

מפרט מכר

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

שם האתר:	אזורים הכוכב, גליל - ים
דירה מדגם/ מס' חדרים:	מפרט מקובץ (מהדורה 10)
קומה:	—
דירה מס':	—
מגרש מס':	150

אזורים בנין (1965) בע"מ

מחיר למשתכן

שם האתר: אזורים הכוכב גליל - ים

דירה מדגם/מס' חדרים: ___

דירה מס': ___

קומה: ___

חניה מס': ___

מגרש מס': 150

בניין מס': ___

מפרט מחיר למשתכן

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

נספח ב'

(להלן: "החברה")	<u>אזורים בנין (1965) בע"מ</u>	להסכם בין:
		לבין:
(להלן ביחד: "הקונה")		ו-
(להלן: "ההסכם")		מתאריך:

א. פרטי זיהוי

1. ישוב: הרצליה. רחוב: ____, בית מס': _____, 1.1 גוש מס': 6422 חלקה מס': 135 (חלק) מגרש מס': 150. 1.2 תכנית החלה במקום: הר/מק/1985/ב'
2. בעל הקרקע: רשות מקרקעי ישראל (ר.מ.י). הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה. 2.1 שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל. 2.2 תקופת החכירה: 98 שנים סיום תקופת החכירה: 1.1.2115
3. דירה מס' וקומה: (להלן "הדירה")
4. להלן תיאור הדירה/ות:
בדירה 5 חדרים – מרפסת שמש/גג (דגם Cm): כניסה, חדר דיוור, פינת אוכל, מטבח, חדר שינה הורים, 2 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרוזדור, חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר רחצה הורים (מקלחת), שירותי אורחים (בית שימוש נפרד), מרפסת שרות, מרפסת שמש/גג (מעל השטח המסחרי).

בדירה 4 חדרים – מרפסת שמש/גג (דגם Bm B1m): כניסה, חדר דיור, פינת אוכל, מטבח, חדר שינה הורים, חדר שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרוזדור, חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר רחצה הורים (מקלחת), מרפסת שרות, מרפסת שמש/גג (מעל השטח המסחרי).

בדירה 3 חדרים – מרפסת שמש/גג (דגם Am): כניסה, חדר דיור, פינת אוכל, מטבח, חדר שינה הורים, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרוזדור, חדר רחצה כללי (אמבטיה), שירותי אורחים (בית שימוש נפרד), מרפסת שרות, מרפסת שמש/גג (מעל השטח המסחרי).

בדירה 4 חדרים – מרפסת שמש (דגם B, B1): כניסה, חדר דיור, פינת אוכל, מטבח, חדר שינה הורים, חדר שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרוזדור, חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר רחצה הורים (מקלחת), מרפסת שרות, מרפסת שמש.

בדירה 5 חדרים – מרפסת שמש (דגם C): כניסה, חדר דיור, פינת אוכל, מטבח, חדר שינה הורים, 2 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרוזדור, חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר רחצה הורים (מקלחת), שירותי אורחים (בית שימוש נפרד), מרפסת שרות, מרפסת שמש.

בדירה 3 חדרים – מרפסת שמש (דגם A): כניסה, חדר דיור, פינת אוכל, מטבח, חדר שינה הורים, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרוזדור, חדר רחצה כללי (אמבטיה), שירותי אורחים (בית שימוש נפרד), מרפסת שרות, מרפסת שמש.

5. שטח הדירה

שטח הדירה הוא: _____ מ"ר והוא 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 השמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תוכנית אחרת.

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

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

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

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

השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.

(ד) בחישוב השטח ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות),

התש"ל – 1970 (להלן – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).

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

6.1 **מרפסת שמש בשטח⁽¹⁾:** _____ מ"ר **מתוכה מרפסת השמש מקורה** (הכוונה לקירוי הנמצא קומה אחת מעל בלבד),

בשטח: _____ מ"ר.

6.2 **חניה מקורה מס':** _____ (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מקום החניה המוצמדת);

6.3 **מחסן דירתי (ככל שנרכש) בשטח⁽²⁾:** _____ מ"ר.

6.4 **מרתף דירתי בשטח⁽³⁾:** אין.

6.5 **גג מוצמד לדירה בשטח:** אין.

- 6.6 **חצר מוצמדת לדירת גן בשטח⁽⁴⁾:** מ"ר (ראה תכנית החצר המוצמדת לרבות שבילים ורחבה/ות מרוצפות ואחר');
 6.7 **אם יש שטחים/חלקים/אזורים, נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם** (מהות ושטח).
מסתור כביסה: כמסומן בתוכנית המכר. (יתכן ומפלט רצפת המסתור יהיה נמוך ממפלט רצפת הדירה).

הערות לחישובי השטחים:

1. **"מרפסת שמש"** – מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.
 מובהר כי "מרפסת שמש" הכוונה, חשופה ו/או מקורה בשלמות או בחלקה, אשר מידת חשיפתה לשמש ו/או לאור הרקיע כפוף למיקומה בבניין יחסית לשושנת הרוחות ובכפוף לבנייה פיזית כלשהי הן בתחום הקרקע והן מחוצה לה שיש בה כדי להשפיע על חשיפת המרפסת לשמש.
2. **שטחו של מחסן**, הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת יכלול רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף יכלול שטח הקיר במלואו.
3. **שטחו של מרתף**, הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת יכלול רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף יכלול שטח הקיר במלואו.
4. **שטחה של חצר כולל**, את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח החצר המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

7. סטיות קבילות:

- הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה בהתאם לקבוע בחוק המכר:
- (א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לענין שטחה של חצר תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
- סטיות במידות המצוינות בתוכניות המכר ובין המידות למעשה לא ייחשבו כסטייה ו/או אי התאמה מתיאור זה ובתנאי שלא יעלו על 2% משטח הדירה ושטחים אחרים (למעט שטח חצר), המפורטים בסעיפים 5, ו-6 לעיל.
- (ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות וכמויות האבזרים במפרט ומידות וכמויות האבזרים למעשה הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה (אבזרים קרי: אריחים, חלונות, דלתות, תריסים, קבועות שרברבות, ארונות).
- (ג) הכללים לחישוב שטח בסעיפים 4, 5 ו-6 לחלק א' במפרט זה, הוגדרו בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד – 1974, (כפי שתוקן בק"ת 6649 מיום 24.2.2008) (להלן: **הכללים**) וככל שיש סתירה בין הכללים לבין כללים אחרים לחישוב "שטח" עפ"י דרישת הרשויות ו/או עפ"י תקנות התכנון והבניה ו/או עפ"י תקנים ישראליים ו/או עפ"י כל דין, יגברו הכללים כהגדרתם לעיל. שטח הדירה כולל את כל חלקי הדירה המסומנים בתוך המצולע כמפורט בסעיף 5 (א) בפרק א' למפרט זה, לרבות שטחים הנמוכים מהגדרת הגובה המינימלי אך הם מעבר לשטח המינימלי המחויב על פי חוק לחלקי בניין לפי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר בניה) התש"ל-1970. מובהר כי שטח הדירה אינו כולל חישוב והוספת חלקה היחסי של הדירה בשטח של הרכוש המשותף.

8. **שם עורך הבקשה להיתר** ("להלן "האדריכל"): גיורא גור אדריכלים בע"מ
טלפון: 04-8510878 **פקס:** 04-8510918 **כתובת:** הגפן 1 ת.ד. 9436, חיפה.
דוא"ל: office@gioragor.com

9. **שם האחראי לתכנון השלד** ("להלן "המהנדס"): רון משולמי מהנדסים בע"מ.
טלפון: 03-5600830 **פקס:** 1-533-5669498 **כתובת:** הרכבת 58 תל אביב.
דוא"ל: office@ron-eng.co.il

ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזריה

- * המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות וחלקים אחרים בבניין, בתנאי שלא ישנו באופן מהותי את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף- ולא יפגעו בזכויות הקונה בהתאם להסכם המכר.
- * כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי הרשמי (ככל שקיים כזה) והתקנות, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.

1. תיאור הבניין:

1.1 בניין מגורים בן קומות 8 מעל קומת קרקע למסחר, ו-3 קומות מרתף לחניה ושרות.

(לעניין שטחי מסחר ראה סעיף 2.4 להסכם.)

1.2 **בבנין** : 30 דירות למגורים וכן שטחי מסחר. בבניין יש דירות שלא למגורים (שטחי מסחר)^(*).

^(*) לפי חוק מכר (דירות) התשל"ד - 1974 סעיף 1 "הגדרות" נאמר, "דירה" - חדר או מערכת חדרים שנועדו למגורים, לעסק, או לכל צורך אחר.

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

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין ^(*)	כינוי או תיאור קומה
---	חניה, מיסעות, מעברים, חדרי מדרגות, מבואה קומתית, מעליות, חדרי מדרגות. מחסנים, מאגרי מים וחדר משאבות, משאבות הסנקת ביוב למגורים ולמסחר (בנפרד), פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---	-3	קומת מרתף
מבואה ומעלית נפרדת לשימוש המסחר	חניה, מיסעות, מעברים, מחסנים, חדרי מדרגות, מבואה קומתית, מעליות, חדרי מדרגות. חדרי תפעול למשאבות הסנקת הביוב (נפרדים למגורים/מסחר), פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---	-2	קומת מרתף

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין ^(ד)	כינוי או תיאור קומה
מבואה ומעלית נפרדת לשימוש המסחר	מקומות חניה, מיסעות, מעברים, מחסנים חדרי מדרגות, מבואות קומתיות, מעליות, חדר מונים, מחסנים, מפריד שומנים (למסחר), פירים, מתקנים ומערכות טכניות למגורים/למסחר לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---	-1	קומת מרתף
מעל קומת קרקע חלל טכני למערכות, בגובה של כ-95 ס"מ (כניסה למורשים בלבד). מבואה ומעלית נפרדת לשימוש המסחר (כניסה יציאה מהרחוב). מכלים לאשפה שמונה, ויציאת מדרגות חרום, בפיתוח.	מגורים: מבואת כניסה (לובי), מעליות, חדרי מדרגות, חדר לבלוני גז, חדר מיחזור. מסחר: שטחי מסחר, ממ"מ, פרוזדורים, חדר לבלוני גז, חדר מיחזור. כללי: מתקנים ומערכות טכניות למגורים/למסחר לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---	קרקע	קומת הכניסה הקובעת לבניין
בקומה 1 מרפסות שמש/גג (שמעל גג המסחר מוצמדות לדירות)	מגורים, מבואה קומתית, מעליות, פרוזדורים, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות למגורים/למסחר לפי דרישת המתכננים והרשויות.	4 בכל קומה	1-6	קומות מגורים
---	מגורים, מבואה קומתית, מעליות, פרוזדורים, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות למגורים/למסחר לפי דרישת המתכננים והרשויות.	4	7	קומת מגורים (מיני פנטהאוז)
---	מגורים, מבואה קומתית, מעליות, פרוזדורים, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות למגורים/למסחר לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2	8	קומת מגורים עליונה (פנטהאוז)
---	חדר מדרגות, מערכות סולריות, מתקנים ומערכות טכניות למגורים/למסחר לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---	---	גג עליון (ראשי)
---	---	---	8	סך הכל קומות למגורים
במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי).			12	סך הכל קומות בבניין

הערות והבהרות:

- (א) ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתרי הבניה.
(ב) במקרה שיש יותר מכניסה אחת לבניין, יש לציין איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין [כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)].
(ג) לא תותר הצבת בריכות שחיה, ג'קוזי ובריכות עונתיות במרפסות הדירות בגינות דירות הגן ובגגות בנייני המגורים.

1.4 חדר מדרגות משותף (ראשי)

מספר חדרי המדרגות בבניין: 2. **אפיון חדר המדרגות:** אחד, מקורה מקומת מרתף תחתון ועד לקומת הגג העליון.

ואחר (למילוט), מקורה מקומת מרתף 2- ועד קומה 1- ולא מקורה בהמשך ועד קומת קרקע. **חדרי מדרגות נוספים:** אין.

1.5 **מעליות:** יש. **מספר המעליות בבניין:** 3. **מספר התחנות לכל מעלית:** 2 מעליות (למגורים), 12 תחנות. מעלית 1 למסחר 3 תחנות. **מספר נוסעים לכל מעלית:** 6,6,6; **מנגנון פיקוד שבת^(ז):** יש (במעלית אחת בלבד)

1.6 **עמדת שומר:** אין.

(*) "מעלית שבת" – מובהר כי הכוונה במעלית בעלת מנגנון פיקוד שבת, שהפעלתו תקבע ע"י נציגות דיירי הבניין ו/או חב' הניהול בהתאם לסעיף 59 ז' בחוק המקרקעין תשכ"ט-1969.

2. חומרי הבניין ועבודות גמר:

- 2.1 **שלד הבניין:** לפי תכניות מהנדס השלד; **שיטת הבניה:** מתועשת ובשילוב רגילה, לפי תכנון מהנדס השלד.
- 2.2 **רצפה ותקרת קומת קרקע:** חומר: בטון מזוין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים/טרומיים. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד; **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראל מס' 1045. **בידוד אקוסטי:** לפי תקן ישראל מס' 1004 חלק 1. **ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה.**
- 2.3 **רצפה ותקרה קומתית:** חומר: בטון מזוין. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד; **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראל מס' 1045. **בשיטה:** לפי החלטת היועץ. **בידוד אקוסטי:** לפי תקן ישראל מס' 1004 חלק 1.
- 2.4 **גגות הבניין:** חומר: בטון מזוין, או אלמנטים מתועשים מבטון, לפי תכנון מהנדס השלד. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד. **שיפועי ניקוז ואיטום:** לפי הנחיות היועץ. **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראל מס' 1045.
- 2.5 **קירות חוץ:** מתועשת בשילוב רגילה לפי התכנון האדריכלי והנחיות מהנדס השלד. באם מכלול מתועש, בדופן פנימית של קיר החוץ ובצד הפונה לדירות, בלוקי בטון, או בלוק תאי (איטונג או אחר), הכול לפי החלטת האדריכל והנחיות מהנדס השלד. **עובי:** לפי תכנון המהנדס. **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראל מס' 1045. **צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" של מכון התקנים הישראלי.**
- 2.6 **גימור קירות חוץ:**
- 2.6.1 **חיפוי/ציפוי, עיקרי:** אבן טבעית ו/או אבן מלאכותית, ו/או חיפוי קשיח דוגמת קרמיקה. הכל לפי התנאים בהיתר הבניה.
- 2.6.2 **טיח חוץ:** טיח (2 שכבות) משולב עם חיפויים אחרים;
- 2.7 **קירות הפרדה בין הדירות:** חומר: בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוק תאי (איטונג) ו/או משולב, לפי הנחיות מהנדס השלד והיועץ ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי ת"י 1004 חלק 1. **בשיטה:** לפי הנחיות היועץ. **קיר הפרדה בין מרפסות (ככל שיש):** חומר וגובה: בטון ו/או בלוק ו/או משולב לפי תכנון המהנדס, גובה לפי תכנון האדריכל.
- 2.8 **חדר מדרגות ראשי:**
- 2.8.1 **קירות מעטפת:** חומר: בטון מזוין או בנוי או משולב. **עובי:** לפי חישובי המהנדס; **בידוד אקוסטי:** הבידוד האקוסטי לחדרי המדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין.
- 2.8.2 **גימור קירות פנים:** חומר: חיפוי בשיפולים(פנלים) כדוגמת הריצוף, טיח (2 שכבות), או טיח גבס, גימור צבע אקרילי עד התקרה. בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים.
- עד לגובה:** תקרה. **גימור תקרה:** חומר: טיח 2 שכבות, או טיח גבס, גימור מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד, בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים. חומרי הגימור בפועל, לפי תכנון האדריכל והיועצים ובאישור החברה.
- 2.8.3 **מדרגות ופודסטים:** המדרגות יהיו מאבן נסורה, או גרניט פורצלן, או טראצו (צמנט לבן). בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים לאורך המדרגות ומשטחי הביניים (פודסטים), ופסים מחוספסים כנגד החלקה.
- 2.8.4 **מעקה/ מאחז יד:** מתכת ו/או בנוי ו/או משולב (לרבות מאחז יד), לפי תכנון האדריכל, בהתאם לת"י 1142.
- 2.8.5 **עליה לגג:** באמצעות חדר המדרגות.
- 2.9 **מבואה (לובי) קומתית (מגורים):**
- גימור קירות פנים מבואה קומתית:** חומר: גימור קירות פנים יהיו בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן, עד לתקרה, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי ("בעל תו תקן ירוק") עד לתקרה.

- גימור תקרה: חומר: טיח + סיד סינטטי "בעל תו תקן ירוק" (במקרה של תקרה מונמכת לא יבוצע טיח מעל תקרה זו).
ריצוף: אבן נסורה או גרניט פורצלן, לפי בחירת החברה.
- 2.10 **מבואה (לובי) כניסה ראשית (מגורים):**
גימור קירות פנים: חומר: אבן נסורה או קרמיקה (רגיל או גרניט פורצלן), לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי ("בעל תו תקן ירוק").
גימור תקרה: חומר: טיח + סיד סינטטי דוגמת פוליסיד ("בעל תו תקן ירוק"), ו/או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.
ריצוף: חומר: אבן נסורה (שיש) או אריחים מסוג גרניט פורצלן. שטח האריח הבודד לא יפחת מ-0.64 מ"ר, והעומדים בתקן הישראלי למניעת החלקה.
תיבות דואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות התכנון ובניה ות"י 816, בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר, עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.
- 2.11 **עבודות גמר חניה מקורה: גימור קירות חניה:** טיח פנים או בבטון צבוע בסיד סינטטי, בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים. **גימור תקרה:** חומר: בטון צבוע במלבין סינטטי, בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים.
גימור רצפת חניה מקורה: גימור רצפת המרתף או החניות יעשה בבטון מוחלק או באבן משתלבת, לפי החלטת החברה.
חדר/י אשפה: עבודות הגמר של הרצפה והקירות בחדר האשפה יעשו בגרניט פורצלן ובהתאם לדרישות כל דין.
- 2.12 **חדרים לשימוש משותף (מגורים/מסחר לפי תכנון ודרישות הרשויות):**
חדר/ים טכניים, חדרי גז, חדרי מיחזור/אשפה:
גימור קירות: טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד, בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים. (למעט גומחות, ארונות חשמל, מים וכו'). **גימור תקרה:** בטון טבעי צבוע במלבין סינטטי ו/או טיח צבוע במלבין סינטטי בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים. ו/או תקרת משנה ו/או משולב. **גימור רצפה:** אריחי קרמיקה או טראצו או פורצלן או משולב.
חדר מיחזור/אשפה: עבודות גמר של הרצפה והקירות יעשה בקרמיקה (גרניט פורצלן), בהתאם לדרישות כל דין.
ממ"מ- מרחב מוגן מוסדי (למסחר בלבד): לפי הנחיות פקע"ר.
- 2.13 **דלת כניסה לבניין (מגורים):** יש, דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן. **דלת כניסה/ יציאה, נוספת לבניין:** יש. (בקומות המרתף), עפ"י תכנית (מתכת או אלומיניום מזוגג לפי דרישות הרשויות והיתר הבניה).
- 2.14 **דלתות חדרי מדרגות:** דלתות אש, כולל מחזיר שמן.
- דלתות חדר/ים טכניים (ככל שיהיו):** דלתות פח. **דלתות וחלונות חדרים לשימוש משותף:** חומר וכמות לפי תכנון האדריכל.
- 2.15 **דלתות לובי קומתי:** אין.
- 2.16 **תאורה, בכניסה לבניין, לובי, חדר מדרגות, מבואות קומתיים, חניות, חדר/ים טכניים, חדרים וחלקים משותפים:** יש. בקומות המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות. **סוג וכמות:** עפ"י תכנון האדריכל/המהנדס ודרישות הרשויות.
- 2.17 **ארונות למערכות:** חומר: פח מכופף צבוע בתנור או ציפוי אחר (בחלקם החיצוני בלבד) בגוון לפי בחירת האדריכל.
- 2.18 **תאורה במחסנים דירתיים/למסחר:** חיבור הזנות החשמל של כל המחסנים למונה נפרד, או לחילופין התקנת מונה נפרד לכל מחסן, עפ"י בחירת המוכר והחלטתו.
- 2.19 **חיבור חשמל לתאורה ולמערכות אלקטרומכניות משותפות (מגורים/מסחר):** יש. הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף של הבניין לפי תכנון מהנדס החשמל (יתכנו מערכות משותפות אשר ישרתו הבניין, אך ימוקמו בבניין הסמוך ו/או ימוקמו בבניין הסמוך וישרתו גם הבניין, בכפוף לאישור הרשויות השונות).

3.1 גובה הדירה*:

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: לא פחות מ-2.50 מ'.

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

*גובה מחסן דירתי (באם נרכש): לא פחות מ-2.05 מ';

*גובה חניה מקורה (באם נרכשה): לא פחות מ-2.05 מ'.

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

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

להלן רשימה כוללת של חדרים/חללים/אזורים אופציונליים. הקיים בפועל בדירה הינו לפי תיאור הדירה בסעיף 4 פרק א' ולפי המוצג בתוכניות המכר.

תיאור	חומר קירות ⁽¹⁾	גמר קירות ותקרות ⁽²⁾ ומידות ארזי חופוני ⁽⁴⁾ (בס"מ)	ריצוף ⁽³⁾ וחופוני ⁽⁴⁾ מידות ארזים (בס"מ)	ריצוף מחיר לזיכוי למ"ר/מ"א בשקלים חדשים	הערות
כניסה	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה (2)	ראה (3)	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר דיור	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה (2)	ראה (3)	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מטבח	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה (2)	ראה (3)	אין	לכל אורך משטח העבודה חופוני בגובה 60 ס"מ מ"מ למעט אזור חלון (באם קיים).
		חופוני מעל משטח ארון תחתון	ראה (4)	---	ראה פרוט בהערות בהמשך.
פינת אוכל	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה (2)	ראה (3)	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
פרוזדור	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה (2)	ראה (3)	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר שינה הורים	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה (2)	ראה (3)	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדרי שינה	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה (2)	ראה (3)	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
ממ"ד	בטון מזוין לפי הוראות הג"א	לפי מפרט הג"א	ראה (3)	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מרפסת שרות	ראה (1)	ראה (2)	ראה (3)	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה (כללי) (אמבטיה)	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה (2)	ראה (3)	אין	חופוני קירות לגובה משקוף הדלת לפחות. ומעל טיח + צבע אקרילי בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים. ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חופוני קרמיקה	ראה (4)	---	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה (מקלחת)	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה (2)	ראה (3)	אין	חופוני קירות לגובה משקוף הדלת לפחות. ומעל טיח + צבע אקרילי בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים. ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חופוני קרמיקה	ראה (4)	---	ראה פרוט בהערות בהמשך.
שירותי אורחים (בית שימוש נפרד)	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה (2)	ראה (3)	אין	חופוני קירות עד גובה 1.50 מ'. ומעל טיח + צבע אקרילי בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים. ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חופוני קרמיקה	ראה (4)	---	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מרפסת שמש	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה סעיף 2.6	ראה (3)	אין	חופוני/ציפוי קיר חיצוני ראה סעיף 2.6. ראה גם פרוט בהערות בהמשך.
מסתור כביסה	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה (2)	אין	אין	ראה סעיף 3.4
מחסן דירתי (ככל שהוצמד)	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	טיח. גימור קירות צבע אקרילי. גימור תקרה סיד סינטטי.	גרניט פורצלן	אין	עובי קירות מחסן לפי החלטת האדריכל/המהנדס.
			לבחירת היזם/קבלן		

הערות והבהרות לטבלה:

- (1) **חומר קירות:** קירות חוץ: בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי (בדופן פנים של קירות מתועשים/מתועשים למחצה - ככל שיהיו כאלה, ניתן שמעטפת הפנים של קירות אלו תהיה עשויה מלוחות גבס, בלוקי גבס, או בלוק תאי. הכל בכפוף לעמידה בתקינה הרלוונטית לרבות בת"י 1045: בידוד תרמי של בנייני מגורים). קירות הפנים (חלוקה פנימית): יהיו מ: בטון/בלוקי בטון/בלוקי גבס. בחדרי רחצה בכל מקרה יבנו הקירות בבלוקים המוגדרים ע"י היצרן "כעמידים למים" או מבלוקי בטון".
- (2) **גמר קירות:** טיח + צבע אקרילי לפי תכנון המהנדס ודרישות התקנים הרלוונטים. בממ"ד לפי הנחיות פקוד העורף. **גוון:** לבן. באם קירות החוץ יבוצעו בשיטה מתועשת או מתועשת למחצה, יתכן שמעטפת הפנים של קירות אלו יעשו מלוחות גבס.
- גמר תקרות:** טיח רגיל /טיח גבס/ בגר/אחר/ או משולב, לפי תכנון המהנדס. צביעה בסיד סינטטי. **גוון:** לבן.
- גמר קירות בחדרי רחצה ושירותים** (בתחום ללא חיפוי): צבע אקרילי.
- כל צבעי התקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.**
- (3) **ריצוף:** סוג א'. העומד בדרישות ת"י 2279 ודרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות ובדרגת התנגדות להחלקה R-9, אריחים מסוג טראצו, שיש, גרניט פורצלן. לבחירה מבין 4 סדרות של ריצוף ו- 3 דוגמאות/גוונים לפחות שאחת מהן היא בגוון בהיר - ניטרלי. במידות 60/60 ס"מ או 45/45 ס"מ או 33/33 ס"מ. דרגת מניעת ההחלקה לא תהיה פחותה מהנדרש לחדרים אלו. בכל הדירה למעט חדרי רחצה ומרפסות. במידה ואריח לריצוף במידות 45/45 ס"מ אינו ניתן לאספקה (עפ"י אישור והצהרת הספק), המוכר יהיה פטור מהגגת אריח במידות אלו אולם יהיה חייב להציע לקונה סדרה נוספת או מידות אריח חלופי כמפורט להלן (הבחירה בין החלופות היא להחלטת המוכר):
- א. אריח במידות חלופיות בנוסף למידות האריחים: 33/33 ס"מ, 60/60 ס"מ.
- ב. סדרה נוספת של ריצוף לכל מידת אריח המיועד לריצוף, כלומר לכל מידת אריח, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 5 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון בהיר ניטרלי;
- **ריצוף בחדרי רחצה/מרפסת שרות/ שירותים:** סוג א'. העומד בדרישות ת"י 2279 ודרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות ובדרגת התנגדות להחלקה R-10 וברצפת תא מקלחת R-11, אריחים מסוג קרמיקה לבחירה מבין 4 סדרות של ריצוף ו- 3 דוגמאות/גוונים לפחות שאחת מהן היא בגוון בהיר - ניטרלי. מידות האריחים ייקבעו לפי שיקול דעת המוכר מתוך הסדרות והדוגמאות המוצגות לדייר. דרגת מניעת ההחלקה לא תהיה פחותה מהנדרש לחדרים אלו. בחירת הקונה תעשה מאחת מדוגמאות/גוון/מידה, שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה.
- **ריצוף במרפסת שמש:** סוג א'. לבחירת הקונה מבין 4 סדרות של ריצוף ו- 3 דוגמאות לפחות שאחת מהן היא בגוון בהיר - ניטרלי. המתאימים בגודלם ליצירת שיפועי ניקוז, ובדרגת ההחלקה שאינה פחותה לריצוף חשוף לגשם. בחירת הקונה תעשה ממבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה. (במקומות שבהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח, אין צורך בשיפולים).
- (4) **חיפוי בחדרי רחצה ושירותים:** סוג א'. קרמיקה - לבחירת הקונה מבין לפחות 3 דוגמאות/גוונים שאחת מהן היא בגוון בהיר - ניטרלי. במידות כ-25/33 ס"מ או כ-30/60 ס"מ. (חיפוי קירות בקרמיקה במידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד גובה קו משקוף הדלת. מעל החיפוי ועד לתקרה טיח+ צבע אקרילי).
- בהסכמת הקונה המוכר יהיה רשאי להציע אריחים המידות דומות למפרט וכן במידות נוספות 20/50 ס"מ, 33/33 ס"מ ללא כל שינוי במחיר הדירה. לצגרת גלויה תבוצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות. הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים יאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלוונטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין/חדרים סמוכים.
- חיפוי במטבח:** חיפוי קירות קרמיקה - סוג א'. לבחירת הקונה מבין לפחות 3 דוגמאות/גוונים שאחת מהן היא בגוון בהיר - ניטרלי. במידות כ-25/33 ס"מ או כ-30/60 ס"מ. בחירת הקונה תעשה מאחת מדוגמאות/גוון/מידה, שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה. בגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (מעל ארון תחתון). כאשר התנור אינו ביחידת BI חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף). מעל החיפוי ובקירות: טיח + צבע אקרילי.
- (5) **ריצוף במחסן** (ככל שנרכש): מסוג גרניט פורצלן לבחירת הקבלן/ים. שטח אריח בודד עד כ- 0.20 מ"ר.

הערות:

בחירת הקונה – למניעת ספק יודגש כי בחירת הקונה תעשה אך ורק ממבחר של ספק אחד ולא תינתן האפשרות לבחור מוצרים שונים מספקים שונים, גם מאלו שנבחרו ע"י החברה.

איטום: הקירות, הרצפות והנקזים באזורים הרטובים יאטמו לפי הוראות הדין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין/חדרים סמוכים.

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

ביציאה למרפסות שמש/גג, יתכן סף מוגבה/מונמך (מדרגה) עד גובה המותר בתקנות (עד 20 ס"מ גובה/רוחב), לפי תכנון האדריכל. **חיפוי קירות** - גובה חיפוי הקירות יעשה עד לגובה המצוין בטבלה לפחות, או עד גובה "אריחים שלמים".

פרופיל פינות בחיפוי – יבוצעו פינות מפרופיל אלומיניום או PVC, באם יש פינות קמורות שאורכן פחות מ-60 ס"מ, לפי החלטת החברה.
ליטוש/הברקה - למניעת ספק יודגש כי החברה לא תבצע ליטוש ו/או הברקה של הריצוף בדירה.
פרגולה, קורה/ות – באם תותקן, לפי החלטת החברה, מובהר כי לא בהכרח תסומן, במדויק ו/או בכלל, בתוכנית המכר, וככל שתותקן תהיה עשויה מעץ ו/או בטון ו/או פלדה ו/או אלומיניום ו/או משולב, לפי תכנון האדריכל.
שיפולים – (פנלים) מחומר הריצוף, בגובה 7 ס"מ לפחות, למעט בשולי קירות וחזיתות מחופים, בגב ארון מטבח, ארונות למערכות ואזורים טכניים. חיפוי ושיפולים, ללא קיטום פינות (גרונג).
מרווחים (פגות) – לפי דרישות התקנים לריצוף וחיפוי, נדרש ביצוע מרווח בין אריחים (פגות) של 3 מ"מ לפחות. לריצוף טראצו נדרש מרווח של 1 מ"מ לפחות.

(מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק אם צוין כך בטבלה או בסעיף אחר במפרט מכר זה)

3.3 ארונות:

3.3.1 ארון מטבח תחתון: הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבת לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של הכיור / הכנה לכיריים מובנות (כולל: פתח, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים.
גוף הארון והמדפים יהיו מעץ מעובד (סנדוויץ'), וגב הארון יהיה מעץ דיקט. שאר חלקי הארון עץ (סנדוויץ') או MDF.
עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ לפחות. גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ לפחות מעל סף הרצפה. בתחתית הארון הגבהה (סוקל) בגובה של כ-10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון.
גוף הארון והמדפים יהיה מעץ מסוג סנדוויץ', וגב הארון יהיה מעץ דיקט. שאר חלקי הארון יהיו עשויים סנדוויץ' /MDF.
הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובהו ולכל עומקו. ביחידות הפינה של הארון יותקנו "פתרונות פינה".
ידידות: מתכת. **ציפוי חיצוני:** פורמייקה. לבחירת הקונה מתוך 5 גוונים לפחות (מהם אחד לבן ואחד בהיר ניטרלי) שיוצגו ע"י החברה ו/או הספק/ים שיבחר/ו על ידי החברה. **ציפוי פנימי וגמר מדפים:** פורמייקה ו/או מלמין בגוון לבן.
⁽¹⁾⁽²⁾ **מידות: ראה הערה בהמשך;**

מחיר לזיכוי בגין ארון המטבח התחתון: ראה נספח ג'

משטח עבודה מעל ארון מטבח תחתון לכל אורכו: תיאור: לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ מאבן טבעית או פולימירית (כדוגמת אבן קיסר או שווה ערך), העונה לדרישות 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 יקבע ע"י המוכר (הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח ככל הנדרש כולל אף מים בכל היקף המשטח. לא יינתן זיכוי בגין אי ביצוע הקנט המוגבה).
⁽¹⁾⁽²⁾ **מידות:** לפי ארון המטבח חלק תחתון,

גוון: לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיוצגו ע"י המוכר ו/או הספק/ים שיבחר/ו על ידו. החברה תציג בפני הקונה 3 גוונים לפחות (אחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי). לוחות השיש/אבן קיסר יהיו בהדבקה ולא לוח בודד אחד).

3.3.2 ארון מטבח עליון: אין.

הערה: מסיבות של תכנון המטבח הספציפי המוכר יהיה רשאי להציע לקונה להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב-2 מ"א ארון מטבח עליון. במקרה זה לא תתאפר התקנת ארון מטבח עליון פינתי.
מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לארון המטבח התחתון.
גובהו של הארון העליון 75 ס"מ לפחות ועומקו 30 ס"מ לפחות. הארון יכלול לפחות מדף אחד אחד לכל אורכו.

3.3.3 ארונות אחרים (ציין): בחדר רחצה (כללי), ארון תחתון עץ סנדוויץ' או טרספה, תלוי או מונח, **בידידות:** 80 ס"מ לפחות. הכולל דלתות, מדפים, צירי נירוסטה. משטח העבודה אינטגרלי מחרס/ שיש/ ניאו קוורץ משולב בכיור.
ציפוי חיצוני: פורמייקה. **ציפוי פנימי:** פורמייקה ו/או מלמין לפי יצרן הארון. **גוון:** ציפוי פנימי בגוון לבן.

מחיר לזיכוי בגין ארון הרחצה: ראה נספח ג'

הערות:

(1) מדידת אורך כללית של ארונות מטבח: בדירת 3 חדרים ו-4 חדרים: 5 מטר אורך. בדירת 5 חדרים: 6 מטר אורך.

המדידה לאורך הקיר (פינה ככל שקיימת מחושבת פעמיים באורך הארון). חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב (למעט מקרר) המשולבים בתוך הארונות יכללו באורך הארונות. סטיות עד כ- 5% במידות אורך ארונות המטבח, לא יחשבו כסטייה מתיאור זה.

(2) במקרה של זיכוי עבור ארונות המטבח וביצוע עצמי, על הקונה לקחת בחשבון כי יתכן ובקיר שבגב ארונות המטבח קיימים פתחי גישה לקולטן/ים משותפים. יש לאפשר גישה לפתח/ים אלו לצורך תחזוקה.

(3) תכנון הארון לצורך התקנה של מדיח, תנור וכו' מובנים בארון תחתון נתונה להחלטת הקונה.
- החליט הקונה שלא להתקין, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות.
באחריות הקונה לדווח על בחירתו על פי הלוח זמנים שהחברה תקבע ובמועד בו תנחה החברה את הקונה.

3.4 מיתקנים לתליית כביסה:

פתח בקיר חוץ אשר ממנו תהיה גישה ישירה למתקן תליית הכביסה.

מיתקן לתליית כביסה (קטנה): 2 מוטות ממתכת (מגולוונים) ניצבים כולל גלגלות, 5 חבלי כביסה פלסטיק, באורך מינימלי של 160 ס"מ, או מתקן מתרומם באורך מינימלי של 120 ס"מ כולל חבלי כביסה באורך של לא פחות מ- 8 מטר סה"כ.
מסתור כביסה: אלומיניום ו/או משולב. הכל לפי דרישות ת"י 5100 ובמידות, לפי תכנון האדריכל.
הערה: בחלל מסתור הכביסה יתכן ויותקן גם יחידת העיבוי של המזגן/ים, במקרה זה עלולה להיווצר הפרעה לתליית פריטי כביסה גדולים. בכל מקרה שטח מסתור הכביסה האמור, לא יפחת מהשטח המצוין במפרט המיוחד (הנחיות משהב"ש).

3.5 טבלה מס' 3 – רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה (מידות בס"מ) (פרוט יתר ראה בהערות/הבהרות, שלאחר טבלה זו)

בדירה 5 חדרים – (דגם C, Cm):

---		דלתות			חלונות			תריסים			
חדר	כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב)	חומר (עץ/אלומיניום/מתכת)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/נגרר)	כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב)	חומר (עץ/אלומיניום/מתכת)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/נגרר/כיס)	כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב)	חומר (עץ/אלומיניום/מתכת)	חומר שלבים	סוג פתיחה (ציר/כע.כ/נגרר/כיס/חשמלי)	
כניסה	1	פלדה בטחון	ציר רגילה	---	---	---	---	---	---	---	
	כ- 100/205			---							
חדר דיור	1	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ	---	---	---	1	אלומ'	אלומ'	גלילה חשמלי + גיבוי ידני	
	כ- 275/227			כ- 275/227							
מטבח	---	---	---	1	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ	1	אלומ'	אלומ'	גלילה ידני	
	---			כ- 95/197			כ- 95/197				סב נטוי (דריי קיפ) + חלק תחתון קבוע
	---			1			---				---
	---			כ- 145/123			---				---
חדר שינה הורים 1	1	עץ	ציר רגילה	1	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ + חלק תחתון קבוע	1	אלומ'	אלומ'	גלילה ידני	
	כ- 80/205			כ- 135/197			כ- 135/197				

תריסים				חלונות			דלתות			---
סוג פתיחה(ציר/ כ.ע.כ/נגרר/ כיס/חשמלי)	חומר שלבים	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/ נגרר/כיס)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/ כע"כ/ נגרר)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	חדר
			1			1			1	חדר שינה 2
	אלומ'	אלומ'	כ-135/123	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	כ-135/123	ציר רגילה	עץ	כ-80/205	
			1			1			1	חדר שינה 3
	אלומ'	אלומ'	כ-135/123	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	כ-135/123	ציר רגילה	עץ	כ-80/205	
			1			1			1	ממ"ד (משמש כחדר שינה 4)
	אלומ'	אלומ'	כ-100/100	ציר רגילה או כ.ע.כ לפי אישור הג"א	אלומ' מזוגג	כ-100/100	ציר (רגילה). פתיחה חוץ	פלדה לפי הג"א	כ-80/200	
כנף פלדה נגד גז, הדף ורסיסים, הנגררת לכיס.				---	---	---	---	---	---	
			---			---			1	שירותי אורחים
	---	---	---	---	אורור מכני	---	ציר רגילה	עץ	כ-70/205	
			---			---			1	ח. רחצה (כללי)
	---	---	---	---	אורור מכני	---	ציר רגילה	עץ + צוהר/צו-אור	כ-80/205	
			---			---			1	ח. רחצה (הורים)
	---	---	---	---	אורור מכני	---	ציר רגילה	עץ + צוהר/צו-אור	כ-70/205	
			---			1			1	מרפסת שירות
	---	---	---	ציר רגילה	אלומ' מזוגג	כ-100/100	ציר רגילה	עץ	כ-80/205	
			---			---			1	מחסן דירתי צמוד (ככל שהוצמד)
	---	---	---	---	---	---	ציר רגילה	עץ / פח לפי החלטת החברה	כ-85/205	

בדירה 4 חדרים – (דגם B B1 Bm B1m):

תריסים				חלונות			דלתות			---
סוג פתיחה(ציר/ כ.ע.כ/נגרר/ כיס/חשמלי)	חומר שלבים	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/ נגרר/כיס)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/ כע"כ/ נגרר)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	חדר
			---			---			1	כניסה
	---	---	---	---	---	---	ציר רגילה	פלדה בטחון	כ-100/205	

תריסים				חלונות			דלתות			---
סוג פתיחה(ציר/ כ.ע.כ/נגרר/ כיס/חשמלי/)	חומר שלבים	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/ נגרר/כיס/)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/ כע"כ/ נגרר)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	חדר
גלילה ידני	אלומ'	אלומ'	2 כ- 135/197	נגרר כ.ע.כ + חלק תחתון קבוע	אלומ' מזוגג	2 כ- 135/197	---	---	---	חדר דיור ופינת אוכל B,Bm
גלילה חשמלי + גיבוי ידני	אלומ'	אלומ'	1 כ- 275/227	---	---	---	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1 כ- 275/227	
גלילה ידני	אלומ'	אלומ'	1 כ- 135/197	נגרר כ.ע.כ + חלק תחתון קבוע	אלומ' מזוגג	1 כ- 135/197	---	---	---	חדר דיור ופינת אוכל B1 ,B1m
גלילה חשמלי + גיבוי ידני	אלומ'	אלומ'	1 כ- 275/227	---	---	---	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1 כ- 275/227	
גלילה ידני	אלומ'	אלומ'	1 כ- 150/123	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1 כ- 150/123	---	---	---	
---	---	---	---	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1 כ- 135/123	---	---	---	מטבח B1 ,B1m
גלילה ידני	אלומ'	אלומ'	1 כ- 135/197	נגרר כ.ע.כ + חלק תחתון קבוע	אלומ' מזוגג	1 כ- 135/197	ציר רגילה	עץ	1 כ- 80/205	חדר שינה 1 הורים
גלילה ידני	אלומ'	אלומ'	1 כ- 135/123	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1 כ- 135/123	ציר רגילה	עץ	1 כ- 80/205	חדר שינה 2
נגרר לכיס.	אלומ'	אלומ'	1 כ- 100/100	ציר רגילה או כ.ע.כ לפי אישור הג"א	אלומ' מזוגג	1 כ- 100/100	ציר (רגילה). פתיחה חוץ	פלדה לפי הג"א	1 כ- 80/200	ממ"ד (משמש כחדר שינה 3)
כנף פלדה נגד גז, הדף ורסיסים, הנגררת לכיס.				---	---	---	---	---	---	
---	---	---	---	---	אורור מכני	---	ציר רגילה	עץ + צוהר/צו-אור	1 כ- 80/205	ח. רחצה (כללי)
---	---	---	---	---	אורור מכני	---	ציר רגילה	עץ + צוהר/צו-אור	1 כ- 70/205	ח. רחצה (הורים)
---	---	---	---	ציר רגילה	אלומ' מזוגג	1 כ- 100/100	ציר רגילה	עץ	1 כ- 80/205	מרפסת שירות
---	---	---	---	---	---	---	ציר רגילה	עץ / פח לפי החלטת החברה	1 כ- 85/205	מחסן דירתי צמוד (ככל שהוצמד)

בדירה 3 חדרים – (דגם A Am):

תריסים				חלונות			דלתות			---
סוג פתיחה(ציר/ כ.ע.כ/נגרר/ כיס/חשמלי/)	חומר שלבים	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/ נגרר/כיס/)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/ כע"כ/ נגרר)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	חדר
---	---	---	---	---	---	---	ציר רגילה	פלדה בטחון	1 כ- 100/205	כניסה
גלילה חשמלי + גיבוי ידני	אלומ'	אלומ'	1 כ- 275/227	---	---	---	נגרר כ.ע.כ.	אלומ' מזוגג	1 כ- 275/227	חדר דיור
גלילה ידני	אלומ'	אלומ'	1 כ- 95/197	סב נטוי (דריי קיפ) מעל חלק תחתון קבוע	אלומ' מזוגג	1 כ- 95/197	---	---	---	
---	---	---	---	נגרר כ.ע.כ.	אלומ' מזוגג	1 כ- 135/123	---	---	---	מטבח
גלילה ידני	אלומ'	אלומ'	1 כ- 135/123	נגרר כ.ע.כ.	אלומ' מזוגג	1 כ- 135/123	ציר רגילה	עץ	1 כ- 80/205	חדר שינה
נגרר לכיס.	אלומ'	אלומ'	1 כ- 100/100	ציר רגילה או כ.ע.כ. לפי אישור הג"א	אלומ' מזוגג	1 כ- 100/100	ציר (רגילה). פתיחה חוץ	פלדה לפי הג"א	1 כ- 80/200	ממ"ד (משמש כחדר שינה)
כנף פלדה נגד גז, הדף ורסיסים, הנגררת לכיס.				---	---	---	---	---	---	
---	---	---	---	---	אורור מכני	---	ציר רגילה	עץ + צוהר/צו-אור	1 כ- 70/205	שירותי אורחים
---	---	---	---	נטוי (קיפ)	אלומ' מזוגג	1 כ- 55/97	ציר רגילה	עץ + צוהר/צו-אור	1 כ- 80/205	ח. רחצה (כללי)
---	---	---	---	ציר רגילה	אלומ' מזוגג	1 כ- 100/100	ציר רגילה	עץ	1 כ- 80/205	מרפסת שירות
---	---	---	---	---	---	---	ציר רגילה	עץ / פח לפי החלטת החברה	1 כ- 85/205	מחסן דירתי צמוד (ככל שהוצמד)

הערות לטבלה ואחרות:

- א. **הגדרות:** 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 (ראה פרוט יתר בסעיף יא' בהמשך). **אלומ'** = אלומיניום, **סוג פרופיל:** לפי הנחיות יועץ האלומיניום, **ציר רגילה** = סוג פתיחה (רגילה) **קיפ** = פתיחה משתפלת (נטוי), **סב נטוי** (דרייקיפ) = רגילה+ משתפלת, **ניגרר כ.ע.כ.** = כנף נגררת על כנף ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר, **גיליוטינה** = כנף בתנועה אנכית, **תריסים:** בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי

פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת. עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן. בחדר דיור ובפתחים ברובח 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.

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

ג. **חלונות/וטריונות** (למעט מ"ד), מאלומיניום עם זיגוג שקוף כפול (Double Glazing) 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 ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה. החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן. בממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף/ים פלדה, לפי הנחיות פקוד העורף. **רשתות**: אין. במסילות לכל החלונות, יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.

ד. **אורור לאוויר החוץ**- 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.

ה. **מסגרות החלונות והתריסים** עשויים אלומיניום. סוג פרופיל, גוון, עפ"י תכנון האדריכל ו/או יועץ האלומיניום. יתכן פתחים המשולבים בזיגוג קבוע המשמש כמעקה/מחסום, ו/או קירות מסך.

החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה. החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן; כאמור בסעיף ג' לעיל.

ו. **בחדרי רחצה (באם יש חלונות)**, תותקן זכוכית בטיחותית שקופה או עמומה ("חלב") עפ"י בחירת האדריכל.

ז. **אורור המחסן** (ככל שנרכש מחסן) יעשה באמצעות חלון ו/או אורור מכני ו/או סבכה בדלת ו/או רפפות קבועות, לפי תכנון האדריכל ודרישות כיבוי אש.

ח. **דלת כניסה**. דלת פלדה (ביטחון) רב בריח, תואמת לתקן ישראל 5044 סגר בטחון פנימי נוסף, עינית הצצה (פנורמית/טלסקופית), מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר דירה. משקוף בניה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות. כנף הדלת והמשקוף יהיו בחיפוי ויניל או צביעה בתנור. גמר וגוון לפי בחירת החברה.

ט. **דלת ממ"ד** ציפוי וניל, גוון לפי בחירת החברה. לפי הנחיות רשות הכבאות, בכניסה לדירות בקומת קרקע יתכן ויותקנו דלתות בטחון/אש. עפ"י ת"י 1004 חלק 2 והנחיות יועץ האקוסטיקה.

י. **מכלולי דלתות פנים**: כנף הדלת תהיה עשויה משתי לוחות מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר שווה ערך בכל היבט תפקודי – חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר. צירים יותקנו בהתאם לסוג משקוף הדלת. גמר צבע או פורמייקה או ציפוי חיצוני מתועש המתאים לעמידות במים, עם מנעול וידיות מתכת משני הצדדים. בהיקף כנף הדלת (קנט) מצופה ב-3 צדדים לפחות כנף הדלת, לרבות לוחות ודבקים עמידים למים. משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר תואם לדלת כולל פסי אטימה. המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים. בחדרי אמבטיה / מקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס פנוי" וצוהר/ צו-אור, מזוגג בכנף הדלת. **גוון**: לבחירת הקונה מתוך 3 גוונים לפחות (אחד מהם לבן), שיוצגו על ידי החברה ו/או הספקים שיבחרו/ו על ידה.

יא. **פתח חילוץ**- בממ"ד ובפתח בדירה המוכרז כפתח חילוץ קומתי (בחרום אמור לשמש את כלל הדיירים בקומה), אין לקבוע סוג קבוע. בנוסף, בפתח שיוכרז ע"י הרשויות המוסמכות כפתח חילוץ יתכנו שינויים במידות הפתח, סוג החלון/תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיוון הפתיחה.

יב. לפי דרישות פיקוד העורף: דלת כניסה למרחב מוגן הינה דלת פלדה אטומה, הנפתחת/נגררת, חיצונית. סף הדלת וריצוף הממ"ד גבוהים כ- 2 ס"מ מעל מפלס הדירה. חלון פלדה כנף אחת או שתיים, הנגררות לכיס ו/או 2 כנפיים לפתיחה. 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 פירווקו ע"י הקונה, 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.

יג. מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק אם צוין כך בטבלה או בסעיף אחר במפרט מכר זה.

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

להלן רשימה כוללת של חדרים/חללים/אזורים אופציונליים. הקיים בפועל בדירה לפי תיאור הדירה בסעיף 4 פרק א' ולפי המוצג בתוכניות המכר.

מיתקן	מיקום	מטבח	שרותי אורחים (בית שימוש נפרד)	חדר רחצה (מקלחת)	חדר אמבטיה (כללי)	מרפסת שרות	אחר
כיור מטבח (בודדת/כפולה)	מידות (בס"מ)	ראה הערה (א)	---	---	---	---	---
	סוג	א'	---	---	---	---	---
	זיכוי	ש	אין	---	---	---	---
כיור רחצה	מידות (בס"מ)	---	---	40/50	משולב בארון	---	---
	סוג	---	---	א'	ראה סעיף 3.3.3	---	---
	זיכוי	ש	---	אין	ראה נספח ב'	---	---
כיור לנטילת ידיים (למעט בדירת 3 חדרים)	מידות (בס"מ)	---	25/40	---	---	---	---
	סוג	---	א'	---	---	---	---
	זיכוי	ש	אין	---	---	---	---
אסלה וארגז שטיפה ^(ב) (בדירות 3 חד' מס' האסלות הינו בהתאם למוצג בתוכנית)	מידות (בס"מ)	---	לפי מידות היצרן	לפי מידות היצרן	לפי מידות היצרן	---	---
	סוג	---	א'	א'	א'	---	---
	זיכוי	ש	אין	אין	אין	---	---
אמבט/ מקלחת ^(ב)	מידות (בס"מ)	---	---	לפי הוראות כל דין ראה בהמשך	70/170 (אמבטיה)	---	---
	סוג	---	---	ריצוף משופע (מקלחת)	א' (אמבטיה אקרילית או פח)	---	---
	זיכוי	ש	---	---	אין	---	---

מיתקן	מיקום	מטבח	שרותי אורחים (בית שימוש נפרד)	חדר רחצה (מקלחת)	חדר אמבטיה (כללי)	מרפסת שרות	אחר
סוללה למים קרים /חמים לכיור, מהמשטח ^(ג) (ד)	דגם	פרח	פרח	פרח/מערבל	פרח/מערבל	---	---
	סוג	א'	א'	א'	א'	---	---
	זיכוי ש	אין	ראה נספח ב'	ראה נספח ב'	ראה נספח ב'	---	---
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים ^(ה)	דגם	---	---	---	רב-דרך (אינטרפוז דרך 3) או סוללה ^(ה)	---	---
	סוג	---	---	---	א'	---	---
	זיכוי ש	---	---	---	ראה נספח ב'	---	---
סוללה למקלחת למים קרים וחמים ^(ה)	דגם	---	---	רב-דרך (אינטרפוז דרך 3) או סוללה ^(ה)	---	---	---
	סוג	---	---	א'	---	---	---
	זיכוי ש	---	---	ראה נספח ב'	---	---	---
חיבור מים מכונת כביסה ולניקוז ^(ה)							
פתח 4" בדופן חיצונית לשרוול פליטת אדים ממייבש כביסה, כולל תריס הגנה ומשקולת סגירה							
הכנה חיבור למים וניקוז, לחיבור מדיח כלים ^(ט) (ההכנה משולבת בניקוז כיור המטבח)							
נק' מים למקרר (ברז ניל)							
נקודת גז לבישול ^(א') (הכנה)							
נקודת גז לחימום מים ^(א') (הכנה)							

הערות לטבלה ואחרות:

(א) **כיור מטבח** (בודדת במידות 40/60 ס"מ או כפולה 80/46 ס"מ): לבחירת הקונה, חומר סילי קוורץ/ נירוסטה, בהתקנה שטוחה. **כיור רחצה** **שולחני (אינטגרלי)**: (במידות כ- 40/50 ס"מ) לפי היצרן/ספק, שיבחר ע"י החברה. **כיור רחצה**: חרס מידות כ- 40/50 ס"מ. תוצרת לפי החלטת ובחירת החברה.

כיור נטילת ידיים (למעט בדירת 3 חדרים): חרס. מידות ותוצרת לפי החלטת החברה.

(ב) **אסלה**: מונחת. **ארגז שטיפה**: מונבולוק/חרס, דו כמותי (3/6 ליטר) עפ"י ת"י 1385. תוצרת לפי החלטת החברה. **כיסוי אסלה**: (מושב פלסטי כבד בעל צירי נירוסטה).

אמבטיה: תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי, שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר. מילוי עץ בפינות ומיטת תמיכה מפרופילי ברזל מגלון. 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 ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח;

(ג) **סוללה למים קרים/חמים (כולל חסכום)**. **לקערת מטבח**: דגם: פרח/מערבל, בציפוי כרום ניקל, פיה בגובה כ- 25 ס"מ לפחות ולעומק 20 ס"מ לפחות. לבחירה מתוך 3 סדרות כשאחת לפחות תוצרת הארץ ועומדת בדרישות ת"י 1385.

(ד) **סוללה למים קרים/חמים, לכיור/י רחצה (כולל חסכום)**: דגם: פרח/מערבל בציפוי כרום ניקל, פיה באורך כ- 15 ס"מ לפחות ולעומק 15 ס"מ לפחות, לבחירה מתוך 3 סדרות כשאחת לפחות תוצרת הארץ.

כיור נטילת ידיים (למעט בדירת 3 חדרים): דגם: פרח, בציפוי כרום ניקל, למים קרים בלבד.

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

למקלחת: דגם: מהקיר - רב דרך (סוללה - אינטרפּוץ 3 דרך), מיקס מהקיר. בציפוי כרום ניקל כולל צינור שרשורי, מתלה מתכונן, 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

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

(ז) **גוון הקבועות:** לבן.

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

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

(י) ---

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

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

(יג) **קבועות רחצה (אגנית/אמבטיה)-** במקרה של שינוי לאחר קבלת החזקה בדירה, יש לרכוש קבועות שעומדים בתקן ישראלי למניעת החלקה ולא פחות מ-R-11.

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

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

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

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

3.6.1 **אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה, לכל צורך אחר:** צנרת ופתחי ביקורת לקולטני ביוב (בחלקם יתכן ומשותפים לכלל הבניין), ברצפה, בקירות או בסמוך לתקרה, במיקום וכמות עפ"י החלטת מהנדס האינסטלציה. תיתכן התקנת מתזי כיבוי, (מיקום וכמות, עפ"י דרישות כיבוי אש). ארון למחלקי מים במיקום, לפי החלטת מהנדס האינסטלציה. ניקוז למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל וצנרת להעברת גז וכבלי פיקוד בין המיקום המיועד למעבה, עד המיקום המיועד למאייד. מיקום מיועד למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל, במרפסת שרות ו/או במסדרון ו/או מיקום מוצנע ומוסתר המאפשר פיזור יעיל וקצר לכל חלקי הדירה עפ"י החלטת החברה. מיקום מיועד למעבה בגג עליון ו/או במסותר כביסה, ו/או מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה/המעבים. בידוד קולטני ביוב בכפוף לת"י 1004 חלק 4 והנחיות יועץ האקוסטיקה.

הערה:

הצורך במעבר צנרת מים/ביוב/מתזי כיבוי, (ככל שידרשו), יתכן ויחייבו התקנת כיסוי מבודד ויצרו בליטות דמוי

"עמודים או קורות" או "ספסלים", בסמוך לקירות ותקרה ו/או בסמוך לקירות ורצפה, שלא בהכרח יסומנו בתכנית המכר,

או שסומנו ועקב שינויי תכנון יותקנו במיקום שונה מהתוכנית.

בנוסף, יש לקחת בחשבון כי לפי הת"י ו/או הנחיות מהנדס האינסטלציה, בקולטנים העוברים לגובה הבניין יתכן וידרשו פתחי

ביקורת, ולכן בדירות בהם יותקנו פתחי ביקורת אלו, אין לחסום אותם ויש לאפשר גישה לצרכי תחזוקה.

3.6.2 **חימום מים:** הספקת מים חמים לדירות באמצעות מערכת סולארית משותפת מאולצת תהיה לפי הוראות הדין. התקנת המערכת הסולארית תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579 לרבות גיבוי חשמלי לדוד המים החמים והתקן קוצב זמן לחימום המים (טיימר). לכל דירה יותקן מכל אגירה (דוד) המחובר למערכת הסולארית וכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן (טיימר) הכולל מפסק במאפשר לתכנן מראש את זמני הפעלה.

לדירות שלהם לפי הוראות הדין לא ניתן לספק מים חמים באמצעות מערכת סולארית, יעשה חימום המים באמצעות חשמל והתקן קוצב זמן לחימום המים (טיימר).

מכל אגירה (דוד) למים חמים בקיבולת: לדירת 3 חדרים 120 ליטר. לדירות 4 חדרים ויותר 150 ליטרים; **מיקום הדוד:** במקום מוסתר אך נגיש כגון במרפסת שירות או בסמוך לה או בגג העליון לפי תכנון מהנדס האינסטלציה.

- 3.6.3 חיבור מים חמים לכלים: קערות מטבח ורחצה, אמבטיה, מקלחת. מכונת כביסה (הל"ת-תיקון אוג'2007).
- 3.6.4 ברז "דלי": יש רק במרפסות "גן" (מעל תקרת קומת המסחר).
- 3.6.5 הכנה למונה מים לדירה: יש (מיקום לפי החלטת החברה).
- 3.6.6 חומר הצינורות: מים חמים וקרים: פלדה מגולוונת, פקסגול, PPR, S.P /או אחר, לפי תכנון מהנדס האינסטלציה, דלוחין: פלסטי או אחר, שפכים: פלסטי או אחר.
- 3.6.7 צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח: יש. במרפסות "גן" (מעל תקרת קומת המסחר) נק' נוספת במרפסת. מחיר הדירה יכלול צנרת גז בדירה ממקור הספקת הגז ועד נקודה/ות הגז בדירה, וכן הכנה למונה גז דירתי.
- 3.6.8 הכנה למונה גז לדירה: יש.

הערה:

סידור באמצעות בלוני גז תת מרכזיים בתיאום עם חברת הגז ובמיקום הקיים במגרש והמתואר בתכנית המגרש, או במיקום אחר שיקבע ע"י החברה. במידת הצורך תינתן במגרש זיקת הנאה מתאימה לחברת הגז, לעניין הנחת צנרת הגז ותחזוקתה. מיקום ההכנה בדירה הינו לפי החלטת החברה. ככל שיחליט הקונה לחבר דירתו למערכת הגז אזי יחולו עליו התשלומים הנדרשים לצורך חיבור הדירה לרשת הגז אותם ישלם, ישירות לחברת הגז המורשית ע"י החברה לפעול בבניין. מובהר בזאת כי בהתאם לס' 59 (ב) לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, מיתקנים או צנרת של מערכת גז מרכזית שנועדו לשמש את כל בעלי הדירות או חלקם, למעט מיכל, מונה או וסת הניתנים לפירוק, יהיו חלק מהרכוש המשותף.

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

מחיר זיכוי לנקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון, ראה נספח ב'
להלן רשימה כוללת של חדרים/חללים/אזורים אופציונליים. הקיים בפועל בדירה לפי תיאור הדירה בסעיף 4 פרק א' ולפי המוצג בתוכנית המכר.

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע מוגן מים	בית תקע כוח במעגל נפרד	נק' טלויזיה; נק' תקשורת; נק' טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר/ הערות
כניסה לדירה או מבואה	1	1	-	-	-	- פעמון+ לחצן - אינטרקום - מפסק תאורה ללובי קומתי/חדר מדרגות. - לוח חשמל דירתי. - ארון תקשורת כולל שקע. -ארון טלפון/טלויזיה
חדר דיור ופינת אוכל	2	3	-	1 (למזגן)	1	תריס חשמלי - תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס. ראה גם מרפסת שמש/ רחבה מרוצפת
פרוזדור	1-2 (כולל מפסק מחליף)	1	-	---	-	בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר", 2 נקודות מאור לפחות + מחליף.
פינת משפחה	1	-	-	-	-	-
מטבח	1	6 (אחד מהם כפול, אחד מהם מוגן מים בדרגת IP44 ואחד מהם מוגן בדרגה רגילה)	-	1 (א) (תנור)	-	מיקום השקעים, בתי התקע יהיה מעל משטח העבודה ככול האפשר ובהתאם לתכנון המטבח יותקנו שקעי כח נפרדים למדיח, לתנור, למקרר
חדר שינה הורים	1 (כולל מפסק מחליף למנורה)	4 (שניים ליד המיטה)	-	1	1	- אינטרקום (נק' שמע/דיבור בלבד)

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע מוגן מים	בית תקע כוח במעגל נפרד	נק' טלויזיה; נק' תקשורת; נק' טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר/ הערות
חדר רחצה הורים	1 (מוגן מים)	-	1	1 (בית תקע לתנור)	-	בהעדר חלון לאויר החוץ + אוורור מכני
חדרי שינה	1	3	-	1	1	-
פינת ארונות	-	-	-	-	-	-
ממ"ד/ ח. שינה	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3	-	1	1	לפי תקנות פיקוד העורף
חדר רחצה (אמבטיה)	1 (מוגן מים)	-	1	1 (בית תקע לתנור)	-	+ התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד השמש במיקום עפ"י התכנון. בהעדר חלון לאויר החוץ + אוורור מכני
חדר רחצה (מקלחת)	1 (מוגן מים)	-	1	1 (בית תקע לתנור)	-	בהעדר חלון לאויר החוץ + אוורור מכני
שירותים	1	-	-	-	-	בהעדר חלון, הכנה לנק' אוורור מכני + מפסק היכן שנידרש.
מרפסת שרות	1 (מוגן מים)	-	-	2 מוגן מים (מכונת כביסה, מייבש כביסה)	-	-
מרפסת שמש/ רחבה מרוצפת	1 (מוגן)	-	1 (מוגן) IP44	-	-	כולל תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני.
מחסן (ככל שהוצמד)	1	-	1	-	-	צריכת החשמל של המחסן תחובר לשעון החשמל הדירתי אליו משויך המחסן. או לחילופין שהזנות החשמל של כל המחסנים יחוברו למונה משותף ונפרד למחסנים בלבד, או מונה נפרד לכל מחסן, להחלטת המוכר ועפ"י בחירתו.
מסתור כביסה (באם קיים)	-	-	-	1 (פקט הכנה למזגן)	-	-

הערות לטבלה ואחרות

- (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 = תאור בלבד לאופן ההדלקה של נקודות המאור (בתקרה או קיר), המצוינים בסעיף א' ושאינם תוספת לכמות נקודות המאור המצוינות בסעיף א'.
- (ה) בית תקע מעגל נפרד = "שקע/ים" הנמצאים על גבי מעגל חשמלי נפרד (כל נק' במעגל נפרד), ושאינם בהכרח נקודה/ות "כוח".
- (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 כיווין.
- (ח) **נקודת טלפון פנים (אינטרקום)=** נקודה/ות מלאות כולל אביזרי קצה לתקשורת פנים (לדלת כניסה למבנה או לעמדת שומר לפי העניין).
- (ט) **נקודת כח =** בית תקע כוח על גבי מעגל חשמלי נפרד, מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ.
- (י) **"הכנה"=** באם לא צוין אחרת הכוונה לצנרת ("שרוול") וחוט משיכה בלבד. הכנה לנק' תקשורת (מחשב) מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר. באם ההכנה לתנור חימום נמצאת מעל דלת חדר הרחצה יותקן (באחריות הדייר), "מפזר חום" ולא "תנור להט" (ספירלי). למניעת ספק יודגש כי אמצעי חימום לא מסופקים ע"י החברה. ההכנה לתנור חימום כוללת שקע מוגן מים.
- (יא) **מחליף=** נקודה/ות מאור הניתנות להדלקה/ כיבוי, משני אביזרים נפרדים שונים הנמצאים בריחוק ביניהם, אך מדליקים/מכבים את אותה/ם נקודה/ות מאור.
- (יב) **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.
- (מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק באם צוין כך בטבלה או בסעיף אחר במפרט מכר זה).**

3.7.1	חדר מדרגות/ מבואה קומתית: בכל קומה: נקודות מאור: יש. ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר מדרגות. גופי מאור: יש. לחצני הדלקת אור: יש. לחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה קומתית: יש.
3.7.2	טלפון חוץ: נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיווין.
3.7.3	פעמון: סוג: לחצן. ציליל: זמזם.
3.7.4	אביזרי הדלקה/שקע: סוג: סטנדרט, לפי דרישות הת"י.
3.7.5	לוח חשמל דירתי (כולל השארת מקום פנוי ל-6 מודולים) ולוח תקשורת דירתי (כולל שקע רגיל), בתוך הדירה: יש מיקום: לפי תכנון מהנדס החשמל. מפסקי פחת: יש. שעון שבת: אין.
3.7.6	נקודת חשמל לדוד מים, שמש/חשמלי: יש. כולל קוצב זמן.
3.7.7	גודל חיבור דירתי: תלת פאזי: 25 x 3 אמפר. (מחיר הדירה אינו כולל הזמנה והתקנת מונה אשר יוזמן ויותקן ע"י וע"ח הקונה).
3.7.8	מערכת אינטרקום: יש, מיקום: כמפורט בטבלה 5. (אינטרקום שמע דיבור, כולל לחצן לפתיחת דלת הכניסה הראשית בקומת הכניסה, ופומית לשמע ודיבור בחדר שינה הורים).
3.7.9	מערכת טלויזיה נוספת במעגל סגור (נפרדת): אין.
3.7.10	הכנה לקליטת שידורי טלויזיה: הכנה לחיבור לכבלים לקליטת טלויזיה רב ערוצית (ללא ממיר וללא חיבור בפועל, אשר ישולם ע"י הקונה ישירות לחברת הטלויזיה הרב- ערוצית אשר תספק שרות זה). לחילופין אנטנת צלחת מרכזית לבניין או למספר בנינים לקליטת שידורי ערוץ 1,2, 33 ורדיו F.M (ללא ממיר דירתי אשר ירכש ע"י הקונה מספק שרות זה).
3.7.11	מיתקנים אחרים: - אוורור חלל המחויב באוורור מכני לפי תקנות, יבוצע ע"י מפוח חשמלי חיצוני (משותף) ו/או ע"י מאורר דירתי "זונטה" או ש"ע. - תריס חשמלי כולל נקודת חשמל להפעלת התריס. ראה גם תריסים בטבלת פתחים סעיף 3.5. - ארון תקשורת כולל שקע. - ארון טלפוניה/ טלויזיה משולב בארון תקשורת. - במרפסת השרות – הכנה למייבש כביסה ומעבר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר "4 כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל. - מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי. המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים. המערכת תכלול יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מתבססת כל 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 בצורה ברורה. הצג יותקן בפנים הדירה בסמוך לדלת הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה, הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת ואת עלותם הכספית.

4. מתקני קירור / חימום, בדירה:

4.1 מיזוג אוויר דירתי מיני מרכזי אין.

1. הכנה בלבד למערכת מיני מרכזית אחת סטנדרטית תלת פאזי, אשר תכלול:
מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה;
2. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 2.5 * 3 ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.
3. התקנת שרול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון.
4. מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר.
5. מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה / המעבים.
6. תבוצע הכנה למזגן עילי בממ"ד באישור פיקוד העורף, ההכנה תכלול:
- נקודת חשמל נפרדת הזנה ישירה מלוח החשמל.
- צנרת ניקו מים, מנקודה בקיר מחוץ לממ"ד ועד אל מחסום רצפה פעיל בדירה. קצה הצינור ייסגר במכסה.
- מיקום המעבה יהיה במקום מוסתר ע"פ התכנון.
- כל ההכנות הנ"ל יבוצעו בהתאם לתכנון מהנדס מיזוג האוויר.

- 4.2 **מזגן מפוצל:** אין. מעבר לאמור בסעיף 4.1 (6) לעיל. ככל שעל פי קביעת מהנדס מיזוג האוויר תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזגן/נים מפוצל/ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.
ככול שתותקן יח' מיזוג האוויר ע"י הקונה, הרי חלה על הקונה החובה לעשות שימוש אך ורק במזגן שמפלט רעש העיבוי שלו לא יעלה על LPA=59dB(A) במרחק 1 מטר מהיחידה.

4.3 מיזוג אוויר דירתי הניזון ממערכת מרכזית בבניין: אין.

4.4 תנור חימום הפועל בגז: אין.

4.5 תנור חימום הפועל בחשמל: אין. תבוצע נקודה לתנור חימום הכוללת שקע מוגן. (בחדרי רחצה).

4.6 רדיאטורים: אין.

4.7 קונבקטורים חשמליים: אין.

4.8 חימום תת רצפתי: אין.

4.9 מיתקנים אחרים: אין.

5. *סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה:

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

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

5.3 מערכת סינון במרחב המוגן (ממ"ד): לפי דרישות פיקוד העורף.

* התקנת סידורי גילוי, כיבוי ובטיחות אלו, לרבות חיפוי/ציפוי עליהם, ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות, לא בהכרח יוצגו בתוכנית המכר, וככל שיסומנו בתוכניות המכר יתכן שיותקנו במיקום אחר עקב דרישות תכנוניות.

6. עבודות פיתוח ושונות:

6.1.1 סך הכל מקומות חניה: מגרש 150-45. מגרש 151 – 100. מתוכן מחיר למשתכן - חניה אחת לכל דירה לפחות. ככל

שתוכננה חניה עילית תותקן בה מערכת תאורה. כולם: בתחום המגרש;

- כל החניות בקומת מרתף 1- מיועדות למשתמשי שטחי המסחר, בהתאם לקבוע בסעיף 9.3.3 להלן; בקומת מרתף 2- החניות מיועדות למשתמשי שטחי המסחר וכן לבעלי הזכויות בדירות המגורים (חניות פרטיות וחניות אורחים), בהתאם לחלוקה המסומנת בתוכניות המכר; בקומת מרתף 3- חניות לבעלי הזכויות בדירות המגורים בלבד. **חניות במקום אחר** (לפרט): אין; **למניעת ספק יודגש כי אסורה הכניסה למרתפי חניה תת קרקעיים לרכבים המונעים בגז פחמימני (גפ"מ).**
- 6.1.2 **חניה לנכים (פרטית/משותפת):** יש, ראה סעיף 9.3. להלן. **מספר חניות:** לפי היתר הבניה **מיקום:** כמצוין בתוכנית המכר.
- 6.1.3 **גמר רצפת החניה מקורה:** ראה סעיף 2.11.
- 6.1.4 **גישה לחניה מהכביש:** יש.
- 6.1.5 **מספר חניות לדירה:** כמפורט בנספח א' להסכם. **מיקום:** לפי סימון בתוכנית המכר. **חניות אורחים:** יש.
- 6.1.6 **מחסום בכניסה/יציאה, למרתפי החניה:** אין.

6.2 פיתוח המגרש

- 6.2.1 בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לכל בניין.
- 6.2.2 **שבילים/מדרגות: חומר גמר:** בטון/ גרנוליט/ אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית/ לפי תוכנית האדריכל. הריצוף יהיה ככל הניתן בעל גוון בהיר.
- 6.2.3 **משטחים מרוצפים:** יש. **חומר גמר:** אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית/ לפי תוכנית האדריכל.
- 6.2.4 **חצר משותפת:** אין.
- 6.2.5 **רשת השקיה משותפת:** אין.
- 6.2.6 **חצר, צמודה לדירות הגן:** אין דירות גן.
- 6.2.7 **פירוט מערכות משותפות, בחצר הצמודה לדירות גן:** אין דירות גן.
- 6.2.8 **משטח מרוצף בחצר הצמודה לדירה/ות גן:** אין דירות גן.
- 6.2.9 **גדר בחזית/ות של המגרש: חומר:** לפי היתר הבניה ודרישת הרשויות. **בגובה:** לא פחות מדרישות התקן.
- 6.2.10 **קומת עמודים מפולשת (קומה פתוחה בחלקה):** אין.

7. מערכות משותפות

- 7.1 **מערכת גז:**
- 7.1.1 **הכנה לאספקת גז:**
- סידור באמצעות בלוני גז מרכזיים בתיאום עם חברת הגז ובמיקום הקיים במגרש והמתואר בתוכנית המגרש, או במיקום אחר שיקבע ע"י החברה.
- מיקום ההכנה בדירה הינו לפי החלטת החברה. ככל שיבחר הקונה לחבר דירתו למערכת הגז אזי יחולו עליו התשלומים הנדרשים לצורך חיבור הדירה לרשת הגז אותם ישלם, ישירות לחברת הגז המורשית ע"י החברה לפעול בבניין.
- מובהר בזאת כי בהתאם לס' 59 (ב) לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, מיתקנים או צנרת של מערכת גז מרכזית שנועדו לשמש את כל בעלי הדירות או חלקם, למעט מיכל, מונה או וסת הניתנים לפירוק, יהוו חלק מהרכוש המשותף. **וככל שיחול שינוי במיקומם של מתקנים ו/או בלוני הגז יודיע על כך המוכר לקונה בכתב, מבלי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.**
- 7.1.2 **צנרת גז ממקור מרכזי לדירה:** יש;
- 7.1.3 **צנרת אספקת גז בתוך הדירה:** יש. **מיקום:** ראה טבלה 4 (סעיף 3.6).

7.2 סידורים לכיבוי אש:

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

הערה: כל סידורי הכבאות, לרבות מערכות גילוי וכיבוי אש, ברזי כיבוי (הידרנטים) וארונות כיבוי בשטחים משותפים או פרטיים, מיקום וכמות לפי דרישות רשות הכיבוי.

- 7.3 אוורור מאולץ במרתף חניה: ככל שידרש ע"י רשות כיבוי אש.
- 7.4 מערכת מיזוג אוויר מרכזית (להזנת הדירות): אין.
- 7.5 מערכת מיזוג אוויר בחדרים לשימוש הדיירים: אין.
- 7.6 תיבות דואר: לכל דירה, 1 לוועד הבית, 1 לדואר שגוי. מיקום: תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לכל בניין, או במקבץ אחד לכל הבניינים ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816.
- 7.7 מיתקנים אחרים: בורות שאיבה לניקוז החניון ולסניקת ביוב (מגורים ומסחר), מפריד שומנים (למסחר), מערכות תאורה (בחלקים משותפים), לשימוש כלל הדיירים בבניין. מיקום וכמות: לפי תוכנית המתכננים והיועצים.
8. חיבור המבנה למערכות תשתית
- 8.1 חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ראשי לבית: יש; מונה מים נפרד לגינה: לפי הנחיות הרשות המקומית. לא כולל התקנת מונה לדירה, ובכפוף לאמור בסעיף 4.2 להסכם.
- 8.2 חיבור לביוב מרכזי: יש.
- 8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל, בהתאם להוראות חברת החשמל; יש. לא כולל התקנת מונה ובכפוף לאמור בסעיף 4.2 להסכם.
- 8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים: בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר): לא כולל קו טלפון, ובכפוף לאמור בסעיף 4.2 להסכם.
- 8.5 חיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה/אינטרנט): הכנה בלבד (ראה גם סעיף 3.7.10).
- 8.6 פיתוח כללי בתוך גבולות המגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה, כלולים במחיר הדירה.
- 8.7 מקום לאצירת אשפה: יש. לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבניה.
מיחזור אשפה: יש.
פינוי אשפה: ע"י הרשות המקומית.
- 9.1 תיאור הרכוש המשותף:
- 9.1.1 מקומות חניה משותפים: רק באם סומנו כמשותפים בתוכנית המכר.
- 9.1.2 קומה מפולשת חלקית (קומת כניסה ועמודים, פתוחה חלקית): יש, בכניסה ללובי בקומת הקרקע.
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: לפי החלטת בחברה.
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש. בשטח: לא פחות מ-14 מ"ר.
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש.
- 9.1.6 חדרי מדרגות (מספר): 2.
- 9.1.7 פיר מעלית: יש; מעליות: יש; מספר מעליות: 3 כולל מעלית מסחר.
- 9.1.8 גג משותף: החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
- 9.1.9 ממ"ק/מקלט: יש לשטחים המסחריים. יש מרחבים מוגנים דירתיים-ממ"דים.
- 9.1.10 חדר דודים משותף: אין.
- 9.1.11 מיתקנים על הגג: יש מערכות טכניות (פרטיות ו/או משותפות – מגורים ומסחר) כגון: מערכות סולאריות, וכל מיתקן אחר, לפי דרישת הרשויות ו/או המתכננים ו/או קביעת החברה מובהר כי בנוסף למיתקנים המשותפים כאמור, יותקנו על ידי הקונים, במיקום כפי שתיקבע החברה, גם מתקנים פרטיים על הגגות, כגון מערכות סולאריות, יח' למיזוג אוויר ומיתקנים אחרים, לפי דרישות הרשויות ו/או המתכננים ו/או קביעת החברה.

9.1.12 חצר ושטח פתוח בתחומי המגרש: יש. שטח ללא גיבון; יש.

9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף: כמפורט בפרקים אחרים במפרט זה, וככל שמסומנים כרכוש משותף בתוכניות המכר. יתכנו חלקים משותפים גם עם בניינים סמוכים.

9.2 חלקים (באם קיימים) שאין להוציאם מהרכוש המשותף:

9.2.1 חדר/י מדרגות, (מילוט).

9.2.2 קומה טכנית.

9.2.3 גישה לחניה משותפת.

9.2.4 לובי בקומת כניסה.

9.2.5 לובי קומתי.

9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים (המשותפים) על הגג.

9.2.7 גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות.

9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדרים טכניים (משותפים).

9.2.9 חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים משותפים על הגג.

9.2.10 מעליות.

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

9.2.12 חלק אחר: ככל שיוגדרו ע"י החברה כרכוש משותף.

9.3 בית משותף

(א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), תשל"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 לענין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו ענין; 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.

(ג) בנוסף ומבלי לגרוע מכל יתר הוראות ההסכם, הודע לקונה כדלקמן:

9.3.1 בקומת הכניסה בבניין מתוכננים להיבנות שטחי המסחר, וכן מתוכננים להיבנות בחלקה שטחי חניית המסחר, כהגדרתם של מונחים אלה בסעיף 2.4 להסכם.

מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם לענין זה, מובהר כי החברה תהיה רשאית להכניס, מיוזמתה ו/או לפי דרישת הרשויות, שינויים בתכנון שטחי המסחר והחניה, ובין היתר, לשנות את החלוקה הפנימית של יחידות בשטחי המסחר לעומת החלוקה כפי שהיא מופיעה בתוכניות, לפצל ו/או לאחד יחידות, להקטין ו/או להגדיל את שטחי המעברים, לשנות את מיקומם של שטחי חנית המסחר והגישה אליהם, לשנות מיקומן של מערכות תשתית ואחרות וכיו"ב, והכל ללא צורך בהסכמת הקונה לכך.

9.3.2 השטחים הבלתי בנויים בקומת הקרקע של החלקה, כמסומן בתוכניות, וכן שטחים נוספים ככל שיהיה בכך צורך וכפי שייקבע על ידי החברה (חניון, מעליות, מבואת כניסה וכיו"ב) מיועדים לשימוש ומעבר לציבור

הרחב לצורך גישה לשטחי המסחר, ובקשר עם כך תירשם בלשכת רישום המקרקעין זיקה הנאה למעבר להולכי רגל לטובת הציבור.

בנוסף, תירשם זיקת הנאה לרכב עבור כלל הציבור שתאפשר מעבר ושימוש בשטחי חניית המסחר אשר בחלקה זו לצרכי שטחי המסחר בפרויקט, ותירשם הערת אזהרה אשר תבטיח רישום זיקת הנאה כלעיל, בהתאם לדרישות התב"ע ובהתאם למאוסר במסגרת היתר בניה שהוצא ו/או יוצא לבניית הבנין, והכל בהתאם ובכפוף למוסכם בין החברה לבין הרשויות לענין זה

9.3.3. במרתפי החניה ממוקמים שטחי חניית המסחר, כהגדרתם בסעיף 2.4 להסכם. מובהר כי לקונה לא תוקנינה כל זכויות בשטחי חניית המסחר, אלא לצורך מעבר בלבד. הקונה מתחייב לחנות אך ורק במקום החניה הנרכש על ידו ולמלא אחר סדרי הניהול וההפעלה של שטחי חניית המסחר כפי שייקבעו מעת לעת על ידי הגוף שיפעיל את שטחי חניית המסחר ו/או חברת הניהול שתנהל את הפרויקט ו/או את שטחי המסחר, ככל שתהיה כזו. כל פעולה של הקונה בניגוד לאמור לעיל תהווה הפרה של ההסכם ושל תקנון הבית המשותף ותחשב כהסגת גבול ו/או שימוש שלא כדין במקרקעין. החברה ו/או חברת הניהול שתנהל את הפרויקט ו/או נציגות הבנין יהיו רשאים לנקוט בכל צעדים הדרושים, לפי שיקול דעתם, להבטחת מילוי התחייבויות הקונה וחליפיו כלעיל.

למען הסר ספק מובהר, כי שטחי חניית המסחר לא יהווה חלק מהרכוש המשותף של דירות המגורים בבית המשותף וכי לחברה הזכות לפעול על פי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי לגבי השטחים שייקבעו על ידה ככלולים בשטחי חניית המסחר, לרבות ביצוע כל שינוי או תוספת בהם, בכל שלב, מתן זכויות שימוש בשטחים מסוימים ו/או ייחודם בכל דרך שהיא לטובת מי שתחליט החברה ולתקופת זמן שתחליט, הצמדתם ו/או כל חלק מהם ליחידות בבניין ו/או בבניינים אחרים וכיו"ב, והכל ללא צורך בהסכמת הקונה לכך.

מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 9.3.2 לעיל, מובהר כי החברה תהיה רשאית להקנות זכות מעבר לכלי רכב ו/או להולכי רגל בכל חלק של החלקה, לרבות בקומות המרתף; בקומת הקרקע בחלקה; בחלקים בלתי בנויים של החלקה; לצורך הבטחת גישה לשטחי המסחר ולשטחי חניית המסחר, אשר תובטח בכל דרך שתמצא החברה לנכון, לרבות באמצעות רישום זיקות הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

9.3.4. עקב כך שהדירה הינה דירת מחיר למשתכן, ועל פי דרישות משרד הבינוי, לא יתאפשר לקונה לבצע כל שינוי למיפרט ו/או להזמין עבודות נוספות כלשהן בנכס, וכן לא יתאפשר לו לקבל זיכוי כנגד ויתור על פריטים מהמיפרט, למעט לגבי הפריטים המפורטים בנספח ג' למיפרט.

9.3.5. החברה ו/או מי מטעמה יהיו רשאים להתחבר לקווי התשתית של הבניין, וכן להשתמש בחלקים משטחי הרכוש המשותף של הבניין והחלקה לצורך העברת חומרים וציוד שידרשו לצורך הקמת יתר הבניינים בפרויקט, והקונה מתחייב לאפשר את פעולות החברה כלעיל ולהימנע מכל הפרעה. מובהר, כי ככל שפעולות כאמור יעשו לאחר מסירת החזקה בנכס לקונה, לא ימנע הדבר את השימוש הסביר של הקונה

בכנס ומעבר אליו וממנו. הדבר לא יפגע בזכויותיו מחוזה זה ולא יגרע מזכותו להגיש התנגדויות לרשויות השונות.

9.3.6 המיקום המיועד למתקני מיזוג האוויר של כל אחת מהדירות בבניין הינו בהתאם למסומן בתוכניות, ולגבי חלק המדירות נקבע המיקום בשטחים המהווים רכוש משותף, ובכלל זה בשטח הגג, ולצורך כך תועבר צנרת ממתקני מיזוג האוויר לדירות הנ"ל מובהר כי תתאפשר גישה לצרכי התקנה ותחזוקה לבעלי הדירות שהמתקנים המשרתים את דירותיהם. הקונה אינו רשאי לשנות את מיקום מתקני מיזוג האוויר שנקבע כלעיל והוא מתחייב כי כאשר תותקן על ידו מערכת מיזוג אוויר יותקן עבורה בידוד אקוסטי כנדרש (רמת הרעש של המעבים לא תעלה על 55DBA במרחק 1 מטר).

בעלי הזכויות בדירות שהמתקנים המשרתים את דירותיהם יותקנו בשטחים המהווים רכוש משותף, מתחייבים בזאת כי כל האחריות להתקנת ולתחזוקת המתקנים, לליקויים שייגרמו בגינם ולכל הקשור בהם יחולו עליהם.

9.3.7 עליה לשטחי הגג המשותף הינה רק לצורכי אחזקה ולא יעשה בהם שימוש אחר.

9.3.8 ידוע לקונה כי החניות המסומנות בתכניות המכר בחניות המיועדות לנכים יוצאו מן הרכוש המשותף או ירשמו כרכוש משותף, בהתאם להחלטת החברה ודרישת הרשויות. החברה תהיה רשאית לקבוע בתקנון הבית המשותף הוראות הנוגעות לשימוש בחניות אלה, לפי החלטתה ושיקול דעתה.

מובהר כי ככל שהקונה הינו בעל תג חניה לנכה, החניה שתוקצה תהיה חניה המיועדת לנכים ובלבד שחניות אלו טרם הוקצו לבעלי תג חניה לנכים אחרים שרכשו דירה קודם לכן. מובהר שהחלק היחסי של בעלי הזכויות בדירות המגורים ברכוש המשותף של הדירות יקבע בהתאם להוראות סעיף 6.3.1 להסכם. מובהר כי ככל שחניות הנכים ירשמו כרכוש משותף, החברה תהיה רשאית לקבוע בתקנון הבית המשותף כי זכות השימוש בהן תהיה מוגבלת למכונות המשמשות נכים בעלי תג נכה בלבד.

9.3.9 בלוני גז תת קרקעיים יוצבו במקום כמצוין בתכנית המגרש, או במיקום אחר לפי דרישת הרשויות וחברת הגז. מובהר בזה כי בלוני הגז הינם בבעלות חברת הגז.

9.3.10 באחת מהדירות בכל קומה בבנין, בהתאם למסומן בתוכניות, ימוקם חלון/דלת חילוץ אשר ישמש את כלל הדיירים בקומה בעיתות חירום לצורך מעבר ומילוט. הקונה אשר בדירה אותה רכש ממוקם חלון/דלת החילוץ מתחייב כי לא ייקבע סורג בפתח זה, וכי בעת חירום יאפשר את המעבר בדירה אל חלון/דלת החילוץ.

9.3.11 חדר גנרטור: בבנין ממוקם חדר גנרטור לשעת חירום, במיקום המסומן בתכניות או במיקום אחר לפי דרישת הרשויות. הגנרטור ישמש להפעלת מתקנים שונים בבנינים, לפי קביעת החברה ובהתאם לדרישות הרשויות. ככל שיחול שינוי במיקומו של הגנרטור לעומת המצוין בתוכניות, תודיע על כך החברה לקונה בכתב. מובהר כי אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.

- 9.3.12 מובהר כי פירי האזור ומערכות הגובלים בחדרי הדיור לאורך כל קומות הבניין לא יהוו חלק מהדירות אלא רכוש משותף.
- 9.3.13 חדר המדרגות המיועד לשמש את בעלי הזכויות בדירות המגורים בבנין ישמש בעת חירום גם את משתמשי שטחי המסחר. בעלי הזכויות בדירות המגורים מתחייבים לאפשר שימוש זה ומתחייבים להימנע מביטול מנגנון הפתיחה האוטומטית שיוקן לצורך כך בחדרי המדרגות.
- 9.3.14 מובהר כי בעלי הזכויות בשטחי המסחר ו/או מי מטעמם יהיו רשאים לעבור בשטחים המיועדים לשמש כרכוש משותף מגורים לצורך אחזקת ו/או תיקון וכיו"ב של מערכות ומתקנים המשמשים את שטחי מסחר וכי בעלי הזכויות בדירות המגורים ו/או מי מטעמם יהיו רשאים לעבור בשטחי המסחר ו/או בשטחים המיועדים לשמש כרכוש משותף של שטחי המסחר לצורך אחזקת ו/או תיקון וכיו"ב של מערכות ומתקנים המשמשים את דירות המגורים.

9.4 החלקים המוצאים מהרכוש המשותף

מבלי לגרוע מהאמור בעניין בסעיף 6.3 להסכם, השטחים הבאים מוצאים מהרכוש המשותף:

- 9.4.1 כל מקומות החניה שבחלקה. מקומות החניה יוצמדו לדירות בבית המשותף, לפי קביעתה של החברה ובהתאם לקבוע בהסכמי המכר. מובהר, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מהאמור בסעיף 9.3.3 לעיל לגבי שטחי חניית המסחר ומהאמור בסעיף 9.3.8 לגבי מקומות החניה המיועדים לנכים.
- 9.4.2 כל המחסנים יוצמדו לדירות בבית המשותף לפי קביעתה של החברה ובהתאם לקבוע בהסכמי המכר. מובהר כי אין בהכרח זהות בין מספרי מקומות החניה המסומנים בתכניות, או מספרי המחסנים המסומנים בתוכניות למספרי הדירות בבניין.
- 9.4.3 כל שטח ו/או זכות הניתנים ע"פ דין להצמדה לאיזו מדירות הבית המשותף ולרבות חניות, מחסנים, גגות ו/או מרפסות המוצמדים לדירות (למעט חלקי גג משותפים ומתקנים משותפים על הגג), מתקני חברת חשמל (אם יש), חדר בזק (אם יש) וחדרים טכניים (אם יש), לרבות כמתואר בתוכניות המכר, חללים ושטחים בקומות ובמרתפים. להצמיד את החלקים הנ"ל לפי שיקול דעתה וכן תהיה רשאית להחזירם לרכוש המשותף. החברה תהיה רשאית להצמיד את החלקים הנ"ל לפי שיקול דעתה הסביר (בכפוף להוראות הדין וההסכם לענין זה) וכן תהיה רשאית להחזירם לרכוש המשותף באופן שלא יפגע בזכויות הקונה בהתאם להסכם ולכל דין.

9.5 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה:

בהתאם לחוק המקרקעין ובכפוף לשינויים בהתאם לדרישת הרשויות. [ראו סעיף 6.3 להסכם]

9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחוייבים בקשר אליו:

בהתאם לחוק המקרקעין ובכפוף לשינויים בהתאם לדרישת הרשויות. ראו סעיף 9.4 להסכם

בהמשך לקבוע בסעיף 6.2 להסכם לענין רישום הבית המשותף בהתאם להוראות סעיף 59 לחוק המקרקעין, באופן שכל מבנה או אגף יתנהל במידת האפשר בנפרד לגבי הרכוש המשותף המצוי בתחומו, יחולו ההוראות כדלקמן:

9.6.1. השטחים המסומנים בתכניות כרכוש משותף של הדירות יהוו רכוש משותף של בעלי דירות המגורים (להלן – "הרכוש המשותף של הדירות"). האחריות לאחזקת הרכוש המשותף של המגורים ולתשלום הוצאות הניהול והאחזקה בגינו יחולו על בעלי דירות המגורים, בהתאם לחלקם היחסי ולמפתחות שייקבעו בתקנון הבית המשותף. מובהר, כי החלק היחסי של בעלי הזכויות בדירות המגורים ברכוש המשותף של הדירות יקבע בהתאם להוראות סעיף 6.3.1 להסכם.

9.6.2. שטחים נוספים בבנין הנכללים ברכוש המשותף, בהתאם למסומן בתכניות, יהוו רכוש משותף של כלל בעלי הזכויות ביחידות בבנין (להלן – "הרכוש המשותף הכללי"). האחריות לאחזקת הרכוש המשותף הכללי ולתשלום הוצאות הניהול והאחזקה בגינו יחולו על כלל בעלי הזכויות ביחידות בבנין, בהתאם לחלקם היחסי ולמפתחות שייקבעו בתקנון הבית המשותף.

9.6.3. בנוסף, החברה רשאית לקבוע כי שטחים מהשטחים הנכללים בשטחי המסחר בהתאם למסומן בתכניות, יהוו רכוש משותף של בעלי הזכויות בשטחי המסחר והאחריות לאחזקתם ולהוצאות הניהול והאחזקה בגינם יחולו על בעלי הזכויות בשטחי המסחר, בהתאם לחלקם היחסי ולמפתחות שייקבעו על ידי החברה בתקנון הבית המשותף; מובהר כי החברה רשאית לקבוע את אופן השימוש ברכוש המשותף של שטחי המסחר והחניה לפי שיקול דעתה הבלעדי, ובכלל זה לייחד שימוש ליחידות מסוימות בשטחי המסחר והחניה (כגון רחבה להצבת שולחנות וכיסאות לבית קפה/מסעדה וכיו"ב), והכל ללא צורך בהסכמת הקונה לכך.

שטחי הרכוש המשותף כלעיל יירשמו במסמכי רישום הבית המשותף, בין בדרך של הצמדה משותפת לשטחי המסחר או לדירות המגורים בבית המשותף, לפי הענין, בהתאם לחלקם היחסי, ובין בדרך אחרת, והחברה תהיה רשאית לקבוע את שעור החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה ולכל יחידה בשטחי המסחר, ברכוש המשותף של המסחר וברכוש המשותף של המגורים, לפי העניין, וברכוש המשותף הכללי, והכל כפי שייקבע על ידי החברה ויאושר על ידי המפקח על רישום המקרקעין.

9.7 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:

בהתאם לחוק המקרקעין ובכפוף לשינויים בהתאם לדרישת הרשויות.

החברה תהיה רשאית לרשום בלשכת רישום המקרקעין את הוראות סעיף 9 זה ואת הוראות סעיף 11 להלן או כל חלק מהן, וזאת בין על ידי הכללתם בתקנון הבית המשותף ובין על ידי רישום הערה בספרי המקרקעין ובין בכל דרך אחרת, כפי שייקבע על ידי החברה על פי שיקול דעתה הסביר

חתימת החברה

תאריך

חתימת הקונה

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

נספח א' – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

- 10.1 תוכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:
- 10.1.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות (חישוביות) של הדירה.
 - 10.1.2 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
 - 10.1.3 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
 - 10.1.4 תכניות קומת כניסה/ קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200.
 - 10.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1:100.
 - 10.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון חצר משותפת וגינות צמודות.
- 10.2 בעת מסירת הדירה תינתן חוברת הוראות תחזוקה ושימוש לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.
 - (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
 - (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
 - (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- 10.3 המוכר ימסור לרוכש דירה בהתאם לקבוע בהסכם תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.
 - (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרו מכניות וכיוצא באלה.
 - (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 ולפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.

1. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
2. החברה תהא פטורה מחובת התקנת מתקן לאנטנה (לא סלולרית) בבניין ו/או אנטנה מרכזית אם התקינה בבניין מתקן הכנה לטלוויזיה בכבלים ו/או צלחת לוויין, בכפוף להוראות כל דין.
3. הקונה מתחייב לפעול בעצמו ו/או באמצעות וועד הבית, ולנקוט בכל פעולה הנדרשת ו/או המתחייבת לשמירה על איטום המרתף, ו/או להימנע מכל פעולה שיש בה כדי סיכון לאיטום המרתף, כפי שפורט לעיל, לרבות אך לא רק, אי שתילת צמחיה בעלת שורשים חודרניים וביצוע ריסוס תקופתי למניעת קינון חרקים.
4. מערכות כאמור ויכוסו בתקרה קלה ו/או סגירה אחרת וישנו את צורת ו/או גובה החלל בהן הן עוברות.
5. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי ובכפוף לתקנים, יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה.
6. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
7. 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 הרבות רצועות הקרקע למעבר כבלים. כמו כן יהיו גופים אלו פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטחים אלו.
8. חל איסור חמור לאחסן במחסנים דירתיים חומרים הפולטים ריחות חריפים או רעילים, באריזות פתוחות או סגורות.
9. לא יבוצעו עבודות בדירה ע"י הקונה או מי מטעמו בטרם נמסרה הדירה לקונה.
10. במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים תעשה מהרכוש המשותף ונפרד למחסנים בלבד ובאופן שלא יפגע בשימוש ובתפקוד.
11. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה אך לא פחות מן הקבוע במפרט.
12. באם יוספקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם עומדת בדרישות התקנות לרעשים ומפגעים.
13. הודע לקונה שחל עליו איסור מוחלט לבצע כל שינוי הנוגע לצד חימוני של הדירה ו/או הפוגעים בחזיתו או במראהו או ברכוש המשותף או בשלד הבניין, בייעוד חדרים ו/או במהלכי צנרת ו/או הריסה ו/או שינויים בשכבות הריצוף ו/או הבניה ו/או התקנת מערכות, לרבות התקנת מקולים, מסכי T.V. פלזמה וכד', שקועים בתוך קירות הפרדה בין דירות ו/או פעולות כגון אלה, שיש בהם בכדי לגרום למטרדי רעש ורעידות לדירות שכנות, באופן שתהיה חריגה מעל רמות הרעש המותרות בתקנים ובתקנות.
14. המוכר לא יהיה אחראי אחריות כלשהי לאובדן, מחסור או נזק כלשהו שיגרמו לחומרי הבניין, פריטים או אביזרים כלשהם שיובאו ע"י הקונה לדירה או לבניין, וזאת בין לפני התקנתם בדירה ובין לאחר מכן, כל האחריות בגין אלה כולל לטיב החומרים ו/או ביצוע העבודה, הפריטים והאביזרים והתוספות הנ"ל תחול על הקונה בלבד.
15. חשוב להדגיש כי יש לאוורר המרחב המוגן, באופן תכופ לפרט בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להימצא באגרטים (חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
16. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומן יקבעו ע"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט.
17. 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.
18. 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.
19. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
20. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות. ובכל מקרה זכויות הקונה לא תיפגענה.
21. אסורה הכניסה לרכבים המונעים בגז פחמימני (גפ"מ), למרתפי חניה תת קרקעיים
22. בנוסף חל איסור חמור להתקין ו/או לאחסן כל מתקן המופעל בגז פחמימני (גפ"מ), בשטחים פרטיים או משותפים במרתף/ים.
23. לא תותר הצבת בריכות שחיה, ג'קוזי ובריכות עונתיות במרפסות הדירות בגינות דירות הגן ובגגות בנייני המגורים.

ריכוז טבלאות זיכויים

הערות מיוחדות

1. 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.
2. המחירים הנקובים להלן אינם כוללים מע"מ.
3. המחירים הנקובים בנספח זה צמודים ל: מדד תשומות הבניה, מדד הבסיס : המדד הידוע ביום חתימת הסכם המכר.
4. המועד האחרון שעל רוכש הדירה להודיע לחברה/קבלן, על רצונו או אי רצונו לנצל זכותו לזיכויים אלה (במסגרת הליך שינויי דיירים) (להלן: "**מועד ההודעה**") ימסר לרוכש הדירה ע"י החברה/הקבלן בתוך 30 ימים ממועד החתימה על הסכם המכר ובכל מקרה לפחות 60 ימים קודם למועד ההודעה האחרון.
5. אי הודעת רוכש הדירה כאמור עד התאריך האמור ובכפוף למתן הודעת תזכורת ע"י הקבלן בתום התקופה וארכה בת 7 ימים למסירת הודעה כאמור, תתקבל כויתור לזכותו זו על פי כל דין .
6. ניצול זיכוי בגין ארונות המטבח המתוכננים וככל שנבחר ע"י הקונה ספק מטבחים שאינו ספק החברה, התקנת המטבח תתאפשר לרוכש רק לאחר מסירת הדירה, ובאחריות הקונה ועל חשבונו.
7. למניעת ספק יודגש כי צנרות לחשמל/תקשורת/מים/ביוב, הנמצאים באלמנטים יצוקים או בנויים והסתיימה התקנתם, יחשבו כסיום "התקנת הפריט" כמשמעותו בתיקון 6 לחוק המכר לענין הודעת רוכש על מימוש זכותו לזיכוי/שינוי מהאמור במפרט המכר.
8. פרטים שונים המוצגים אצל ספק אחד מספקי החברה יבחרו אך ורק אצל אותו ספק. לא תינתן אפשרות לבחור פריטים שונים בין ספקים שונים, לדוגמא: לא יתאפשר לבחור כלים סניטריים מספק אחד וברזים מספק אחר, ככל ולספק האחד יש גם כלים סניטריים וגם ברזים.
9. **מימש הקונה בפועל זכותו לזיכויים מהפריטים המתומחרים המפורטים בטבלה זו, בחתימת החברה/המוכרת והקונה על נספח זה, יראו השינויים שבצע הקונה כאמור כשינויים מוסכמים במפרט המכר.**

מקרא:

יח' - יחידה.

מ"ר - מטר מרובע.

מ"א - מטר אורך.

חומר – חומר לבן (האביזר עצמו בלבד).

קומפלט - חומר לבן+ חומר שחור+ עבודה.

פריט - פריט אחד בודד.

נושא: ארונות מטבח, רחצה - מחיר בגין זיכוי בלבד

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
3.3.1	<u>לדירות 3, 4 חדרים:</u> זיכוי לכלל ארונות המטבח (כולל ארון תחתון/עליון, משטח עבודה, כיור מטבח, ברז מטבח, חיפוי מטבח), לפי התיאור שבמפרט המכר.	קומפלט	---	---	---	4,881
3.3.1	<u>לדירות 5 חדרים:</u> זיכוי לכלל ארונות המטבח (כולל ארון תחתון/עליון, משטח עבודה, כיור מטבח, ברז מטבח, חיפוי מטבח), לפי התיאור שבמפרט המכר.	קומפלט	---	---	---	5,812
3.3.3	ארון רחצה (בחדר רחצה כללי. כולל כיור אינטגרלי), לפי התיאור שבמפרט המכר.	קומפלט	---	600	---	

נושא: קבועות שרברבות ואביזרים- מחיר בגין זיכוי בלבד

להלן רשימה כוללת של אביזרים קיימים בפועל בדירה לפי תיאור הדירה בסעיף 4 פרק א', ולפי טבלה 4 ולפי המוצג בתוכנית המכר.

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
3.6	סוללת ברז למטבח, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	102 (כלול בזיכוי המטבח)		
3.6	סוללת ברז לכיור רחצה, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	96		
3.6	סוללת ברז לכיור נטילת ידיים, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	50		
3.6	רב-דרך (אינטרפוז דרך 3) או סוללה, לאמבטיה, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	102		
3.6	רב-דרך (אינטרפוז דרך 3) או סוללה, למקלחת, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	102		

נושא: חשמל/ תקשורת- מחיר בגין זיכויים

סה"כ	כמות	מחיר ליח' בש"ח	יח'	חומר/ עבודה	תיאור	סעיף במפרט המכר
		72	פריט	קומפלט	נקודת מאור קיר/ תקרה – זיכוי	3.7
		78	פריט	קומפלט	בית תקע מאור – זיכוי	3.7
		48	פריט	קומפלט	נקודת טלפון – זיכוי	3.7

הערות לטבלאות החשמל/תקשורת:

1. ראה הערות כלליות לאחר סעיף 3.7 (טבלה 5), במפרט המכר.
2. מחיר המחירון חשמל/תקשורת מתייחסים לזיכויים לפני ביצוע.

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה