

# 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:	הר כרמי- כרמיאל
מס' חדרים:	4 חדרים
טיפוס:	B
קומה:	קרקע
דירה מס':	2
בניין מס':	5

## משכנות מורדות הר כרמי

#### תאריך עדכון: 8.4.19

## פרק א. פרטי זיהוי

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

## נספחים

מסמך מס' 11552/2000  
משרד המשפטים

שם האתר: הר כרמי - כרמיאל

דירה מדגם/מס' חדרים: B / 4 חדרים

דירה מס': 2

קומה: קרקע

מחסן מס': \_\_\_\_

חניה מקורה/במתקן מס': \_\_\_\_

בנין מס': 5

### "מפרט מכר"

**לפי חוק המכר (דירות), התשל"ד – 1974**

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

**בעניין חיובים וזיכויים שונים**

**(כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה)**

(להלן "המוכר/ת" או "החברה")

נספח לחוזה בין: משכנות מורדות הר כרמי ח.פ. 515581684

(להלן "הרוכש/ים" או "הקונה/ים")

לבין: ת.ז. \_\_\_\_\_

ת.ז. \_\_\_\_\_

מתאריך: \_\_\_\_\_

### א. פרטי זיהוי

1. ישוב: כרמיאל

1.1 גוש מס': 19045 חלקות מס': 92,40,45,46 מגרשים: 301

1.2 התכנית החלה במקום: ג/19636

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: 27.10.15 תחילת תקופת החכירה: 26.10.2113

נספחים א', ב'

3. **דירה מס' וקומה:** (להלן "הדירה")

4. **בדירה:** כניסה, חדר דיוור, מטבח ופינת אוכל, חדר שינה הורים, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרזדור/ים, חדר אמבטיה, חדר שירותים, מרפסת שירות, מרפסת שמש.

5. **שטח הדירה**

**שטח הדירה הוא:** כמצוין בתוכנית המכר 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 יכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל –

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

(ה) **שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:** ראה סעיף 9.4 בחלק ב', ושאינו כלול בשטח הדירה.

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

6.1 **מרפסת שמש בשטח<sup>(1)</sup>:** כמפורט בתוכנית המכר **מתוכה מרפסת השמש מקורה** [קירו' הכוונה למשטח מלא

דמוי תקרה (לא פרגולה) הנמצא קומה אחת מעל בלבד], **בשטח:** כמפורט בתוכנית המכר. יש.

6.2 **חניה מקורה/מקורה חלקית/לא מקורה/חניה במתקן, מס':** כמפורט בתוכנית המכר (יש לצרף תכנית שטחי החניה

עם סימון מקום החניה המוצמדת);

6.3 **מחסן בשטח<sup>(2)</sup>:** כמפורט בתוכנית המכר (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);

6.4 **מרתף דירתי בשטח<sup>(3)</sup>:** אין.

6.5 **גג מוצמד לדירה בשטח:** יש. 93.5 מ"ר. ע"פ תכנית מכר 1:50 מצורפת.

6.6 **חצר מוצמדת לדירה בשטח<sup>(4)</sup>:** יש.

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 ומפלס רצפת המסתור תהיה נמוכה ממפלס 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 הבניים 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:
- (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) **חישוב השטחים** כפוף לסטיות המקובלות והסבירות בביצוע ו/או במדידה ו/או בחישוב השטח ו/או מעוגל למידה שלמה. הכללים לחישוב שטח בסעיפים 5, 6 ו-7 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**), ככל שיש סתירה בין הכללים לבין שיטות חישוב אחרות לחישוב "שטח" (כגון: ברשויות, בתקן, בפס"ד וכו'), 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 לחלקי הדירה השונים, לפי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) התש"ל-1970. מובהר כי שטח הדירה אינו כולל חישוב והוספת חלקה היחסי של הדירה ברכוש המשותף.

8. שם עורך הבקשה להיתר ("להלן "האדריכל"): גורדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
 טלפון: 04-8580077 פקס: 04-8580066 כתובת: קרן היסוד 15, טירת הכרמל  
 דוא"ל: office@gordon-ltd.co.il

9. שם האחראי לתכנון השלד ("להלן "המהנדס"): רבקה כהן הנדסה אזרחית בע"מ (אייל)  
 טלפון: 04-8664248 פקס: 04-8416021 כתובת: מפרץ חיפה 2611001  
 דוא"ל: Eyalk.erk@gmail.com

## ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזרים

- \* המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות וחלקים אחרים בבניין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף.
- \* כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי הרשמי והתקנות, התקפים למועד קבלת היתר הבניה. אימוץ שינוי בתקן או בתקנה לאחר קבלת היתר בניה, ו/או אי שינוי לפני היתר (באישור רשות מוסמכת), לפי החלטת המוכר.

### 1. תיאור הבניין

1.1 בנין מגורים הידוע בשם בנין 5 הכולל קומת קרקע ומעליה 5 קומות מגורים, מעל קומת מרתף תת קרקעי.

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

כינוי או תיאור קומה	קומות מתחת/מעל למפלס כניסה הקובעת לבניין (ד')	מספר דירות בקומה	סוג השימוש	הערות
קומת מרתף	-1	---	חניות (רגילות ובמתקן חניה), מיסעות, מעברים, מבואה קומתית, חדרי מדרגות, מעליות, מחסנים, מאגרי מים, חדר משאבות, חדר מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	יתכן ומערכות שונות הממוקמות בבניין ישרתו גם בנין/ים סמוכים ו/או ימוקמו בבנין/ים סמוכים וישרתו הבנין.
קומת הכניסה לבניין	קרקע 3 דירות גן	---	חניות, מבואת כניסה (לובי), פרזדור/ים, מעליות, חדר מדרגות, מחסנים, חדר גנרטור, חדר חשמל צובר/י גז וחדר אשפה (בפיתוח), חדר שנאים (טרפו), מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	מיקומם הסופי את המתקנים והמערכות בקומות השונות יקבע לפי החלטת המתכננים. יתכן ומערכות שונות הממוקמות בבניין ישרתו גם בנין/ים סמוכים ו/או ימוקמו בבנין/ים סמוכים וישרתו הבנין.
קומת מחסנים	---	---	---	---
קומות מגורים טיפוסית	1-4	משתנה. ע"פ טבלה 1.1	מגורים, מבואה קומתית, פרזדור/ים, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---

נספחים א', ב'

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס כניסה הקובעת לבניין (ד')	כינוי או תיאור קומה
---	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדור/ים, מעליות, חדר מדרגות, מחסנים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	1 ע"פ טבלה 1.1	5	קומות מגורים עליונה
---	חדר מדרגות, מאגר מים וחדר משאבות, מערכות סולאריות, מפוח/ים, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---	---	גג עליון (ראשי)
---	---	---	6	סך הכל קומות למגורים
במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי).			7	סך הכל קומות בבניין

טבלה 1.1 – חלוקת דירות ע"פ קומות בבניין 5

מספר בניין	מספר דירה	טיפוס דירה	קומה	מספר חדרים	שטח דירה	שטח מרפסת/גינה
5	1	A	קרקע	3	77.28	128.65
5	2	B	קרקע	4	99.83	133.93
5	3	C	קרקע	3	88.37	70.95
5	4	D	1	5	124.69	29.4
5	5	E	1	3	77.1	16.5
5	6	F	1	3	87.65	10.6
5	7	G	2	6	145.52	13.16
5	8	H	2	6	147.05	29.42
5	9	G	3	6	145.52	13.16
5	10	H1	3	6	147.05	17.4
5	11	L	4	4	114.21	13.34
5	12	K	4	6	140.7	34.54
5	13	M	5	6	163.73	57.25

#### הערות והבהרות:

- (א) במקרה שיש יותר מכניסה אחת לבניין, יש לציין איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין [כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)].
- (ב) החברה זכאית לפי שיקול דעתה או הנחיות המתכננים להוסיף או לבטל מתקנים או ייעודם ואף לשנות מיקומם, או לאפשר מתן שרות באמצעותם גם למבנים סמוכים, לרבות הקצאת חדרים ו/או ארונות ו/או גומחות בהם מערכות אלו מותקנות.
- (ג) כינוי מס' הקומות במפרט הינו נומינלי. כינוי הקומות בפועל עשוי להשתנות כגון: קרקע, ביניים, א', ב'.. וכו' ו/או בשיטה המקובלת בחב' המעליות כגון 0,1,2... וכו'.

#### 1.4 חדר/י מדרגות משותפים (ראשיים)

מספר חדר/י המדרגות בבניין: 1; אפיון כל חדר מדרגות: מקורה ממפלס קומת קרקע עד למפלס הגג.  
חדרי מדרגות נוספים: אין.

#### 1.5 מעליות: יש; מספר המעליות: 1; מספר התחנות לכל מעלית: 6;

מספר נוסעים לכל מעלית: 6; מנגנון פיקוד שבת<sup>(\*)</sup>: אין.

#### 1.6 עמדת שומר: אין.

<sup>(\*)</sup> "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: רגילה ו/או מתועשת ו/או משולבת, לפי החלטת 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. בשיטה: לפי הנחיות/אישור, מהנדס השלד/היועץ.

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

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

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

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

שיפועי ניקוז ואיטום: לפי הנחיות היועץ. בידוד תרמי: לפי תקן ישראלי מס' 1045. בשיטה: לפי הנחיות היועץ;

2.5 קירות חוץ: מכלול מתועש, ו/או בטון יצוק באתר מחופה מבחוץ באבן טבעית, ו/או קירות בנויים (יתכן שילוב מס'

שיטות) לפי התכנון האדריכלי והנחיות מהנדס השלד. באם מכלול מתועש, בדופן פנימית של קיר החוץ ובצד הפונה לדירות,

בלוקי בטון, או לוחות גבס, או בלוק תאי (איטונג או גבס), הכול לפי החלטת האדריכל והנחיות מהנדס השלד. עובי:

לפי החלטת המהנדס. בידוד תרמי: לפי תקן ישראלי מס' 1045. בשיטה: לפי החלטת היועץ.

#### 2.6 גימור קירות חוץ:

2.6.1 חיפוי/ציפוי, עיקרי: אבן טבעית ו/או אבן מלאכותית ו/או חיפוי קשיח. גוון וסוג לפי החלטת האדריכל.

2.6.2 טיח חוץ: טיח (2 שכבות) משולב עם חיפויים אחרים; (בעיקר במרפסות, בגגות, קורות, שטחים מקורים, עמודים וכו').

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

2.6.4 החיפוי יהיה ע"י פריסת החזיתות בהיתר הבניה שאושר ע"י הרשות המקומית.

2.7 קירות הפרדה בין הדירות: חומר: בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוק תאי, בלוקי גבס בבנייה מתועשת ו/או איטונג 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: חומר וגובה: מכל חומר לרבות זכוכית, לפי החלטת האדריכל.

#### 2.8 חדרי מדרגות ראשיים:

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

2.8.2 גימור קירות פנים: חומר: טיח (2 שכבות), או טיח גבס, גימור צבע אקרילי. עד לגובה: תקרה. גימור תקרה: חומר:

טיח 2 שכבות, או טיח גבס, גימור מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד או חומר דומה.

מדרגות: מדרגות בבנין המגורים יהיו מאבן נסורה או גרניט פורצלן או טרצו צמנט לבן

בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות



והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה;

**ריצוף משטחים:** אבן נסורה או גרניט פורצלן או טרצו צמנט לבן, לפי החלטת האדריכל.

2.8.4 **מעקה/ מאחז יד:** מתכת ו/או בנוי ו/או משולב (לרבות מאחז יד), לפי החלטת האדריכל.

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

2.9 **מבואה (לובי) קומתית ופרוזדורים לדירות:**

**גימור קירות פנים מבואה קומתית: חומר:** אבן נסורה ו/או קרמיקה/גרניט פורצלן עד לגובה משקופי הדלתות, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.

**עד לגובה:** דלת הכניסה לפחות. **וחומר:** טיח (2 שכבות) + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד, עד

תקרה ו/או תקרת משנה. **גימור תקרה: חומר:** טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד, או חומר דומה, ו/או תקרת משנה מונמכת מגשים ו/או גבס ו/או משולב לפי החלטת האדריכל (במקרה של תקרה מונמכת לא יבוצע טיח מעל תקרה זו).

**ריצוף:** קרמיקה (רגיל ו/או פורצלן). **סוג ומידות:** לפי עיצוב האדריכל. **ארונות למערכות:** פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד).

**פרוזדורים לדירות:** כמו מבואה קומתית ו/או לפי החלטת החברה. **ארונות למערכות:** פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד).

2.10 **מבואה (לובי) כניסה ראשית:**

**גימור קירות פנים: חומר:** אבן נסורה ו/או קרמיקה (רגיל או פורצלן) ו/או משולב, הכל לפי עיצוב האדריכל.

**עד לגובה:** משקוף דלת הכניסה לפחות. **וחומר:** טיח + צבע אקרילי, עד תקרה ו/או תקרת משנה.

**גימור תקרה: חומר:** טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד או חומר דומה, ו/או תקרת משנה מונמכת מגשים ו/או מינרלית ו/או גבס ו/או משולב לפי עיצוב האדריכל (במקרה של תקרה מונמכת לא בהכרח יבוצע טיח מעל תקרה זו).

**ריצוף: חומר:** אבן טבעית ו/או מלאכותית ו/או קרמיקה (רגיל או פורצלן) הכל לפי עיצוב האדריכל. **ריצוף המבואה יהיה באבן נסורה** [שיש] או אריחים מסוג גרניט פורצלן

שטח אריח בודד עד לא יפחת מ- 1.04 מ"ר; **סוג ומידות:** שטח אריח בודד לא יפחת מ- 0.64 מ"ר לפי עיצוב האדריכל. **ארונות למערכות:** פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד), לפי החלטת האדריכל.

**פרוזדורים לדירות/ לחדרים סמוכים:** כמו מבואה קומתית ו/או לפי החלטת החברה. **ארונות למערכות:** פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד).

2.11 **עבודות גמר חניה מקורה/מקורה חלקית/לא מקורה/חניה במתקן: גימור קירות חניה:** גימור קירות פנים המרתף יעשו בטיח

פנים או בבטון צבוע בסיד סינטטי בטון, צבוע במלבין סינטטי. **גימור תקרה: חומר:** בטון טבעי צבוע במלבין סינטטי.

**גימור רצפת חניה:** אבן משתלבת. ע"פ תכנית פיתוח

2.12 **חדרים לשימוש משותף:**

חדרים כגון: חדרים טכניים, אשפה וכו'.

**גימור קירות:** טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד או חיפוי/ציפוי לפי החלטת האדריכל (למעט גומחות, ארונות חשמל,

מים וכו'). **גימור תקרה:** בטון טבעי צבוע במלבין סינטטי ו/או טיח צבוע במלבין סינטטי ו/או תקרת משנה ו/או משולב, לפי החלטת האדריכל. **גימור רצפה:** בטון מוחלק או אריחי קרמיקה או טראצו או משולב לפי החלטת האדריכל.

**חדר/י אשפה: גימור קירות:** חיפוי קשיח קרמיקה (גרניט פורצלן) עד לגובה לפי דרישת התקנות לפחות, וטיח + צבע מלבין

סינטטי דוגמת פוליסיד או חומר דומה. **גימור תקרה:** : טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד או חומר דומה. **גימור רצפה:** אריחי

גרניט פורצלן ובהתאם לדרישות כל דין

## הערות:

- א. במחסנים ובאזורים טכניים וכן מעל תקרות משנה, יתכן בטון טבעי, לפי החלטת האדריכל.
- ב. צביעת קירות/תקרה תהיה בגוון לבן.
- ג. בעניין האבן הטבעית ראה גם הערה לאחר טבלה 2.

- 2.13 **דלת כניסה לבניין:** יש, אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן  
**דלת כניסה/ יציאה, נוספת לבניין:** יש. עפ"י תוכנית (מתכת או אלומיניום מזוגג לפי החלטת האדריכל), ביציאה/כניסה לחצר/חניה.
- 2.14 **דלתות חדרי מדרגות:** דלתות אש/עשן, סגירה אוטומטית באש או סגירה ידנית, לפי החלטת יועץ הבטיחות ובאישור כיבוי אש.  
**דלתות חדרים טכניים:** דלתות פח. **דלתות וחלונות חדרים לשימוש משותף:** תאור, חומר וכמות, לפי החלטת האדריכל.
- 2.15 **דלתות לובי קומתי:** דלתות אש, כולל מחזיר שמן.
- 2.16 **תאורה, בכניסה לבניין, לובי, חדרי מדרגות, מבואות קומתיים, חניות, חדרים טכניים, חדרים וחלקים משותפים:** יש בבניין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר מדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות  
**סוג וכמות:** עפ"י החלטת האדריכל/המהנדס ודרישות הרשויות.
- 2.17 **ארונות חשמל, גז ומים:** חומר: פח מכופף צבוע בתנור (בחלקם החיצוני בלבד) בגוון לפי בחירת האדריכל.
- 2.18 **תאורה במחסנים דירתיים:** באם אינם בסמוך לדירות, הזנת חשמל למחסנים ממונה משותף נפרד.
- 2.19 **חיבור חשמל לתאורה ולמערכות אלקטרו מכניות משותפות:** יש. הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף של הבניין/ים לפי החלטת החברה (יתכנו מערכות משותפות אשר ישרתו הבניין, אך ימוקמו בבניין/ים סמוכים ו/או ימוקמו בבניין וישרתו גם בניין/ים סמוכים, בכפוף לאישור הרשויות השונות).

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

- 3.1 **גובה הדירה:** 2.60 מ'  
**גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה:** כ- 2.55 מ';  
**גובה חדרי שרות ופרוזדור:** לא פחות מ- 2.05 מ';

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

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

תיאור	חומר קירות <sup>(1)</sup>	גמר קירות ותקרות <sup>(2)</sup> ומידות אריחי חיפוי <sup>(4)</sup> (בס"מ)	ריצוף <sup>(3)</sup> וחיפוי <sup>(4)</sup> מידות אריחים (בס"מ)	ריצוף מחיר לזיכוי למ"ר/מ"א בשקלים חדשים	הערות
<b>כניסה</b> (מתחם לא נפרד)	בטון, בלוקי בטון או אחר <sup>(1)</sup>	טיח או אחר <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
<b>חדר דיור</b> (מתחם לא נפרד)	בטון, בלוקי בטון או אחר <sup>(1)</sup>	טיח או אחר <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
<b>מטבח</b> (מתחם נפרד)	בטון, בלוקי בטון או אחר <sup>(1)</sup>	טיח או אחר <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	אין	חיפוי 60 ס"מ לפחות מעל משטח ארון תחתון ולכל אורך משטח העבודה. למעט

נספחים א', ב'

משרד התכנון והבנייה  
מחלקת תכנון  
ת.ד. 9000000000

תיאור	חומר קירות <sup>(1)</sup>	גמר קירות ותקרות <sup>(2)</sup> ומידות אריחי חיפוי <sup>(4)</sup> (בס"מ)	ריצוף <sup>(3)</sup> וחיפוי <sup>(4)</sup> מידות אריחים (בס"מ)	ריצוף מחיר לזיכוי למ"ר/מ"א בשקלים חדשים	הערות
		חיפוי מעל משטח ארזן תחתון	ראה <sup>(4)</sup>	---	אזור חלון (באם קיים). ראה פרוט בהערות בהמשך.
פינת אוכל (מתחם לא נפרד)	בטון, בלוקי בטון או אחר <sup>(1)</sup>	טיח או אחר <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
פרוזדורים	בטון, בלוקי בטון או אחר <sup>(1)</sup>	טיח או אחר <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר שינה הורים	בטון, בלוקי בטון או אחר <sup>(1)</sup>	טיח או אחר <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
ממ"ד	בטון מזוין לפי הוראות הג"א	לפי מפרט הג"א	ראה <sup>(3)</sup>	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדרי רחצה ושירותים(כללי) (אמבטיה)	בטון, בלוקי בטון או אחר <sup>(1)</sup>	טיח או אחר <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	אין	חיפוי קירות עד לגובה משקוף הדלת לפחות בקרמיקה לבחירת הקונה. ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי קרמיקה	ראה <sup>(4)</sup>	---	
מרפסת שירות	בטון, בלוקי בטון או אחר <sup>(1)</sup>	טיח או אחר <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	אין	מעקה: ראה הערה בהמשך.
מרפסת שמש	בטון, בלוקי בטון או אחר <sup>(1)</sup>	ראה סעיף 2.6	ראה <sup>(3)</sup>	אין	חיפוי/ציפוי קיר חיצוני ראה סעיף 2.6. ראה גם פרוט בהערות בהמשך.
מסתור כביסה	בטון, בלוקי בטון או אחר <sup>(1)</sup>	טיח או אחר <sup>(2)</sup>	אין	אין	ראה סעיף 3.4
מחסן דירתי (ככל שהוצמד)	בטון, בלוקי בטון או אחר <sup>(1)</sup>	טיח. גימור קירות צבע אקרילי. גימור תקרה סיד סינטטי.	גרניט פורצלן	אין	עובי קירות מחסן לפי החלטת האדריכל/המהנדס.
			ממצג החברה לבחירת הקונה		

הערות והבהרות לטבלה: . כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.

- (1) **חומר קירות:** בטון/בלוקי בטון/ גבס/ בלוק תאי (איטונג/אשקלית) או משולב.
- (2) **גמר קירות:** טיח רגיל / טיח גבס/טיח תרמי/ בגר/ או משולב, לפי החלטת החברה. בממ"ד לפי הנחיות פקוד העורף.  
צביעה בצבע אקרילי. גוון: לבן ו/או לפי בחירת האדריכל
- גמר תקרות:** טיח רגיל / טיח גבס/ בגר/ או משולב, לפי החלטת החברה. צביעה בסיד סינטטי. גוון: לבן ו/או לפי בחירת האדריכל.
- (3) **ריצוף:** לבחירה בין (שיש או גרניט פורצלן או טראצו) כל הדגמים אשר יציג המוכר יהיו מסוג א' ויענו על דרישות התקנים הרלבנטיים;  
בחירת הרוכש תעשה ממבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה. כל מערכות החדרים בדירה במידות אריחים 33X33 ס"מ, 45X45 ס"מ, 60X60 ס"מ. חיפוי קירות: אריחים במידות 25x33 או 30x60 לבחירת המוכר.  
סוגי ריצוף וחיפוי: לבחירת הקונה מתוך האפשרויות שיציג המוכר ו/או הספקים שבהם יבחר המוכר:  
לכל מידת אריח, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות / גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון בהיר ניטרלי.
- **ריצוף בחדרי רחצה ומרפסת שרות:** סוג א'. לבחירה בין שני סוגי ריצוף (גרניט פורצלן או טראצו) ובין 3 דוגמאות לפחות שאחת מהן היא בגוון בהיר - ניטרלי. שטח האריח הבודד עד 0.18 מ"ר. דרגת מניעת ההחלקה לא תהיה פחותה מהנדרש לחדרים אלו. בחירת הרוכש תעשה ממבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה.
- **ריצוף במרפסת שמש:** סוג א'. לבחירה בין שני סוגי ריצוף (גרניט פורצלן או טראצו) ובין 3 דוגמאות לפחות שאחת מהן היא בגוון בהיר - ניטרלי. המתאימים בגודלם ליצירת שיפועי ניקוז, ובדרגת ההחלקה שאינה פחותה לריצוף חשוף לגשם. בחירת הרוכש תעשה ממבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה.
- (4) **חיפוי חדרי רחצה:** סוג א'. קרמיקה – שטח האריח הבודד עד 0.18 מ"ר. לבחירה מבין לפחות 3 דוגמאות/גוונים שאחת מהן היא בגוון בהיר – ניטרלי. בחירת הרוכש תעשה ממבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה.
- חיפוי במטבח:** סוג א'. קרמיקה – לבחירה מבין לפחות 3 דוגמאות/גוונים שאחת מהן היא בגוון בהיר – ניטרלי. בחירת הרוכש תעשה ממבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה.

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

## הערות:

**מעקה** – בנוי, , אלומיניום משולב עם זכוכית מחוסמת או בנוי כדוגמת החזית, בגובה: לא פחות מדרישות ת"י 1142.

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

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

**חיפוי קירות** - גובה חיפוי הקירות יעשה משקוף הדלת לפחות.

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

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

**ליטוש/הברקה** - למניעת ספק יודגש כי לא יבוצע ליטוש ו/או הברקה ע"י החברה ע"ג הריצוף בדירה.

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

**שיפולים** – (פנלים) מחומר הריצוף למעט בשולי קירות וחזיתות מחופים, בגב ארון מטבח, ארונות למערכות ואזורים טכניים.

**חיפוי ושיפולים**, ללא קיטום פינות (גרונג).

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

לריצוף טראצו 1 מ"מ לפחות.

## 3.3 ארונות:

**3.3.1 ארון מטבח תחתון:** גוף הארון, כולל דלתות, מגרות, מדפים, תושבות לכיור תחתון, חיתוך פתח המתאימים להתקנה שטוחה של הכיור הכנה לכיריים מובנות, הכנה למדיח כלים. גוף הארון והמדפים יהיו מעץ מעובד (סנדוויץ'), וגב הארון יהיה מעץ דיקט. שאר חלקי הארון עץ מעובד (סנדוויץ') או MDF. עומק הארון כ- 60 ס"מ לפחות. גובה הארון כ- 90 ס"מ לפחות. הארון יכלול יחידת מגרות ברוחב כ- 60 ס"מ לפחות לכל גובה ועומק הארון. ביחידת פינתית יותקנו "פתרונות פינה". בתחתית הארון הגבהה (סוקל) בגובה של כ- 10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים/רטיבות. וגוון לפי הנחיות האדריכל, או הספק שיבחר ע"י החברה. **ציפוי חיצוני:** פורמאיקה. לבחירת הרוכש 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:** פורמאיקה ו/או מלמין לבחירת הרוכש מתוך 2 סוגים (מהם אחד לבן)

**מידות אורך הארון:** ראה הערה בהמשך;

**מחיר לזיכוי בעד ארון המטבח התחתון:** זיכויים יופיעו בנספח זיכויים

**משטח עבודה: תיאור:** לבחירת הקונה משטח עבודה מאבן טבעית או פולימירית כדוגמת אבן קיסר או ש"ע, העונה לדרישות התקן 4440 בעובי לא פחות מ- 2 ס"מ. עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם החשוף.

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, כולל סף מים בכל היקף המשטח.

**מידות:** לפי ארון המטבח חלק תחתון, **גוון:** לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות ומתוך 3 גוונים לפחות (אחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי. לוחות השיש/אבן קיסר בהדבקה ולא לוח בודד אחד).

**3.3.2 ארון מטבח עליון:** אין.

3.3.3 ארונות אחרים (ציין): בחדר רחצה (כללי), ארון תחתון מתועש תלוי או מונח הכולל כיור שולחני מחרס (אינטגרלי) לרבות מגרה/ות, דלת/ות, לפי הנחיות האדריכל, או הספק שיבחר ע"י החברה. **מידות:** כ- 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירי נרוסטה, משטח אינטגרלי

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

**מחיר לזיכוי בעד ארון הרחצה:** זיכויים יופיעו בנספח זיכויים

\*מדידת אורך כללית של ארונות המטבח (תחתון + עליון) הינה 5/6 מטר בהתאם למספר חדרים בדירה. החלוקה בין הארונות לפי החלטת החברה.  
מידת הארונות (תחתון) נעשית לאורך הקיר (פינה מחושבת פעמיים).—סטיות עד כ- 5% באורך ארונות המטבח, לא יחשבו כסטייה מתיאור זה.

#### 3.4 מיתקנים לתליית כביסה:

**מיתקן לתליית כביסה:** מתקן חיצוני לתליית כביסה\ בעל זרועות מתכת מגולוונים וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק.  
**מסתור כביסה (ככל שמתוכנן): תיאור:** מחומר עמיד בתקן ישראלי מס' 5100.  
**הערה:** בחלל מסתור הכביסה יתכן ויותקן גם יחידת העיבוי של המזגן/ים, במקרה זה עלולה להיווצר הפרעה לתליית פריטי כביסה גדולים.

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

**הערה:** יתכנו שינויים במיקום הפתחים, במידות הפתחים, בסוג הפתיחה ובכיוון הפתיחה. בכל מקרה, מידות המעברים החופשיים בדלתות ושטח החלונות לא יפחת מהנדרש בתקנות התכנון והבניה. ראה גם הערות נוספות בהמשך.

דלתות			חלונות			תרסים			---
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)	עץ (ציר/ כע"כ) // נגרר/ כיס)	סוג פתיחה (ציר/ כע.כ/ נגרר/ כיס/ חשמלי)	חומר	חומר שלבים
כניסה	1	פלדה בטחון	ציר רגילה	---	---	---	---	---	---
	כ-240/90			---					
חדר דיור (סלון) בעל ויטרינה	1	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ	---	---	---	גלילה חשמלי	אלומ'	פח אלומ' אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף
	כ-240/240			---					
מטבח	---	---	---	---	אורזר מכני	---	---	---	---
	---			---					
חדר שינה	1	עץ	ציר רגילה	1	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ	גלילה ידני	אלומ'	פח אלומ' אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף
	כ-240/80			כ-120/120					

נספחים א', ב'

החברה מודעת כי כל המידע המופיע בדף זה הוא מידע כללי ואינו מהווה ייעוץ או המלצה. החברה אינה אחראית על נזק או פגיעה כלשהי, ישירה או עקיפה, שנגרמת כתוצאה מהשימוש במידע זה.

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)	חומר	חומר שלבים	סוג פתיחה(ציר/ כ.ע.כ./נגרר/ כיס/חשמלי)	
חדר שינה 1 הורים	1	עץ	ציר רגילה	1	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ.	פח אלומ' אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף	אלומ'	גלילה ידני	
	כ-80/200			כ-120/100						
ממ"ד (משמש כחדר שינה)	1	פלדה לפי הג"א	ציר (רגילה). פתיחה חוץ	1	אלומ' מזוגג	ציר רגילה	פח אלומ' אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף	אלומ'	נגרר לכיס.	
	כ- 80/200			כ-100/100						
	---	---	---	כנף פלדה נגד הדף ורסיסים, הנגררת לכיס.	---	---	---			
	---	---	---		---	---				
ח. רחצה הורים	1	עץ +צואור	ציר רגילה	1	אלומ' מזוגג	קיפ קבוע תחתון	---	---	---	
	כ- 70/200			כ-60/80						
ח. רחצה (כללי)	1	עץ +צואור	ציר רגילה	---	אורור מכני	---	---	---	---	
	כ-70/200			---						
מרפסת שירות	1	עץ	ציר רגילה	1	אלומ' מזוגג	ציר דו כנפי	---	---	---	
	כ- 80/200			כ- 120/100						
מחסן דירת' צמוד (כלל שהוצמד)	1	פח לפי החלטת החברה	ציר רגילה	---	---	---	---	---	---	
	כ- 70/200			---						

#### הערות לטבלה ואחרות:

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

א. **דלת עץ** = לפי ת"י 23. פלקסבורד. הכוונה לכנף דלת העשויה משני לבידים ("דיקטים"), מודבקים על מסגרת עץ עם מילוי פלרסבורד צירי פייפ כפולים מתכוונים או דלת בגמר למינטו. 3 גוונים לבחירת הדייר מתוכם דלת בגוון לבן. **אלומ'** = אלומיניום, **סוג פרופיל:** לפי החלטת האדריכל, **ציר רגילה** = סוג פתיחה, **קיפ** = פתיחה משתפלת (נטוי), **סב נטוי** (דרייקפ) = רגילה + משתפלת, **ניגרר כ.ע.כ.** = כנף נגררת על כנף ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר, **גליוטינה** = כנף בתנועה אנכית, **גלילה** = תריס נגלל כלפי מעלה, באמצעות רצועה ו/או חשמלי (גיבוי ידני אחד, לגלילה חשמלית, רק באם מוגדר פתח חילוץ ו/או לפי החלטת החברה).

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

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

ג. **זיגוג בחלונות**, מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול, המורכבים משני לוחות זכוכית לפחות בעובי מינימלי של 4-6 מ"מ עם מרווח אוויר ביניהם. החלונות ורכיביהם יהיה בעלי תקן ואביזרים מקוריים ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM \ צירים, גלגלים, ידיעות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה, החלונות

יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן. **רשתות:** אין. בפתחים הכוללים חלונות/וטריות נגררים כ.ע.כ., יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.

ד. **בהעדר חלון ו/או דלת מזוגגת לקיר חיצוני** (בחדרים שבהם לפי תקנות התכנון והבניה נדרש אוורור) לרבות במטבח באם פונה למרפסת שרות הסגורה בתריס או חלון, יותקן אוורור מכני (לרפות 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.

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

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

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

ט. **דלת כניסה** דלת פלדה (ביטחון) רב בריחית תואמת לתקן ישראלי מס' 5044. סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכת צירים, מגן צילינדר, ידיית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר דירה. משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות. כנף הדלת ומשקוף יהיו בחיפוי ויניל.

י. **דלת כניסה ודלת ממ"ד** ציפוי ויניל, גוון לפי בחירת החברה. לפי הנחיות רשות הכבאות, בכניסה לדירות בקומת קרקע יתכן ויותקנו דלתות בטחון/אש.

יא. **מכלולי דלתות פנים:** דלתות הפנים בדירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:

- דלתות הכניסה לחדרים תהיינה דלתות לבودות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23, ובפיתחת ציר רגילה. כל דלתות הפנים תהיינה עמידות למים ויכללו התקנת קנט פולימרי בתחתית הדלת בגובה 7 ס"מ לפחות – כנף הדלת תהיה עשויה משתי לוחות מודבקים על עם מילוי פלקסבורד, צירי פייפ כפולים מתכווננים. היקף הדלת (קנט) מצופה ב-3 צדדים לפחות. משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראל 23 בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה, המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים – גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש, עם מנעול וידיית מתכת משני הצדדים.

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

יג. **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 לפירוק. התקנת מערכת סינון אויר (לפי הנחיות פיקוד העורף), ע"ג הקיר וליד פתח האוורור תיצור הפרעה מקומית. מידות המערכת לפי מידות היצרן. (תקנות הג"א מאי 2010). יודגש שבאם סופק ע"י החברה מתקן הסינון, הרי שתקינתו והתקנתו נבדקו ואושרו ע"י פיקוד העורף, לכן פירוקו ע"י הרוכש, יחייב בדיקת תקינות ואטימות נוספת ע"י הגורמים שהוסמכו לכך ע"י פיקוד העורף. למניעת ספק יודגש כי בכל מקרה של סתירה בין המצוין בתוכניות המכר ו/או במפרט המכר לבין הביצוע בפועל יגבר הביצוע בפועל התואם הנחיות מעודכנות של פיקוד העורף.

**מידות – המידות המפורטות בטבלה מס' 3, הינן מידות משוערות בס"מ, ואינן מבטאות מידות פתחים "נטו", עקב הצורך בהתקנת אביזרים**

משלימים כגון: מלבנים סמויים ו/או מסגרות סמויות וכן משקופים ופרופילים היקפיים למיניהם, של מלבני דלתות/ חלונות/ ויטרינות/ קירות מסך (לפי הענין). בכל מקרה גודל הפתחים המתקבלים לא יפחת ממידות/ שטח, לפתחים אלו כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

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

מיתקן	מיקום	מטבח	חדר שירותים	חדר אמבטיה (כללי)	מרפסת שרות	חדר שינה הורים
כיור מטבח (בודדת/כפולה)	מידות (בס"מ)	ראה הערה (א)	---	---	---	---
	סוג	א'	---	---	---	---
	זיכוי ש'	אין	---	---	---	---
כיור רחצה	מידות (בס"מ)	---	---	משולב בארון	---	כ-40/50
	סוג	---	---	ראה סעיף 3.3.3	---	א'
	זיכוי ש'	---	---	אין	---	---
כיור לנטילת ידיים	מידות (בס"מ)	---	---	---	---	---
	סוג	---	---	---	---	---
	זיכוי ש'	---	---	---	---	---
אסלה וארגז שטיפה (ב')	מידות (בס"מ)	---	---	לפי מידות היצרן	---	לפי מידות היצרן
	סוג	---	---	א'	---	א'
	זיכוי ש'	---	---	---	---	---
אמבט/ מקלחת	מידות (בס"מ)	---	---	170/70 (אמבטיה)	---	90/90---
	סוג	---	---	א' (אמבטיה פח מצופה אמיל)	---	א'---
	זיכוי ש'	---	---	יופיע בנספח זיכויים	---	---
סוללה למים קרים /חמים לכיור, מהקיר או מהמשטח	דגם	פרח	---	פרח/מערבל	---	פרח/מערבל
	סוג	א'	---	א'	---	א'
	זיכוי ש'	אין	---	יופיע בנספח זיכויים	---	יופיע בנספח זיכויים
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	דגם	---	---	מערבל	---	---
	סוג	---	---	א'	---	---
	זיכוי ש'	---	---	יופיע בנספח זיכויים	---	---

נספחים א', ב'



מיתקן	מיקום	מטבח	חדר שירותים	חדר אמבטיה (כללי)	מרפסת שרות	חדר שינה הורים
סוללה למקלחת למים קרים וחמים	דגם	---			---	פרח/מערבל
	סוג	---			---	א'
	זיכוי ש	---	---	---	---	יופיע בנספח זיכויים
חיבור מים מכונת כביסה ולניקוז		---	---	---	יש	---
פתח 4" בדופן חיצונית לשרוול פליטת אדים ממייבש כביסה, כולל תריס הגנה ומשקולת סגירה		---	---	---	---	---
הכנה לחיבור מדיח כלים (ההכנה משולבת בניקוז כוור המטבח)		יש	---	---	---	---
נק' מים למקרר (ברז ניל)		אין	---	---	---	---
נקודת גז לבישול (הכנה)		1	---	---	---	---
נקודת גז לחימום מים (הכנה)		---	---	---	---	---

הערות לטבלה ואחרות:

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

- (א) כוור מטבח (בודדת במידות 40/60 ס"מ או כפולה כ- 80/46 ס"מ): לבחירת הקונה נירוסטה או חרס או סילי קוורץ או קוורץ גרניט, בהתקנה שטוחה. כוור רחצה שולחני (אינטגרלי): לפי היצרן/ספק, שיבחר ע"י החברה. כוור רחצה: חרס. תוצרת לפי בחירת החברה.
- (ב) אסלה: מונחת. ארגז שטיפה: חרס מונבולק דו כמותי תוצרת לפי החלטת החברה. כיסוי אסלה: מושב כבד בעל צירי נירוסטה. בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו-3 ליטר עפ"י ת"י 1385.
- (ג) סוללה למים קרים/חמים (כולל חסכום). לקערת מטבח: דגם: פרח/מערבל, תוצרת "חמת" ו/או "מדגל" ו/או ש"ע לפי בחירת החברה. ההתקנה תהיה ע"ג מישור העבודה או הכוור. תבוצע הכנה למדיח כלים במטבח, הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.
- (ד) סוללה למים קרים/חמים, לכויר/י רחצה (כולל חסכום): דגם: פרח/מערבל פיה קצרה תוצרת "חמת" ו/או "מדגל" או ש"ע הכל לפי בחירת החברה.
- (ה) סוללה למים קרים/חמים (כולל חסכום): כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבל מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי ויסות מים לחמים/ קרים בעזרת ידית אחת ויכלולו חסכום; על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות כאשר אחת מהן תוצרת הארץ, ככול שישנה, ועומדת בדרישות הת"י 1302.
- למקלחת: דגם: בחדר המקלחת ובחדר האמבטיה תותקן סוללה למים חמים וקרים רב-דרך אינטרפוך 3 דרך ( מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף; או לחילופין זרוע מהקיר באורך 31 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ לפי בחירת הדייר.

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

(ז) גוון הקבועות: לבן.

(ח) הכנת חיבור למכונת כביסה/מייבש כביסה, ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל.

הכנה למכונת כביסה לרבות נקודת מים (קרים), חיבור לניקוז, הזנת חשמל.

(ט) מידות: בכל משבצת שיש בה כלי תברואתי ו/או מתקן ו/או אביזר ומצוינות מידות של הכלי בס"מ, הרי אלו משוערות, המידות הסופיות הינן

נספחים א', ב'

בהתאם למידות הספק ו/או היצרן, שנבחרו ע"י החברה.

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

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

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

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

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

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

(יד) **קונדנסר =** בהעדר חיבור ליניקת אויר חם/לח, ממייבש הכביסה יש להשתמש במייבש כביסה הפועל בשיטת קונדנסר. בשיטה זו הלחות הנפלטת בעת תהליך הייבוש נפלטת כמים אל מיכל איסוף המחייב ריקון בעת הצורך. למניעת ספק יודגש שעדיין נפלט אויר חם לחלל הדירה בסמוך למכונה.

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

שינוי מהאמור לעיל כגון ראש מקלחת דמוי "גשם", ללא התאמת קוטר צנרת הדלוחין, שטח תא המקלחת, ומחסום הקפי מפני גלישת

המים, עלול לגרום הצפה בחדר הרחצה עקב אי התאמה בין כמות המים הנפלטת ממפל המים לקיבולת הניקוז ברצפה.

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

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

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

3.6.1 **אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה, לכל צורך אחר:** צנרת ופתחי ביקורת לקולטני ביוב (בחלקם יתכן ומשותפים לכלל הבניין), ברצפה, ביקורת או בסמוך לתקרה, במיקום וכמות עפ"י החלטת מהנדס האינסטלציה. יתכן 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 למאיד. מיקום מיועד למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל, במרפסת שרות ו/או במסדרון ו/או אחר, עפ"י החלטת החברה. מיקום מיועד למעבה בגג עליון ו/או במסתור כביסה, ו/או אחר לפי החלטת מהנדס החברה.

#### הערה:

הצורך במעבר צנרת מים/ביוב/מתזי כיבוי, (ככל שידרשו), יתכן ויחייבו התקנת כיסוי מבודד ואסטי ויצרו בליטות דמוי "עמודים או קורות" או "ספסלים", בסמוך לקירות ותקרה ו/או בסמוך לקירות ורצפה, שלא בהכרח יסומנו בתכנית המכר, או שסומנו ומאילוצי תכנון יותקנו במיקום שונה מהתוכנית. בנוסף, יש לקחת בחשבון כי לפי הת"י, והנחיות מהנדס האינסטלציה בקולטנים העוברים לגובה הבניין יתכן וידרשו פתחי ביקורת, ולכן בדירות בהם יידרש ביצוע פתחי ביקורת אלו, אין לחסום אותם ויש לאפשר גישה לצרכי תחזוקה.

3.6.2 **חימום מים:** באמצעות חשמל. לפי החלטת החברה ו/או דרישת הרשות המקומית, לדירות בשבע קומות עליונות תותקן מערכת סולארית עפ"י הוראות כל דין, לרבות גיבוי חשמלי לדוד המים החמים והתקן קוצב זמן כולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה

המערכת תהיה בהתאם לדרישות התקן הישראלי 579

**דוד למים חמים בקיבולת:** 150 ליטרים; **מיקום הדוד:** בחלל מסתור כביסה או גג עליון, לפי החלטת 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 במרפסת, מיקום לפי החלטת החברה.

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 לפי תכנון מהנדס האינסטלציה,



[illegible]

- (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 מ"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 מ"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" הנמצא/ים על גבי מעגל חשמלי נפרד (כל נק' במעגל נפרד), ושאינם בהכרח נקודה/ות "כוח".
- (ו) **בית תקע עם דרגות הגנה IP44** = 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 טלוויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. ללא חיבור הדירה לרשת הטלפונים/אינטרנט.
- (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 ("שרוויל") 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.
- (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) **יתכנו שינויים במיקום וסוג הנק'** בעקבות הנחיות החוק ודרישות מהנדס החשמל.

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

- 3.7.1 חדר מדרגות/ מבואה קומתית: בכל קומה: נקודות מאור: יש. גופי מאור: יש. לחצני הדלקת אור: יש.  
לחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה קומתית: יש.
- 3.7.2 טלפון חוץ: אין.
- 3.7.3 פעמון: סוג: לחצן. צליל: זמזם.
- 3.7.4 אביזרי הדלקה/שקע: סוג: סטנדרט, לפי דרישות הת"י.
- 3.7.5 לוח חשמל ולוח תקשורת דירתיים, בתוך הדירה: יש. יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד  
מיקום: לפי תכנון מהנדס החשמל.  
מפסקי פחת: יש. נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסא 22 מודול 1 כולל כיסוי.
- שעון שבת: יש, לדוד חשמל.
- 3.7.6 נקודת חשמל לדוד מים, שמש/חשמלי: יש.
- 3.7.7 גודל חיבור דירתי: תלת פאזי:  $3 \times 25$  אמפר. (מחיר הדירה אינו כולל הזמנה והתקנת מונה אשר יוזמן ויוותקן ע"י וע"ח הקונה).  
בדירת מגורים הכוללת חיבור דירתי תלת פאזי תותקן נקודה תלת פאזית בארון המטבח, מתחת למקום המתוכנן לכיריים; הנקודה תחובר ישירות למפסק תלת הנקודה תכלול את כל החיווט לרבות \* פאזי בלוח החשמל ותחווט בכבל  $5 \times 2.5$   
בית השקע והמפסק בלוח החשמל הדירתי.
- 3.7.8 מערכת אינטרקום: יש, מיקום: כמפורט בטבלה 5. (אינטרקום במעגל סגור לדירה, כולל לחצן לפתיחת דלת הכניסה הראשית בקומת הכניסה, ופומית לשמע ודיבור, בחדר שינה הורים).
- 3.7.9 מערכת לנטור ולבקרה של צריכת החשמל: יש  
בכל דירה תותקן 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 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 בצורה ברורה; הצג יותקן בפנים הדירה, בסמוך לדלת הכניסה / במבואת הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה; הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת ( בקוט"ש ) ואת עלותם הכספית.
- 3.7.10 מערכת טלוויזיה נוספת במעגל סגור (נפרדת): אין.
- 3.7.11 הכנה לקליטת שידורי טלוויזיה: הכנה לחיבור לכבלים לקליטת טלוויזיה רב ערוצית  
(ללא ממיר וללא חיבור בפועל אשר ישולם ע"י הקונה ישירות לחברת הטלוויזיה הרב- ערוצית אשר תספק שרות זה). לחילופין אנטנת צלחת מרכזית לבניין או למספר בנינים לקליטת שידורי ערוץ 1, 2, 33 ורדיו F.M (ללא ממיר דירתי אשר ירכש ע"י הקונה מספק שרות זה).
- 3.7.12 מיתקנים אחרים:  
- תריסים/ חשמליים ככל שצוין בטבלה ובכל מקרה לתריס.  
- אוורור חלל המחויב באוורור מכני לפי תקנות, יבוצע ע"י מפוח חשמלי חיצוני (משותף) ו/או ע"י מאורר דירתי "וונטה" או ש"ע.

#### 4. מתקני קירור / חימום, בדירה:

- 4.1 מיזוג אוויר דירתי מיני מרכזי אין; הכנה בלבד למערכת מיני-מרכזית אחת סטנדרטית תלת-פאזי, אשר תכלול:  
1. מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או בחדרים 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 למאיד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 2.5\*3, ניקוז המאיד 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 המאיד 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.
- 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. תבוצע הכנה למזגן עילי בממ"ד באישור פק"ער. ההכנה תכלול:
- נקודת חשמל נפרדת הזנה ישירה מלוח החשמל
- צנרת ניקוז מים: מנקודה בקיר מחוץ לממ"ד ועד אל מחסום רצפה פעיל בדירה. קצה הצינור יסגר במכסה.
- מיקום המעבה יהיה במקום מוצנע ומסתר ע"פ התכנון.
- כל ההכנות הנ"ל בהתאם לתכנון מהנדס מיזוג אוויר
- 4.2 **מזגן מפוצל:** אין. לפי קביעת מהנדס מזגן האוויר של החברה ובכפוף לתכנון הדירה יתכן ותבוצע הכנה גם למזגן מפוצל לחלק/ים מהדירה שבהם לא מתוכננת ההכנה למיני מרכזי. **מיקום ההכנה:** לפי קביעת מהנדס מיזוג האוויר (הכנה בלבד כוללת: צנרת חשמל, צנרת גז, צנרת ניקוז מים).
- 4.3 **מיזוג אוויר דירתי הניזון ממערכת מרכזית בבניין:** אין.
- 4.4 **תנור חימום הפועל בגז:** אין.
- 4.5 **תנור חימום הפועל בחשמל:** אין. הכנות בלבד בחדרי המקלחת והאמבטיה תבוצע נקודת הכנה לתנור חימום הכוללת צינור עם חוט משיכה ושקע מוגן. (א)
- 4.6 **רדיאטורים:** אין.
- 4.7 **קונבקטורים חשמליים:** אין.
- 4.8 **חימום תת רצפתי:** אין.
- 4.9 **מיתקנים אחרים:** אין.
5. **\*סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במחסן:**
- 5.1 **מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים):** בדירה: ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות. במחסן (באם נרכש): יש.
- 5.2 **גלאי עשן:** ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות.
- 5.3 **מערכת סינון במרחב המוגן (ממ"ד):** יש.
- \* התקנת סידורי גילוי, כיבוי ובטיחות אלו, לרבות חיפוי/ציפוי עליהם, ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות, לא בהכרח יוצגו בתוכנית המכר, ו/או שיסומנו אך יותקנו במיקום אחר עקב דרישות תכנוניות.**
6. **עבודות פיתוח ושונות:**
- 6.1 **חניה**
- 6.1.1 **סך הכל מקומות חניה (רגילות ובמתקן) (לכל הבניין):** 179. **כולם:** בתחום המגרש;
- חניות במרתף/ חניה. מספר מרתפי חניה: 1;**
- חניות במקום אחר (לפרט):** בקומת קרקע;
- 6.1.2 **חניה לנכים (פרטית/משותפת):** יש, **מספר חניות:** 3. **מיקום:** כמצוין בתוכנית המכר.
- חנייה לנכים כמסומן בתוכנית המגרש/סביבה/פיתוח ובנספח החניה להיתר, תימכר לרוכש דירה נכה, ובהעד רוכש נכה,

בין כלל דירי הבית וגם לדייר שאינו נכה.

- 6.1.3 **גמר רצפת חניה מקורה/מקורה חלקית/לא מקורה:** בטון מוחלק // אבנים משתלבות / אספלט.  
(רגיל/דשא/משולב), ו/או משולב, לפי הנחיות האדריכל.
- 6.1.4 **גישה לחניה מהכביש:** יש.
- 6.1.5 **מספר חניות לדירה:** לפי ההסכם (לא צמודות לדירה) **מיקום:** לפי סימון בתוכנית המכר.
- 6.1.6 **מחסום בכניסה לחניון:** יש. **פתיחה:** בשיטה, לפי החלטת החברה. (באם שלט, 1 לכל חניה מוצמדת).

## 6.2 פיתוח המגרש

- 6.2.1 **שבילים: חומר גמר:** בטון/ גרנוליט/ אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית ו/או משולב לפי תוכנית האדריכל.
- 6.2.2 **משטחים מרוצפים:** יש; **חומר גמר:** אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית/ ו/או משולב לפי תוכנית האדריכל.
- 6.2.3 **חצר משותפת:** יש. (על פי סימון בתוכנית מצורפת). **צמחיה:** יש (על פי תוכנית אדריכל הפיתוח).
- 6.2.4 **רשת השקיה משותפת:** אין.
- 6.2.5 **חצר, צמודה לדירה/ות הגן:** יש.
- 6.2.6 **פירוט מערכות משותפות, בחצר משותפת:** יתכן גישמה/ות, גז, ביוב ומים, חלחול (מרזב/ים, צנרת, שוחות וכו'), חשמל, תקשורת, כיבוי (הכל לפי העניין ושלא בהכרח יוצג בתוכנית המכר).
- 6.2.7 **גדר בחזית/ות של המגרש:** חומר: בנוי ו/או בטון ו/או אבן לקט ו/או מסלעות ו/או אבן נסורה ו/או מתכת, ו/או רשת ו/או משולב. **בגובה ממוצע** לפי תוכנית הפיתוח המאושרת ולפי קביעת החברה.
- 6.2.8 **קומת עמודים מפולשת (קומה פתוחה בחלקה):** אין **ריצוף:** חומר: לפי הנחיות התכנון.
- 6.2.9 במגרש תותקן רשת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב
- 6.2.10 בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר; עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית;
- 6.2.11 בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבנין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף [לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבנין] ומואר בעל גיבון מלווה לצידו בשטח של 21 מ"ר לפחות. הריצוף יהיה, ככל הניתן, בעל גוון בהיר

## 7. מערכות משותפות

### 7.1 מערכת גז:

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

### 7.2 סידורים לכיבוי אש:

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

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

- 7.3 אוורור מאולץ במרתפי חניה: בהתאם להנחיות יועץ מיזוג אוויר ושירותי כיבוי אש.
- 7.4 מערכת מיזוג אוויר מרכזית (להזנת הדירות): אין.
- 7.5 מערכת מיזוג אוויר בחדר/ים לשימוש הדיירים: אין.
- 7.6 תיבות דואר: התקנה על הקיר. 1 לכל דירה, 1 לועד הבית, 1 לדואר שגוי.
- 7.7 תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע לידת דלת הכניסה לבניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816;

#### מיקום:

#### 7.8 מיתקנים אחרים:

מערכות סניקה ומשאבות מים, מאגר מים, מערכות תאורה (בחלקים משותפים), חדרים לשימוש כלל הדיירים בבניין ולטובת בניינים סמוכים, או בבניינים סמוכים לטובת הבניין וכו'. 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 לחצר: יש.
- 8.2 חיבור לביוב מרכזי: יש.
- 8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל, בהתאם להוראות חברת החשמל: יש. לא כולל התקנת מונה.
- 8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים: בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר): לא כולל חיבור הדירה לחב' הטלפונים.
- 8.5 חיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה/אינטרנט): אין. הכנה בלבד (ראה גם סעיף 3.7.10).
- 8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה, כלולים במחיר הרכישה. עבודות שביצועם בפועל יעשה ע"י הרשות המקומית אינם באחריות החברה.
- 8.7 בחדר אשפה: מיכלים ניידים וברז מים.
- פינוי אשפה: ע"י הרשות המקומית.

#### 9. רכוש משותף

#### 9.1 תיאור הרכוש המשותף:

- 9.1.1 מקומות חניה משותפים: באם סומנו כמשותפים בתוכנית המכר.
- 9.1.2 קומה מפולשת חלקית (קומת כניסה ועמודים, פתוחה חלקית): אין.
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: לפי החלטת החברה.
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש.
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש.
- 9.1.6 חדרי מדרגות (מספר): 1
- 9.1.7 פיר מעלית: יש; מעליות: יש; מספר מעליות: 1.
- 9.1.8 גג משותף: לפחות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג: יש.



9.1.9 ממ"ק/מקלט: אין. יש מרחבים מוגנים דירתיים- ממ"דים.

9.1.10 חדר דודים משותף: אין.

9.1.11 מיתקנים על הגג: יש מערכות טכניות (פרטיות ו/או משותפות) כגון: מערכות סולאריות, משאבות סחרור, חדר משאבות, מאגר מים וכל מיתקן שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.

9.1.12 חצר ושטח פתוח בתחומי המגרש: יש. שטח ללא גיבון; יש. גיבון חסכוני במים בהתאם להנחיית משרד החקלאות

9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף: כמפורט בפרקים אחרים במפרט זה, המסומנים כרכוש משותף בתוכניות המכר.

## 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 לחדר/ים 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), התשל"ד – 1974 (להלן – חוק המכר דירות), המוכר דירה בבית משותף או בבית המיועד להירשם כבית משותף והתקנון שחל על הבית או שבדעתו להחיל על הבית מבטל או משנה הוראה של התקנון המצוי המתייחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין; ואלה העניינים:

- (1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;

- (2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;

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

- (4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;

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

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

## 9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:

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

הצמודים לדירה (כהגדרתם במפרט זה פרק א' סעיף 6).

9.5 **סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:**

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

9.6 **שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו:**

יהיה על פי שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה.

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

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

מבלי לגרוע מהאמור בעניין זה בהסכם, יוצאו מהרכוש המשותף השטחים הבאים אשר מסומנים בתוכניות המצ"ב ו/או מצוינים במפרט המכר ו/או בהסכם המכר.

א. מקומות החניה בקומת הקרקע שבתחום המגרש מוצאים מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות בבית המשותף לפי קביעתה הבלעדית של החברה ושל בעלי הזכויות בבניינים הנוספים.

ב. המחסנים בקומת הקרקע יוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות שבבית המשותף לפי קביעתה הבלעדית של החברה ושל בעלי הזכויות בבניינים הנוספים, וכן כל השטחים שהוצאו מהרכוש המשותף ואשר לא נמכרו עד מועד רישום הבית המשותף.

ג. מרפסות וגגות (למעט החלק כאמור בסעיף 9.2.9 לעיל).

ד. חדר השנאים (ככל שקיים) מוצא מהרכוש המשותף.

ה. כל זכויות הבניה אשר אושרו ו/או יאושרו לבנייה במגרש לפי התב"ע, ולפי כל תכניות בנין עיר נוספת החלה ו/או שתחול על הקרקע, וכן זכויות בניה עתידיות שיווצרו על פי תכניות בנין עיר שיאושרו בעתיד. זכויות הבניה כלעיל שייכות לחברה, ויחולו לגביהן הוראות להסכם והן יוצמדו לתא א', כמפורט להלן.

ו. **התא המסומן באות א' (להלן "התא")**, בתכנית. הזכויות בתא זה ייוותרו בידי החברה, ובעת רישום הבית המשותף יוצמדו לתא הנ"ל, כל זכויות הבניה הקיימות והעתידיות כאמור בסעיף ה' לעיל. לחברה תהיה הזכות למכור לצדדים שלישיים את התא ע"פ הדין ועפ"י התב"ע.

ז. ככל שבעת רישום הבית המשותף לא יוצמדו כל החניות ו/או המחסנים לדירות, יוצמדו החניות והמחסנים לתא שבבעלות המוכרת כמפורט לעיל.



חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

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

נספחים א', ב'



## נספח א' – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

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

<sup>(1)</sup> סרב הרוכש הראשון לקבל לידי התוכניות והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור כמפורט בסעיף 10.3 לעיל, יראו החברה כעמדה בחובתה לעשות כן. החברה תהא רשאית למוסרם בכל זמן לרוכש/ים אחרים לרבות נציגות הבית ו/או חב' ניהול (באם תפעל בבניין).

## נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות

### הערות כלליות למבנה ולדירה

1. בטופס המפרט הבסיסי (כלשוננו בצו מכר דירות), בוצעו שינויים, התאמות ותוספות הנכונים למבנה ולדירה.
2. פריט שתואר על דרך חליפין "ו/או", הקביעה היא בידי החברה. בכל מקרה בו צוין "לפי קביעת האדריכל" ו/או "המהנדס" ו/או "המתכנן" ו/או "היועץ", הכוונה לפי קביעת האדריכל/המהנדס/המתכנן/היועץ, של החברה.
3. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי הרשמי, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
4. המפרט הכללי הבין משרדי ("המפרט הכחול") אינו רלוונטי למפרט מכר זה.
5. החברה רשאית להוסיף או לגרוע ממספר הדירות שתהיינה במבנה ובפרויקט כולו.
6. החברה תהיה רשאית לקבוע זיקת הנאה לחלוקת הבית בחלקות אחרות, ולטובת בתים וגורמים אחרים בחלקת הבית.
7. סוג א' – לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ, שווה ערך לפי החלטת החברה.
8. אין החברה אחראית לגוונים של הפריטים ולהתאמתם ההדדית. הדבר אמור לגבי פריטים המסופקים ע"י החברה והן לגבי פריטים המסופקים ע"י הקונה.
9. מגבר אנטנה ל-T.V אם יותקן, יחובר למערכת החשמל המשותפת של הבית, וזו שתשרת את דירות הפרויקט או חלק מהן. עלות השימוש בחשמל של המגבר תהיה חלק מהוצאות הבית המשותף.
10. החברה תהא פטורה מחובת התקנת מתקן לאנטנה בבניין ו/או אנטנה מרכזית אם התקינה בבניין מתקן הכנה לטלוויזיה בכבלים ו/או צלחת לוויין, בכפוף להוראות כל דין.
11. באדניות בנויות (באם יהיו), אין לשתול צמחיה ישירות באדנית אלא במיכלי שתילה. טרם העמסת מכלי שתילה מעל, תקרה/רצפה, יש לקבל אישור מהנדס (לבדיקת יכולת התקרה/רצפה לשאת משקל זה).
12. ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, קדיחה וכו'), מחייב בדיקה מקצועית מוקדמת.
13. תיתכן העברה גלויה אנכית ו/או אופקית, בגבהים שונים ובמיקום שונה, כמסומן או בשונה מהמסומן בתכניות, של כלל האלמנטים של מערכות הבניין המשותפות ושל מערכות שאינן משותפות, צנרת, תעלות ועוד כגון: צנרת מים, צנרת חשמל, צנרת ביוב, צנרת ניקוז, שוחות ביוב, צנרת מ.א. ואורור, קווי חשמל, טלפון, תקשורת וכדומה, בתחום הדירה, בשטחים צמודים לדירה, במחסנים, במרפסות, בגגות מרוצפים וחצרות, בחניה פרטית, בשטחים משותפים ובשטחים ציבוריים, בקירות ובתקרות הכל מעבר למסומן/למצוין בתכניות, לפי החלטת היועצים הטכניים. מערכות כאמור יתכן ויכוסו בתקרה קלה ו/או סגירה אחרת וישנו את צורת ו/או גובה החלל בהן הן עוברות. הקונה מתחייב לאפשר גישה לתחזוקה וטיפול במערכות הנ"ל.
14. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה, ואין לראות בכך ליקוי.
15. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
16. הגישה לתחזוקה וניקוי, של פתחי בניה החסומים בדיגוג קבוע, קירות מסך, חלונות בחלל גבוה (פנים וחוץ), ו/או למערכות אלקטרומכניות, ביוב ומים ו/או גגות/עליונים, יעשה רק ע"י בעלי מקצוע ובאם נדרש רק מורשים לעבודות גובה ובציוד מתאים והעומד בת"י 1139, (פיגום מתרומם/תלוי, סנפלינג וכו').
17. הקונה יודע ומסכים כי לאזורים טכניים ולגגות עליונים של המבנה, תותר גישה רק למי שהוסמך לכך וזאת לצורך טיפול, אחזקה, חידוש ובדק של המתקנים והמערכות ו/או לצורכי שירותי תחזוקה וניקיון לבניין.
18. הקונה יבצע פעולות התחזוקה והתיקונים של מערכות ומתקני הבניין (ברכוש הפרטי ו/או המשותף) רק באמצעות בעלי מקצוע מתאימים ומוסמכים בנושא עיסוקם.
19. לצורך תחזוקה וניקיון קירות בחזיתות הבניין, הקונה יאפשר מעבר בשטחים פרטיים (חדרים ומרפסות), לרבות קשירת פיגומים, סנפלינג, הנחת ציוד מכני וכלים, הכל כמקובל בנסיבות העניין.
20. במבנה ובחלקיו השונים הותקנו מערכות אלקטרומכניות ואחרות המחייבות תחזוקה מקצועית ושוטפת (מונעת, ותחזוקת "שבר"), על נציגות הבית חלה החובה לזמן נציגי החברות ספקיות הציוד לצורך קבלת הדרכה לאופן השימוש והתחזוקה.

21. התשלום בגין תחזוקה ואחריות של מערכות טכניות ומערכות אלקטרומכניות, ככול שיהיו כגון: חשמל, תקשורת, גרטרור, מעליות, משאבות, מפוחים, מזגנים וכו' יעשה ע"י נציגות הבית ו/או הקונה, ישירות לחברה שתספק שירותים אלו.
22. בתקופת הבדק והאחריות הקבועות בחוק מכר (דירות), אין הקונה רשאי לבצע פעולות ושינויים העלולים להשפיע על תקינות ותפקוד המרכיבים השונים בדירה/בנין שלא בהסכמת המוכר. ביצוע בניגוד לאמור לעיל ישחרר את החברה, מכל אחריות לליקויים/חוסרים/פגמים, בקשר עם מרכיבים אלו.
23. במהלך תקופת הבדק והאחריות, מחויב הרוכש באמצעות הנציגות, במסגרת ביטוח המעלית/יות בבניין, לבטח גם את חלקי המעלית השונים, כגון חלקים נעים וחלקים המושפעים מבלאי כלשהוא.
24. במקרה של סתירה בין האמור/המוצג, בתוכניות המכירה (באם ניתנו), הסכם המכר, מפרט המכר, תוכניות המכר, יקבע הסדר הבא ורק: **הסכם המכר, מפרט המכר, ותוכניות המכר. תוכניות המכירה לא יחייבו את החברה.**
25. 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.
26. ידוע לקונה, שבאם תפעל החברה לשינוי ו/או תיקון המתאר, באופן שיוגדל מס' הקומות בבניין ו/או מס' הדירות ו/או שטח הדירות ו/או מס' קומות המרתף ו/או השטחים המשותפים ו/או הייעודים, עפ"י התוכנית הקיימת ו/או **כל תיקון ו/או שינוי**, שאין בהם כדי לפגוע בשטח יחידת הדיר הנמכרת ו/או לגרום לשינוי מהותי בתכנון יחידת הדיר הנמכרת, הקונה מוותר בזאת מראש על כל טענה ו/או תביעה בקשר לכך.

## הערות כלליות לדירה

27. במקום בו צוין שימוש ביותר מסוג חומר אחד ו/או בכלים צבעוניים, הבחירה בסוג החומר ו/או הכלים שיקבעו לבחירה באותו פריט היא לפי החלטת אדריכל החברה, או החברה.
28. אין החברה אחראית להתאמה מוחלטת לגוונים של מוצרים המיושמים בדירה, מעבר להנחיות התקן, הוראות היצרן והמקובל בנסיבות העניין. הדבר אמור לגבי מוצרים המסופקים ע"י החברה והן לגבי מוצרים המסופקים ע"י הקונה.
29. אין החברה אחראית ללוח זמנים העלול להשתבש בגין שינויי דיירים. לא יבוצעו עבודות בדירה ע"י הקונה או מי מטעמו בטרם נמסרה הדירה לקונה.
30. החלפת כלים סניטריים ע"י הקונה עלולה לפגוע במידות הנדרשות ובמרווחי הגישה המינימליים לכלים אלו כאמור בהל"ת (הוראות למתקני תברואה) ובת"י 1205 חלק 3. למניעת ספק יודגש כי, החברה לא תהיה אחראית לחריגה ממידות אלו.
31. במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים תעשה מהרכוש המשותף או הפרטי לפי החלטת מהנדס החשמל של החברה.
32. מיקומם של דוד המים החמים ו/או מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה מסוימת.
33. באם יסופקו ו/או יותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על 54dB (A), במרחק של 1.5 מ' ממפוח פליטת אויר חם במקום בו היחידה ממוקמת, וכן בולמי רעידות תחת רגלי המתקן/ים.
34. הקונה מצהיר שהוסבר שחל עליו איסור מוחלט לבצע כל שינוי הנוגע לצד חיצוני של הדירה ו/או הפוגעים בחזיתו או במראהו או ברכוש המשותף או בשלד הבניין, ביעוד חדרים ו/או במהלכי צנרת ו/או הריסה ו/או שינויים בשכבות הריצוף ו/או הבניה ו/או התקנת מערכות, לרבות התקנת רמקולים, מסכי T.V. פלזמה וכד', שקועים בתוך קירות הפרדה בין דירות ו/או פעולות כגון אלה, שיש בהם בכדי לגרום למטרדי רעש ורעידות לדירות שכנות, באופן שתהיה חריגה מעל רמות הרעש המותרות בתקנים ובתקנות. למוכר לא תהיה אחריות כלשהי לנזקים ולתלונות שיהיו בגין פעולות ושינויים אלו.
35. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו').
36. מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.
37. בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב), באריחים רזרביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.
38. הקונה מצהיר שהוסבר לו וידוע לו שבאם יחליט להתקין אמבט ג'קוזי, עליו לנקוט בכל האמצעים המקצועיים הנדרשים ע"מ למנוע מטרדי רעש ורעידות לשכנים ולהבטיח עמידה ברמות הרעש המותרות בתקנים ובתקנות. למוכר לא תהיה אחריות כלשהי לנזקים ולתלונות ככל שיהיו בגין שינויים אלו.

39. למען הסר ספק, מוסכם כי אם הדירה נרכשה כשהיא בשלבי בנייה מתקדמים, או בשלבי סיום הבנייה, וכבר נבנו, הותקנו והורכבו פריטים בדירה ו/או בבניין, הרי במקרה של סתירה בין הכתוב במפרט לבין הביצוע בפועל, ו/או לחלופה המצוינת במפרט ו/או לא מצוינת במפרט, תהיה עדיפות מכרעת למצב הקיים בעת הרכישה (AS IS) וללא זכות בחירה/החלפה, גם לגבי פריטים שלגביהם ניתנה במפרט אפשרות בחירה לקונה. באופן שהמוכר ו/או הקבלן לא יהיה זכאי לתשלום בעבור תוספות ו/או שינוי והקונה לא יהיה זכאי לכל זיכוי בגין השינוי שנעשה. מובהר כי לקונה לא תהיה כל טענה או תביעה, כי המצב הקיים אינו זהה לאמור והקבוע במפרט, ו/או בתוכניות המכר.
40. ת"י 1525 "תחזוקת בניינים: בנייני מגורים וסביבתם הקרובה" יחייבו את הקונה (חוברת "הנחיות לתחזוקה" תימסר לקונה בעת קבלת החזקה בדירה).
41. מוסכם כי המוכר לא יהיה אחראי אחריות כלשהי לאובדן, מחסור או נזק כלשהו שיגרמו לחומרי הבניין, פריטים או אביזרים כלשהם שיובאו ע"י הקונה לדירה או לבניין, וזאת בין לפני התקנתם בדירה ובין לאחר מכן. כל האחריות בגין אלה כולל לטיב החומרים ו/או ביצוע העבודה, הפריטים והאביזרים והתוספות הנ"ל תחול על הקונה בלבד.
42. באם תוצג "דירה לדוגמה", הדמיות, סרטים ותמונות להמחשה, למניעת ספק יודגש כי מדובר במצג להתרשמות בלבד ואת החברה יחייב רק האמור במפרט המכר ותוכניות המכר החתומים ע"י הצדדים. למען הסר ספק יודגש כי באם לצורך קידום מכירות ושיווק הדירה, ככל שסופקו לקונה הדירה מערכות כגון: מזגן, טוחן אשפה, כלים חשמליים, ריהוט וכו', הרי אלו אינם כלולים באחריות ובדק, כמשמעותם בחוק המכר (דירות).
43. 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.
44. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון **גינות**, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומן יקבעו ע"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט. החברה תהא רשאית לרשום זיקות הנאה ו/או הערת אזהרה בטאבו בדבר מתן היתר גישה למערכות אלו לצורך טיפול ותחזוקה. הוראות כאמור תהא החברה רשאית לכלול גם במסגרת תקנון הבית המשותף.
45. ברצפה, קירות ובסמוך לתקרת הדירה, יתכן ועוברות צנרות (מים, ביוב, ניקוז וכד') וכן פתחי ביקורת, השייכים לכלל הבניין, ומהווים חלקים משותפים. הקונה מחויב לאפשר גישה לצורך תחזוקה וטיפול לפי העניין, על כל המשתמע מכך. החברה תהא רשאית לרשום זיקות הנאה ו/או הערת אזהרה בטאבו בדבר מתן היתר גישה למערכות אלו לצורך טיפול ותחזוקה. הוראות כאמור תהא החברה רשאית לכלול גם במסגרת תקנון הבית המשותף.
46. יתכן ובאחת מהדירות בכל קומה בבניין, ימוקם חלון/דלת חילוץ חיצוני אשר ישמש את כלל הדיירים בקומה בעיתות חרום לצורך מעבר ומילוט. הקונה, אשר בדירה אותה רכש ממוקם חלון/דלת החילוץ, מתחייב כי לא ייקבע סורג קבוע בפתח זה, וכי בעת חירום יאפשר את המעבר בדירה אל חלון/דלת החילוץ.
47. **בעת שימוש רגיל בממ"ד** - באם לא קיים פתח בדופן הממ"ד לאוויר חוזר ("4"-8", למיזוג אויר) יש להשאיר את דלת הממ"ד מעט פתוחה ע"מ לאפשר תחלופת אויר ממוזג בין הממ"ד לשאר חלקי הדירה. ככל שתותקן כנף דלת עץ וע"מ לאפשר תחלופת אויר כאמור, יש לוודא מרווח של עד 3 ס"מ בין שולי הדלת לרצפה.
48. **הקונה/ים מצהיר שהובא לידיעתו כי כל שינוי או שדרוג ששולמה תמורתם לחברה/ לקבלן (במסגרת "שינויי דיירים") ולא התאפשר ביצועם מכל סיבה שהיא, יוחזר התשלום האמור לקונה/ים. החברה/הקבלן, לא יהיו חייבים לנמק את סיבת אי הביצוע השינוי או השדרוג האמור.**

### הערות כלליות למגרש ולפיתוח

49. 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.
50. מיקום צוברי גז לאספקת גז מרכזי יהיה על פי התכנון ובאישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הועדה המקומית לתכנון ובניה ומשרד העבודה.
51. יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט ו/או גרנוליט, מושפעות באופן טבעי מתזוזות ססמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. למניעת ספק יודגש כי אין כל מפגע בטיחותי ו/או תפקודי בתופעה טבעית זו, האופיינית לרצפות אלו, ואין לראות בכך ליקוי.
52. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
53. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות.

- 
54. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
55. במקרה בו נפלה טעות ו/או טעות סופר ו/או על פי קביעת אדריכל הושמט במפרט זה, פריט כל שהוא, יהיה רשאי המוכר להודיע על כך לקונה בצירוף פרטי התיקון המתבקש במפרט והדבר יחייב את הצדדים כאילו נאמר במפרט זה כך על פי קביעת אדריכל מלכתחילה.
56. מובהר בזה כי ההערות הנ"ל הן בנוסף ומבלי לגרוע מההערות האמורות בתוכניות, וכי הוראות המפרט כולן הן בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בהסכם.



משרד המשפטים  
מ.ג. 1000000000