעלה יותקן בקומה הראשית לוח חשמלי ראשי עם ממסר פחת ובנוסף, יותקן בכל קומה לוח חשמל משני עם ממסר פחת ייעודי לקומה.
- טו. **מרפסת שמש**: במרפסת הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית. עלה שטחה של המרפסת על 15.00 מ"ר, בכל אחת מהחזיתות, תותקן בה נקודת מאור נוספת לכל חלק העולה על 15.00 מ"ר.
- טז. **בגינה צמודה**: בגינה הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה, יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית. בגבול השטח המרופץ יש לבצע הכנה(כבל וצינור) עבור קו תאורת גינה. ההזנה תתבצע ע"י קו ניפרד ללוח הדירתי.
- יז. שינויים/תוספות/זיכויים כמפורט בנספח ג'.

- 3.7.1 **חדר מדרגות**: בכל קומה מספר נקודת מאור ומספר גופי מאור עפ"י הנחיות המתכנן. **לחצני הדלקת אור**: בכל קומה עפ"י קביעת המתכנן. **לחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות**: אין. מנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות. **הדלקת אור במבואה קומתית**: יש. **לחצן להדלקת אור מתוך הדירה ללובי קומתי**: יש.
- 3.7.2 **טלפון חוץ**: הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר). נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.
- 3.7.3 **פעמון**: סוג - גונג. צליל - רגיל.
- 3.7.4 **מפסיקי זרם**: סוג: שקטים. תוצרת: עפ"י קביעת החברה.
- 3.7.5 **לוח חשמל דירתי בתוך הדירה**: יש. **מיקום**: בכניסה לדירה או אחר כמסומן בתכנית כולל סגירה ארון תקשורת כולל שקע. בלוח חשמל ותקשורת יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.
- 3.7.6 **נקודת חשמל לדוד חשמלי**: יש. ראה סעיף 3.6.2.
- 3.7.7 **גודל חיבור דירתי תלת פאזי 25X3** אמפר.
- 3.7.8 **מערכת אינטרקום**: יש. מיקום: כמפורט בטבלה 5. מערכת אינטרקום הכוללת פעמון מסך דירתי ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין וכן פומית שמע / דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.
- 3.7.9 **מערכת טלויזיה במעגל סגור**: אין. מיקום: אין.

3.7.10 מתקנים אחרים :

- 3.7.10.1 הכנה למערכת מיזוג אוויר כמפורט בסעיף 4.3 .
3.7.10.2 טיימר להפעלת דוד חשמלי (שעון שבת).

3.7.10.3 בכל דירה תותקן מער' לניטור ובקרה של צריכת החשמל הדירתי המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי חשמל משתנים. המערכת תכלול : יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מתבססת על רכיב המודד זרם חשמלי(שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי), יחידת תקשורת לשידור אלחוטי, צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בשפה העברית בצורה ברורה, הצג יותקן בפנים הדירה, בסמוך לדלת הכניסה/ במבואת הכניסה במקום נגיש בגובה 1.50 מ' מהרצפה. הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוט"ש) ועלותם הכספית. למשרד הבינוי והשיכון שמורה הזכות לבטל את החובה להתקין מערכת זו ככל שנקבע ע"י המשרד שבדירות האמורות הותקן ע"י חברת חשמל "מונה חכם". "מונה חכם" – מונה לשליטה מרחוק בצריכת החשמל של הלוקחות המסוגל למדוד מרחוק את צריכת החשמל בכל רגע נתון, לטפל בתקלות הבניין או הדירה, ולספק ללקוחות שירותים אונליין (דרך מחשב או אפליקציה) אילו מכשירים צורכים אצלם חשמל בכל רגע נתון.

- 3.7.10.4 תריסים חשמליים כמפורט בסעיף 3.5.

4. מתקני קירור/חימום בדירה

- 4.1 מיזוג אוויר מרכזי : אין. הספק : אין.
4.2 מזגן מפוצל : אין. מיקום : אין. הספק : אין.
4.3 מזגן דירתי : אין. מערכת מיזוג אוויר תתוכנן ע"י מהנדס מיזוג אוויר והיא תכלול את כל הרכיבים הנדרשים לפעולתה בשלמותה. מיקום ההכנות הנדרשות להתקנת המערכת יהיה בהתאם לתכנון המערכת ע"י היועץ כאמור. תכנון המערכת יתבסס על פיזור אוויר באמצעות תעלות גמישות (תעלות שרשריות). בכל דירה תבוצע הכנה למערכת מיזוג אוויר מיני מרכזית אחת, סטנדרטית תלת-פאזי, אשר תכלול את הרכיבים המפורטים להלן תכנון המערכת יתבסס על פיזור אוויר באמצעות תעלות גמישות (תעלות שרשריות) מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת מבודדת (בעובי בידוד מינימלי של 9 מ"מ) ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כח מעגל נפרד $A25 \times 3$, ניקוז המאייד יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר ובמילוי למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" מחוץ לקיר יהיה עם צנרת עודפת של 0.5 מ' עד להתקנת מאייד המערכת בפועל. בכל חלופה, הצנרת תהיה מוסתרת לכל אורכה, בין אם במהלך אנכי ובין אם במהלך אופקי. התקנת שריוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסיומת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה. מיקום חיצוני אך מוצנע ומוסתר למיקום המעבה/המעבים. המיקום יתאים לכמות המעבים הנדרשת בתכנון ע"פ מפרט זה. הן למערכת מיני מרכזית והן למזגנים מפוצלים. יובהר כי אין למקם את המעבה בתוך מרפסת השרות או בחלקי הדירה האחרים. בנוסף להכנה למערכת מיזוג מיני מרכזית אחת תבוצענה הכנות נוספות להלן :
א. בדירות הכוללות שתי קומות ויותר כדוגמת דירת דופלקס תבוצענה הכנות כאמור בסעיף 25.2 למערכת מיזוג מיני מרכזית נפרדת בכל קומה (הכנה לשתי מערכות נפרדות בדירה).
ב. הכנה להתקנת מזגן עילי/מפוצל בכל חדר הממוקם בנפרד מיתר חדרי השינה בדירה ("חדר צף") ובנוסף, בכל חדר, אשר אורך מהלך התעלה השרשרית מהמיקום המתוכנן למאייד של המיני-מרכזי הדירתי ועד אליו, הינו יותר מ 4.50 מטר.
ההכנה תכלול את כל המערכות הנדרשות להתקנת המזגן לרבות :
• "צמה" של צנרת נחושת (מבודדת כמו בסעיף 25.2.2) ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה;
• שקע כוח מעגל נפרד בקיר קירבת מוצא ה"צמה" ($16 \times A$)
• ניקוז המאייד אשר יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה;
• מוצא ה"צמה" למאייד יכלול מחוץ לקיר 0.5 מטר צנרת עודפת עד להתקנת מאייד המערכת בפועל;
ג. הכנה כאמור בסעיף ב' לעיל להתקנת מזגן עילי/ מפוצל למרחב המוגן הדירתי בהתאם להנחיות ומפרטי פיקוד העורף ולתקן ישראלי 994 חלק 5 לרבות צנרת ניקוז כמפורט לעיל, אבזרי אטימה תקניים, ברז לסגירת מוצא היחידה כלפי חוץ וברז שני המאפשר ניקוז היחידה כלפי המרחב המוגן. לחילופין ולבחירת המוכר ניתן להתקין מערכת מודולארית, העונה לדרישות תקן ישראלי 994 חלק 5 ומאושרת ע"י פיקוד העורף, המשלבת במכלול אחד את כל הרכיבים הדרושים כהכנות להתקנה.

4.4 תנור חימום הפועל בגז/דלק נוזלי : אין.

- 4.5. **תנור חימום הפועל בחשמל** : הכנות לתנור חימום בחדר אמבטיה ובחדר רחצה הורים כמפורט בטבלה 5 בסעיף 3.7.
- 4.6. **רדיאטורים** : בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה, שרותי אורחים : אין.
- 4.7. **קונבטורים חשמליים** : בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה, שרותי אורחים : אין.
- 4.8. **חימום תת רצפתי** : אין.
- 4.9. **מיתקנים אחרים** : ככל ונידרש עפ"י כל דין.
- 4.10. ככל שתותקן ע"י הרוכש מערכת מיזוג אוויר עליו למקמה בהתאם למקום המסומן בתכנית המכר ולהבטיח שרמת הרעש המרבית מהיחידה לא תעלה על 60 dba במרחק של 1.5 מ' מהמעבה.
5. **סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה** :
 - 5.1. **מערכת כיבוי אש (ספרינקלים) בדירה** : ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות. במחסן (באם נרכש) : לפי דרישת רשות הכבאות.
 - 5.2. **מערכת גלאי עשן** : גלאים עצמאיים בדירות - ככל ונידרש, הגלאים יותקנו בהתאם לנוהל התקנת גלאי עצמאי בדירות מגורים, עפ"י הנחיות כיבוי אש.
 - 5.3. מערכת סינון במרחב המוגן (ממ"ד) : לפי דרישת פיקוד העורף.
6. **עבודות פיתוח ושונות** :
 - 6.1. **חניה**
 - 6.1.1. **סך הכל מקומות חניה** (לכל הבניין) : בהתאם לתכנית היתר בניה מתוכן : כל החניות בתחום המגרש. **חניות מחוץ למגרש** : אין. בהתאם לתכנית היתר בניה. **מספר מרתפי חניה** : כמפורט בטבלה מס' 1 סעיף 1.3 במפרט, **חניות במקום אחר** : אין.
 - 6.1.2. **חניה לנכים** : יש. מספר : בהתאם לתכנית היתר בניה. **מיקום** : בהתאם לתכנית היתר בניה.
 - 6.1.3. **גמר פני החניה** : בטון מוחלק ו/או אבנים משתלבות.
 - 6.1.4. **גישה לחניה מהכביש** : יש.
 - 6.1.5. **מספר חניות לדירה** : לפחות 1, כמפורט ובהתאם להסכם המכר. **מיקום** : בתחום המגרש בקומות מרתף, עפ"י היתר בניה.
 - 6.1.6. ככל שתוכננה חניה עילית תותקן בה מערכת תאורה הכוללת גופי תאורה מבוססי LED המתאימים לדרישות פרק 08 במפרט הכללי.
 - 6.2. **פיתוח המגרש**

בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לכל בניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף (לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין), ומואר בעל גינון מלווה לצידו בשטח רצוף של 20 מ"ר לפחות. ככל שמאילווצים תכנוניים לא ניתן לתכנן את רחבת הכניסה בשטח הנדרש כאמור, יש להקצות במקום אחר במגרש שטח חלופי ורצוף של לפחות 20 מ"ר, משותף, מפותח ומואר לשימוש הדיירים.

 - 6.2.1. **שבילים** : **חומר גמר** : בטון ו/או גרנוליט ו/או אספלט ו/או אבנים משתלבות ו/או אבן טבעית .
 - 6.2.2. **משטחים מרוצפים** : יש. **חומר גמר** : אספלט ו/או אבנים משתלבות ו/או אבן טבעית
 - 6.2.3. **גינה משותפת** : יש, (על פי סימון בתכנית מצורפת ו/או דרישת הרשויות). **צמחיה** : יש (על פי תכנית אדריכל הפיתוח) גינון חסכוני במים בהתאם להנחיות משרד החקלאות. מעל תקרת בטון תותר שתילה צמחיה בעלת שורשים רדודים בלבד (לא צמחיה עמוקת שורשים).
 - 6.2.4. **רשת השקיה** : יש, ברז גן ומערכת השקיה ברכוש המשותף, בעל ראש מערכת ממוחשב. גינון חסכוני במים בהתאם להנחיות משרד החקלאות.
 - 6.2.5. **גינה צמודה לדירה** : אין.
 - 6.2.6. **פירוט מערכות בגינה הצמודה (באם קיים)** : ברז גן ומצע גנני מנותק מעל תקרת מרתף ו/או אדמה גננית מעל קרקע טיבעית. יתכן גישמה/ות, גז, ביוב, מים חילחול (מרזבים), צנרת, שוחות וכו'), חשמל, תקשורת, כיבוי.
 - 6.2.7. **משטח מרוצף בגינה הדירתית (באם קיים)** : בחצר הצמודה לדירה תבוצע יציאה לגינה מחדר דיור אל משטח מרוצף בשטח מינימאלי של 7.00 מ"ר. מידת המינימום של המשטח לא תפחת מ- 2.50 מ'. בכל יציאה נוספת (ככל ותהיה). יש לתכנן משטח מרוצף בעומק מינימאלי של 1.20 מטר ולפחות ברוחב פתח היציאה בתוספת 30 ס"מ מכל צד.
 - 6.2.8. **גדר בחזיתות אחרות של המגרש** : **חומר** : בטון ו/או מתכת עפ"י דרישת הרשויות והחלטת החברה בגובה : עפ"י תכנית היתר.
 - 6.2.9. **ריצוף קומת עמודים מפולשת/חלקית** : אספלט ו/או אבנים משתלבות ו/או אבן טבעית עפ"י קביעת החברה ודרישת הרשויות. **חומר** : לפי תוכנית הפיתוח המאושרת.

6.3. דירוג אנרגטי

- 6.3.1. האם בוצע דירוג אנרגטי לדירה בהתאם לתקנות מקורות אנרגיה (הצגת דירוג אנרגטי ליחידות דיור), התש"ף – 2020 (להלן – תקנות דירוג אנרגטי) **לא**.
- 6.3.1.1. אם בוצע דירוג אנרגטי לפי תקנות דירוג אנרגטי, יש למוסרו לרוכש הדירה באמצעות צירוף תווית דירוג אנרגטי כאמור בתקנה 2 (א) (2) לתקנות האמורות, תחת סעיף זה או בנספח למפרט.

7. מערכות משותפות

7.1. מערכת גז:

- 7.1.1. צוברי גז לאספקת גז מרכזי לבית המשותף הרב-אגפי, כמסומן בתכנית. הכנה לאספקת גז: סידור מרכזי, צובר גז תת - קרקעי במיקום שיקבע ע"פ דרישות הרשות המקומית וחברת הגז. הכנת צנרת עד לדירה: 1 נק' בישול במטבח. נק' חימום: אין.
- 7.1.2. צנרת גז מצובר גז עד לדירה: יש.
- 7.1.3. צנרת אספקת גז בתוך הדירה: יש.

7.2. סידורים לכיבוי אש:

- 7.2.1. מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות: בהתאם להנחיות כיבוי אש.
- 7.2.2. מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות: בהתאם להנחיות כיבוי אש.
- 7.2.3. מערכת כיבוי אוטומטית - מתזים (ספרינקלרים): בהתאם להנחיות כיבוי האש.
- 7.2.4. גלאי עשן: בהתאם להנחיות כיבוי האש.

7.3. אוורור מאולץ במרתפי חניה: עפ"י קביעת מתכנן מז"א.

7.4. מערכת מיזוג אויר מרכזית: אין.

- 7.5. תיבות דואר: 1 לכל דירה, 1 לוועד הבית, 1 לדואר שגוי. מיקום: תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לכל בניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816. בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר. עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.

- 7.6. מיתקנים אחרים: עפ"י המסומן בתכנית וכל מתקן אחר שידרש ע"י היועצים הטכניים ובהתאם להחלטת החברה.

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

- 8.1. חיבור לקו מים מרכזי: יש. מונה מים ציבורי לבית המשותף במגרש: יש. מונה מים לגינה: יש.
- 8.2. חיבור לביוב מרכזי: יש.
- 8.3. חיבור הבניין לרשת החשמל: בהתאם להוראות חברת החשמל.
- 8.4. הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים: בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).
- 8.5. הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים, או לוויין): יש.
- 8.6. פיתוח כללי הגובל במגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כלולים.
- 8.7. מקום לריכוז אשפה: חדרי אשפה לבניינים בכפוף לדרישת הרשות המקומית ועפ"י תכנית היתר. עבודות גמר של הרצפה והקירות בחדר אשפה וחדר מיחזור ייעשו בגרניט פורצלן ובהתאם לדרישות כל דין.

9. רכוש משותף

9.1. תיאור הרכוש המשותף:

- 9.1.1. סך הכל מקומות חניה משותפים: עפ"י תכנית ובהתאם לדרישת הרשויות.
- 9.1.2. קומה מפולשת/חלקית: בהתאם לתכנית, מספר קומות מפולשות/חלקית: בהתאם לתכנית.
- 9.1.3. מחסנים שאינם צמודים לדירות: אין, מיקום המחסנים: אין.
- 9.1.4. מבואה (לובי): יש.
- 9.1.5. מבואה (לובי) קומתית: יש.
- 9.1.6. חדרי מדרגות.
- 9.1.7. פיר מעלית: יש. מעליות: יש. מספר מעליות: כמפורט בסעיף 1.5 ועפ"י המסומן בתכנית.
- 9.1.8. גג - לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
- 9.1.9. ממ"ק: כמות: אין.
- 9.1.10. חדר דוודים משותף: אין.
- 9.1.11. מיתקנים על הגג: חדר מדרגות ו/או קולטי שמש ו/או דודים ו/או אנטנה מרכזית ו/או מער' מיזוג אויר ו/או מפוחים ו/או מתקנים שידרשו עבור מערכות ו/או ע"י רשות מוסמכת על פי כל דין.
- 9.1.12. גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש.
- 9.1.13. מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף ראה סעיף 9.4.

9.2. 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 בקומת 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 טכניים.
- 9.2.9. חלק הגג - התפוס על ידי מיתקנים על הגג : (כגון קולטים, דוודי שמש, חדר מכונות למעלית).
- 9.2.10. מעליות.
- 9.2.11. ממ"ק / מקלט.
- 9.2.12. חלק אחר : חדר עגלות / אופניים .

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 מחויבים 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 בית המשותף.

פירוט ביטול או שינוי לתקנון המצוי בעניינים המנויים לעיל:

9.4. רכוש משותף:

- 9.4.1. שעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה : כפי שיקבע בתקנון הבית המשותף, לפי החלטת החברה ושיקול דעתה הסביר , ובהתאם לחוק המקרקעין.
- 9.4.2. שעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו : כמפורט בהסכם הניהול, וככל שלא יקבע בו - כפי שייקבע בתקנון הבית המשותף לפי החלטת החברה ושיקול דעתה הסביר ובהתאם לחוק המקרקעין. לעניין זה מובהר כי חברות תשתית (כגון חברת החשמל), אשר יהיו בעלות שטחים בקרקע, לא ישתתפו באיזה מהוצאות הבית המשותף והשירותים המחויבים בקשר אליו.
- 9.4.3. סדר קבלת החלטות בדבר ניהול הבית : כמפורט בהסכם הניהול, וככל שלא יקבע בו - כפי שיקבע בתקנון הבית המשותף, לפי החלטת החברה בשיקול הסביר ובהתאם לחוק המקרקעין.
- 9.4.4. חלקים מוצאים מהרכוש המשותף : שטחי גגות של הבית - כולם ו/או חלקם (למעט החלקים המיועדים למתקנים משותפים), גינות, מחסנים, מרתפים, חניות, שטחים וחלקים לשימושים מסוימים, כגון שטחים המשמשים להקמת חדר/י טרנספורמציה וכן חדר/י מיתוג, וכן שטחים המשמשים להקמת חדר ו/או חדרי בזק/תקשורת, מחשבים, מעברים, שטחים ומתקנים המשרתים או שנועדו לשרת את שטחי החניה, מרפסות, חללים (סגורים או פתוחים) מסתורי כביסה, מבואות, שטחי חוף מקורים ובלתי מקורים וכל שטח אחר, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובכפוף להוראות הדין. החברה רשאית להוציא ו/או להחזיר לרכוש המשותף כל חלק שהוצא ממנו כאמור לעיל בכפוף להתחייבויותיה כלפי הקונה בהסכם. החברה זכאית ליעד שטחים מהשטח המשותף לשימוש לשבילים, לחניה וכיוצ"ב או לשימוש עבור מתקנים כגון אנטנות לא סלולאריות, מיכלים לאספקת גז, בין אם השימוש קשור בבית בלבד ובין אם המתקנים ישמשו את הבית ביחד עם בתי מגורים אחרים וכל שטח נוסף, הכל על פי שיקול דעתה הסביר של החברה ובכפוף להוראות הדין.
- 9.4.5. החברה רשאית, אך לא חייבת, להצמיד ו/או להחכיר ו/או למכור ו/או להעביר ו/או להעניק זכויות זיקת הנאה ו/או זכויות כלשהן לרבות זכות שימוש בשטחים המפורטים בסעיף 9.4.5

דלעיל, או כל חלק מהם לדירות אחרות או ליחידות אחרות שיהיו בבניין המשותף, או לצד שלישי כלשהו, הכל לפי שיקול דעתה הסביר והוראות סעיף 9.4.1 כאמור לעיל יחולו על מכירת העברת והענקת זכויות כאמור והכל בכפוף להוראות הדין ולהתחייבות החברה כלפי הקונה בהסכם. ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמודותיה.

9.4.6 החברה רשאית לרשום את שטחי החניה - כולם או חלקם כיחידה נפרדת ו/או כחלק מהרכוש המשותף ו/או להצמידם לדירות ו/או ליחידות אחרות שיהיו בבניין המשותף ו/או להחכיר, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה וחניות שתוצמדנה לדירה ע"פ הסכם זה.

9.4.7 תרשמה זיקות הנאה כמפורט בתכניות להבטחת זכויות מעבר הדדיות לכלי רכב ולהולכי רגל בתחום הקרקע ו/או שטחים פרטיים פתוחים, כמו כן יכלול תקנון הבית המשותף הוראות בדבר אופן החזקת המעברים לרכב ולהולכי רגל וכן החזקתם של שטחים פרטיים פתוחים, שטחים ציבוריים פתוחים ו/או כל שטח אחר, הכל באופן שתמצא החברה לנכון על פי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות הדין..

9.4.8 גבולות הקרקע הסופיים יקבעו בתכניות מדידה לצרכי רישום. תוך שהחברה רשאית בכפוף להוראות הדין אך לא חייבת להוציא מהמגרש בין היתר חלקים ממנו ובלבד שזכויותיו של הקונה בדירה על הצמודותיה לא תפגענה.

9.4.9 כל מקומות החניה יוצמדו לדירות שיקבעו ע"י החברה – לפי החלטת החברה ושיקוליה ובהתאם להתחייבויותיה בהסכם המכר, כאשר כל דירה אשר לה יוצמד/ו מקום/ות חניה ירשם הדבר במפורש בתשריט של אותה דירה והכל בכפוף להוראות המכרז והדין.

9.4.10 המחסנים הפרטיים – יהיו צמודים לדירות שייקבעו ע"י החברה- לפי החלטת חברה ושיקוליה ובהתאם להתחייבויותיה בהסכם המכר.. לכל דירה אשר לה יוצמד מחסן כאמור ירשם הדבר במפורש בתשריט של אותה דירה. והכל בכפוף להוראות המכרז והדין.

9.4.11 יובהר כי חדר הנועד לשימוש הדיירים, הינו חלק ברכוש משותף וכי יחול עליו, בין היתר, תקנון הבית המשותף כאמור בסעיף 9.4.2 שלעיל.

9.4.12 לא תותר פתיחת פתחים בקירות החיצוניים עבור מזגנים או תלית יחידות עיבוי על גבי הקיר החיצוני, ללא קבלת היתר כדן, ככל שיידרש ובהתאם להוראות ההסכם.

9.4.13 החברה תהא רשאית להעביר דרך הקרקע/המגרש/הבניין/הדירה/ מחסן בעצמה או באמצעות כל אדם, רשות, מוסד וכל גורם זולתה, צינורות של מים, ביוב, ניקוז, גז, צנרת אחרת, כבלי טלפון, קווי חשמל וכיו"ב, וכן להציב מתקנים לנ"ל להעמיד עמודים ולמתוח כבלים וחוטאים בין אם כל אלה או חלק מהם משרתים את הבית ובין שאין הם משרתים אותו. הקונה מתחייב לאפשר בכל אחד מאלה להיכנס לתחום המגרש, הבניין, הדירה ככל שיהיה צורך כדי לעשות את העבודות ו/או הפעולות הנ"ל ובלבד שהדבר ייעשה בתיאום מראש עם הקונה ובלבד שבסיום העבודות כאמור החברה תשיב את המצב לקדמותו ככל האפשר וכן שלא תימנע מן הקונה גישה סבירה לדירה על הצמודותיה בשל האמור לעיל.

9.4.14 כל תוספת בניה שיעשה הקונה לאחר שנמסרה הדירה לחזקתו, תהיה על חשבונו, על אחריותו הבלעדית ולאחר שקיבל היתר בניה כדן. כל נזק שייגרם לחברה כתוצאה מפעולה כזו תהיה החברה רשאית לתבוע מן הקונה לפצותה בגין כל נזק כזה.

9.4.15 יובהר כי בכל מקום בו צויין לעיל ולהלן "דירה" או "דירות", הכוונה אף ליחידות אחרות שיהיו בבניין המשותף לפי העניין ובהתאם לקביעת החברה.

9.5 פירוט ביטול או שינוי לתקנון המצוי :

9.5.1 המוכר יהיה רשאי לרשום תקנון מיוחד לבית המשותף, בהתאם לסעיף 62 לחוק המקרקעין, ולכלול בתקנון, בין היתר הוראות שתבואנה לקבוע ולהסדיר את היחסים בין בעלי היחידות בבית המשותף, שמירת אופיו הייחודי של הבניין, הוצאת חלקים מהרכוש המשותף והצמדתם ליחידות מסוימות, הוראות בדבר האחזקה והתיקון של הרכוש המשותף או של הרכוש הצמוד ליחידות מסוימות וחלוקת ההוצאות הכרוכות בכך, בדבר הצמידות ליחידות השונות בבניין ובדבר הזכויות לרכוש המשותף ואופן השימוש בו.

9.5.2 הוראות הקובעות את אופן ההתנהגות בשטחי הרכוש המשותף ובכלל זאת הוראות האוסרות להניח כל מיטלטלין שהם ו/או לקבוע שלטים באופן קבוע בשטחי הרכוש המשותף, למעט במקומות שאושרו לכך ע"י המוכר או הנציגות והוראות האוסרות הפרעה והטרדה כהגדרתם בדין של יתר מחזיקי היחידות בבית המשותף.

9.5.3 הוראות האוסרות על הקונה לבצע כל שינוי ו/או תוספת במבנה הדירה, בקירותיה החיצוניים, בקונסטרוקציה, באינסטלציה החשמלית והסניטרית, במיזוג האוויר ו/או על שינוי אחר בכל חלק

של הבניין, לא בתוכו ולא מחוצה לו, כולל בקירות הדירה הפונים לפרוודורים, ללא קבלת ניתר כדן, ככל שיידרש.. הוראות המונעות עשיית שינויים כלשהם העשויים להשפיע על החזות החיצונית או החלונות או המרפסת של הדירה, ללא קבלת היתר כדן, ככל שיידרש.. הוראות האוסרות להתקין סוככים בחלונות ו/או פתחים חיצוניים, ו/או בכל פתח חיצוני ללא קבלת הסכמה מראש ובכתב של, של הנציגות לכך. מובהר כי בכל מקרה, המוכר, נציגות רוכשי הדירות לכל שינוי או תוספת כאמור, אינה משחררת את הקונה מקבלת ההיתרים הדרושים מאת הרשויות המוסמכות.

- 9.5.4. הוראות הקובעות כי המחסנים הצמודים ליחידות של קונים שרכשו מחסנים ישמשו לצרכי אחסון בלבד ואין לעשות בהם כל שימוש אחר וכן אין לבצע כל שינוי באינס' החשמלית שלהם.
- 9.5.5. הוראות הקובעות כי החברה רשאית לרשום את שטחי החניה – במרתף, בקומת הקרקע במקרקעין ו/או מחוץ לגבולותיהם, במקרקעין סמוכים ים, כולם או חלקם ו/או חלק מהרכוש המשותף ו/או להצמידם לדירות ו/או להחכיר ו/או ליתן בהם זכויות זיקת הנאה ו/או זכויות חוקיות אחרות, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובלבד שלא תיפגענה זכויות הרוכש ע"פ הסכם זה.
- 9.5.6. הוראות האוסרות על הקונה לתלות ו/או להניח באופן קבוע, בחזית הבניין, חפצים, שלטים, אביזרים וכיוצ"ב.
- 9.5.7. הוראות המקנות לנציגות רוכשי הדירות זכויות מיוחדות המבטיחות ניהול ואחזקה תקינים של הבניין והרכוש המשותף בו.
- 9.5.8. הוראות לפיהן ייאסר על כל דיירי הבניין לעשות שימוש ביחידותיהם שלא למטרות ו/או לייעודים המותרים בתחום הבניין. הוראות לפיהן תיאסר מכירת הדירה לכל צד שלישי שהוא, שלא למטרה ו/או ליעוד המותרים בתחום הבניין, בכפוף להוראות הדין..
- 9.5.9. הוראות המעניקות לחברת החשמל את הזכויות האמורות עפ"י חוזה המכר והפטרות את חברת החשמל מלשאת בהוצאות אחזקת הבית המשותף, והוראות אשר יבטיחו לחברת החשמל זכות מעבר לחדרי הטרינספורמציה ו/או זכות להנחת כבלים בדרך של זיקות הנאה ו/או בכל דרך אחרת, לפי דרישת חברת החשמל. בעלי היחידות בבית המשותף לא יהיו רשאים לבצע עבודות בניה כלשהן בסמוך לחדרי הטרינספורמציה, באופן שיש בו כדי לפגוע בחדרי הטרינספורמציה ו/או בציוד שיימצא בהם או לאחסן חפצים כלשהם בחדרי הטרינספורמציה.

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

נספח א - מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

1. תכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:
 - 1.1. תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ-1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות של הדירה.
 - 1.2. תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ-1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
 - 1.3. תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ-1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
 - 1.4. תכניות קומת כניסה/קומות מפולשות/קומות מרתף/ בקנה מידה לא קטן מ-1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים. תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200. המוכר רשאי, לפי שיקול דעתו המוחלט, להכניס שינויים בחלוקה הפנימית של דירות ברכישה ע"י אחרים, לרבות להקטין את כמות הדירות, ובתנאי שלא ישנו את חזית הבית או שטחים ברכוש משותף.
 - 1.5. תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ-1:100.
 - 1.6. תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה (לפי תכנית בנין עיר תקפה) בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון גינה משותפת וגינות צמודות. גבולות המגרש ו/או חלוקתו ועבודות הפיתוח עשויים להשתנות כתוצאה משינויים בתוכניות החלות ו/או שיחולו, על המגרש לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 ו/או מעבודות הפיתוח הכלל של המגרש והמגרשים הסמוכים ו/או מהליכי הרישוי ו/או מהליכי התכנון והרישום של הקרקע/או הבניינים ו/או לפי דרישת הרשויות.
2. בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
 - (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.
 - (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
 - (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
 - (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
3. המוכר ימסור לקונה דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
 - (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.
 - (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
 - (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
 - (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
 - (ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מס' טלפון ומס' פקס.
 - (ו) תכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרומכניות במבנה ובפיתוח.

המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על קונה הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.
4. בעת חתימה על הסכם המכר ולא יאחר ממועד ביצוע עבודות הגמר במבנה המוכר ימסור לרוכש תכניות כמפורט להלן. תכניות אלו הינן בנוסף למסמכים הנדרשים למסירה לרוכש עפ"י כל דין. מסירת התכניות כלולה במחיר למ"ר דירתי.

חשמל ותקשורת: החברה תמסור לקונה את תכנית החשמל הדירתי הכוללת חלוקת המעגלים, בוג המעגלים, הכנות למיניהן לרבות מערכות איוורור/מיזוג אוויר, מיקום אביזרי קצה, לוחות ומיקרא לסימונים.

אינסטלציה סניטרית: החברה תמסור לקונה תכנית של מערכת האינסטלציה הדירתי הכוללת מעבר עקרוני של קווי המים (חמים/קרים) לרבות מיקום אביזרי קצה ומערכת הדלוחין והשופכין לרבות מיקום פתחי הביקורת ומיקרא לסימונים.

מיזוג אוויר: החברה תמסור לקונה תכנית של מערכת מיזוג האוויר המתוכננת בדירה, הכוללת את מיקום מתוכנן למאייד, למעבה, למזגנים מפוצלים, הכנות להתקנה, מהלך תעלות פיזור מיזוג אוויר, מיקום אביזרי קצה ומיקרא לסימונים.

נספח ב' – הערות כלליות למבנה ולדירה

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. בבניין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799- מתקני אנטנות לקליטה משותפת (אק"מ) ומתקני אנטנות לקליטה אינדיווידואלית (אק"א) 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.
4. תיתכן העברה 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. ואוורור, קווי חשמל, טלפון, תקשורת וכדומה, במחסנים, וחצרות, בחניה פרטית, בשטחים משותפים ובשטחים ציבוריים, בקירות ובתקרות הכל מעבר למסומן/למצוין בתכניות, לפי החלטת היועצים הטכניים. מערכות כאמור ויכוסו בתקרה קלה ו/או סגירה אחרת וישנו את צורת ו/או גובה החלל בהן הן עוברות.
5. הקונה מתחייב לאפשר גישה לתחזוקה וטיפול במערכות הנ"ל.
6. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי ובכפוף לתקנים, יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה. הכל בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
7. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
8. 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.
9. חל איסור חמור לאחסן במחסנים דירתיים חומרים הפולטים ריחות חריפים או רעילים, באריזות פתוחות או סגורות.
10. 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.
11. במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל יחוברו למונה משותף ונפרד למחסנים בלבד
12. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה אך לא פחות מן הקבוע במפרט.
13. 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.
14. חשוב להדגיש כי יש לאוורר המרחב המוגן, באופן תכוף לפחות בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להימצא באגרגטים (חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
15. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומן יקבעו עפ"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט. מיקומם העקרוני מסומן בתכניות מכר.

16. ברצפה, קירות ובסמוך לתקרת הדירה, או המחסן או החניה, יתכן ועוברות צנרות (מים, ביוב, ניקוז וכד') וכן פתחי ביקורת, השייכים לכלל הבניין, ומהווים חלקים משותפים. הקונה מחויב לאפשר גישה לצורך תחזוקה וטיפול לפי העניין, על כל המשתמע מכך.
17. 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.
18. מיקום צובר/י גז לאספקת גז מרכזי יהיה על פי התכנון ובאישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הועדה המקומית לתכנון ובניה ומשרד העבודה.
19. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
20. אסורה הכניסה לרכבים המונעים בגז פחמימני (גפ"מ), למרתפי חניה תת קרקעיים.
21. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג' 1 [מפרט מחייב מחיר מופחת מהדורה מס' 1 25.10.20], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין.
- כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות.

נספח ג' למפרט המכר - מחירון לזיכויים

נספח לחוזה בין: _____ ע.מ. _____ (להלן: "המוכר/ת" או "החברה")

לבין _____ ת.ז. _____

(להלן יחד או לחוד: "הרוכש" או "הקונה")

קומפלט ארונות מטבח / רחצה

סעיפים לפי מפרט	פריט	זיכוי (בש"ח)	שינוי מיקום (בש"ח)	תוספת (בש"ח)
סעיפים 3.2, 3.3.1, 3.3.2	ארון המטבח עצמו, משטח עבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח הכל כמוגדר במפרט זה.	1600 למ"א	אין	אין

מתקני תברואה וכלים סניטרים

סעיפים לפי מפרט	פריט	זיכוי (בש"ח)	שינוי מיקום (בש"ח)	תוספת (בש"ח)
סעיף 3.6 טבלה מס' 4	סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת, מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב-דרך (אינטרפוף) לא ניתן לקבל זיכוי	300 ליחידה	אין	אין

מתקני חשמל

סעיפים לפי מפרט	פריט	זיכוי (בש"ח)	שינוי מיקום (בש"ח)	תוספת (בש"ח)
סעיף 3.7 טבלה מס' 5	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל ניפרד/כח)	125 ליחידה	אין	אין

דלתות

סעיף 3.5	דלת מרפסת שרות - זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. חובה לבצע משקוף בפתח.	750 ליחידה	-	-
----------	--	------------	---	---

הערות מיוחדות *

- ריכוז זיכויים אלה הינם בהתאם להוראות המכרז וכנדרש בתיקון מס' 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ד-1974 ותיקון לצו המכר התשע"ה-2015 (מפרט המכר). מובהר כי עפ"י הוראות המכרז, פרט לנרשם להלן לא יבוצעו שינויים מהמפרט והתוכניות המצורפים להסכם המכר ולא יבוצעו זיכויים ו/או חיובים אחרים.
- המחירים הנקובים להלן כוללים מע"מ.

חתימת הקונה: _____, חתימת המוכר: _____

תאריך: _____