

מפרט מכר מחיר למשתכן

מפרט

לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג –
1973 (תיקון התשס"ח 2008)

שם האתר:	"אריאל", עפולה עילית
דירה מטיפוס:	_ חדרים (__ חד' + ממ"ד)
שם הדגם:	_____
קומה:	_____
דירה מס':	_____
חניה מס':	_____
מס' הבניין:	_____

נספח לחוזה בין: א.י. אדיר יעקב שמשון בע"מ ח.פ. 515735116

מרח' שרה מלכין 1, עפולה

טל: 04-6407111

פקס: 04-6596136

(להלן "המוכר/ת" או "החברה")

לבין: _____ (להלן "הרוכש" או "הקונה")

מתאריך: _____

י.ת.ב. בע"מ
נבדק
מכירת דירה

שם הבודק:	_____
שם המבקר:	_____
תאריך:	14/5/19

אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מכל הוראות החוק
/או התקנות /או המכרז /או החוזה

פרטי זיהוי

1. ישוב: עפולה רחוב: שכונת אריאל בית מס': _____
- 1.1 גוש מס': 16836 חלקה/חלקה מס': 46 (לפני פרצלציה)
- 1.2 לחילופין כאשר אין פרצלציה:
תכנית מפורטת מס' תמל/1021
2. בעל הקרקע:
 - 2.3 הזכות שהקונה רוכש בדירה - חכירה.
 - 2.4 בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
 - 2.5 תקופת החכירה: 98 שנה מיום _____ עם אופציה להארכה ל - 98 שנים נוספות עם רשות מקרקעי ישראל.
3. המפרט תקף לדירה מס': _____ קומה: _____
4. בדירה: מבואה, חדר דיור, פינת אוכל, _____ חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן - ממ"ד) המשמש כחדר שינה, פרוזדור, מטבח, חדר אמבטיה, ת.רחצה חורים, חדר ארונות, מרפסת שרות (עם פינת כביסה), 1 מרפסת שמש ואו שטחי גינון פרטיים והכל בהתאם לתשריט.
5. שטח הדירה
 - (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 תכנית אחרת;
 - כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;
 - (2) "פניו החיצוניים של קיר חוץ" - פני הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.
 - (ב) בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל המפלסים בדירה.
 - (ג) שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.
 - (ד) בחישוב השטח ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והכנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התשי"ל - 1970 (להלן - תקנות התכנון והכנייה (בקשה להיתר)).
6. פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:
 - 6.1 מרפסת שמש¹ בשטח: כ- _____ מ"ר מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח: כ- _____ מ"ר .
 - 6.2 חניה לא מקורה בשטח: כ- _____ מ"ר (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת);
 - 6.3 מחסן דירתי בשטח: אין/יש _____ מ"ר;
 - 6.4 מרתף דירתי בשטח: אין ;
 - 6.5 גג מוצמד לדירה בשטח: אין ;
 - 6.6 גינה מוצמדת לדירה בשטח: אין/יש _____ מ"ר;
 - 6.7 אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מחות ושטח): מסתור כביסה כמצוין בתכניות המכר.

הערות לחישובי השטחים:

1. "מרפסת שמש" - מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.
2. שטחו של מחסן, הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
3. שטחו של מרתף, הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.

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

7. סטיות קבילות:

הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה:
 (א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לעניין שטחה של גינה תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
 (ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפרט ומידות האבזרים למעשה.

8. שם עורך הבקשה להיתר ("להלן "האדריכל"): _____ טלפון: _____ פקס: _____
 כתובת: _____ דואר אלקטרוני: _____
 9. שם האחראי לתכנון השלד ("המתנדס"): _____ טלפון: _____ פקס: _____
 כתובת: _____ דואר אלקטרוני: _____

ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה

* המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף.

כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה.

1. תיאור הבניין

1.1 בניין מגורים רב משפחתי

1.2 בבניין דגם A1+A2: 27 דירות למגורים; בבניין אין דירות שלא למגורים.

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

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	כינוי או תיאור קומה
4 דירת גן. מתחם החניה	חניה / מגורים / מבואה (לובי כניסה) / חדרים לשימוש כלל הדיירים: 1 חדר עגלות אחר: צובר גז	4	קומת כניסה
סה"כ: 5 קומות טיפוסיות	מגורים/מערכות טכניות/חדר מדרגות/ מעלית	4	קומות טיפוסיות
	מגורים/מערכות טכניות/חדר מדרגות/ מעלית	3	דירת גג
קולטי שמש	גג משותף	---	קומת גג
		קרקע + 6	סך כל הקומות למגורים בבניין

1.3 בבניין דגם A3+A4: 14 דירות למגורים; בבניין אין דירות שלא למגורים.

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

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	כינוי או תיאור קומה
4 דירת גן. מתחם החניה	חניה / מגורים / מבואה (לובי כניסה) / חדרים לשימוש כלל הדיירים: 1 חדר עגלות אחר: צובר גז	4	קומת כניסה
סה"כ: 2 קומות טיפוסיות	מגורים/מערכות טכניות/חדר מדרגות/ מעלית	4	קומות טיפוסיות
	מגורים/מערכות טכניות/חדר מדרגות/ מעלית	2	דירת גג
קולטי שמש	גג משותף	---	קומת גג

סך כל הקומות למגורים בבניין	_____ קרקע + 3
--------------------------------	----------------

1.4 בבניין דגם B1+B2 : 17 דירות למגורים ; בבניין אין דירות שלא למגורים.

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

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	כינוי או תיאור קומה
4 דירת גן. מתחם תחניה	חניה / מגורים/מבואה (לובי כניסה) / חדרים לשימוש כלל הדיירים: 1 חדר ענלות אחר: צובר גז	4	קומת כניסה
סה"כ: 3 קומות טיפוסיות	מגורים/מערכות טכניות/חדר מדרגות/ מעלית	4	קומות טיפוסיות
	מגורים/מערכות טכניות/חדר מדרגות/ מעלית	1	דירת גג
קולטי שמש	גג משותף	---	קומת גג
		_____ קרקע + 4	סך כל הקומות למגורים בבניין

הערות: ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר הבניה, במידה ותחויב החברה ע"י הרשויות 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, הנייל יבוצע ללא פגיעה ו/או שינוי בדירות.

1.6 מספר חדרי המדרגות בבניין: 1; אפיון כל חדר מדרגות: סגור /מקורה /מגיע לגג/מוגן

1.7 מעליות: יש; מספר המעליות: 1; מספר התחנות לכל מעלית: ___; מספר נוסעים לכל מעלית: 8 מעלית שבת: יש

1.8 עמדת שומר: אין.

2. חומרי הבניין ועבודות גמר:

2.1 שלד הבניין: לפי תכניות המהנדס; שיטת הבניה: קונבנציונאלי.

2.2 רצפה ותקרה קומתית: חומר: בטון מזוין; עובי: לפי חישובי המהנדס שיטת הבניה: קונבנציונאלית; בידוד אקוסטי בהתאם לדרישות המתכננים. חומר: לפי החלטת המתכנן עובי: לפי קביעת המתכנן.

ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה

2.3 תקרת קומה עליונה: לפי חישובי המתכנן.

2.4 גג הבניין: חומר: בטון מזוין עובי: לפי חישובי המהנדס - בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר: לפי החלטת המתכנן עובי: לפי חישובי המתכנן.

2.5 קירות חוץ: חומר: בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוק לבן (איטונג או ש"ע) הכל ע"פי החלטת החברה והמתכננים. עובי- ע"פ הנחיות היועצים.

2.6 גימור קירות חוץ:

- עבודות גימור קירות החוץ של בניין המגורים יהיו ע"פ התנאים בהיתר הבניה .

2.6.1 חיפוי עיקרי: אבן /טיח חוץ/חיפוי קשיח אחר/צבע/אלומיניום/חומר אקרילי-הכל ע"פ החלטת החברה

2.6.2 טיח חוץ: טיח חוץ צמנטי/אקרילי/שליכט באגר/שפכטל חוץ- משולב עם חיפויים אחרים;

2.6.3 חיפוי אחר: מסתורי כביסה- אלומיניום ו/או אלמנטי בטון (מחומר עמיד ע"פ ת"י 5100).

2.7 קירות הפרדה בין הדירות: חומר: בטון ו/או בלוקי בטון ו/או בטון מזוין ו/או בלוק לבן/איטונג או ש"ע.

2.8 חדרי מדרגות:

2.8.1 קירות מעטפת: חומר: בטון מזוין עובי: ע"פ הנחיות המתכנן;

2.8.2 גימור קירות פנים: חיפוי קשיח כדוגמת אבן נסורת או קרמיקה או גרניט פורצלן עד לגובה 1.1 מ"ר. מעל החיפוי הקשיח טיח בצבע אקרילי עד לתקרה.

2.8.3 גמר תקרה: טיח + סיד סינטטי

כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי

- **מדרגות:** אבן נסורה/גרניט פורצלן/טרצו צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלוונטיים. בעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים נגד החלקה. **הבידוד האקוסטי לחדרי מדרגות והמעלית יבוצע ע"פ הוראות כל דין.**

2.8.4 **ריצוף משטחים:** אבן נסורה/גרניט פורצלן/טרצו צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלוונטיים

2.8.5 **מעקה:** ע"פ דרישות המתכננים; חומר: מתכת צבועה.

2.8.6 **עליה לגג:** יש.

2.9 מבואה (לובי) קומתית.

גימור קירות פנים: חומר: חיפוי קשיח דוגמת אבן נסורת או קרמיקה או גרניט פורצלן עד לגובה: משקופי הדלתות. חומר: טיח וצבע אקרילי עד לתקרה או תקרה מונמכת. ריצוף: אבן נסורה/פורצלן. גמר תקרה: טיח+צבע אקרילי

2.10 מבואה (לובי) כניסה:

2.10.1 **גימור קירות פנים:** חומר: חיפוי קשיח דוגמת אבן נסורת או קרמיקה או גרניט פורצלן עד לגובה: משקוף דלת הכניסה (לפחות). חומר: טיח וצבע אקרילי עד לתקרה או תקרה מונמכת. ריצוף: אבן נסורה (שיש) או אריחים מסוג גרניט פורצלן, שטח ארית בודד לא יפחות מ- 0.64 מ"ר. גמר תקרה: טיח + צבע אקרילי

2.10.2 **דלת כניסה לבנין:** יש; חומר: אלומיניום מזוגגת בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת ע"י מערכת אינטרקום ומחזיר שמן; מידות: לא פחות מ- _____ מ' (כניסה ראשית) כמות: 1 + דלת במידות: לפי התלפת אדריכל (כניסה משנית) כמות: 1

2.11 מרתף חניה: אין

2.12 בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר. עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית

2.13 בבניין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, מנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחזר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחזר מדרגות.

3. הערה: כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעל תו תקן מכון התקנים הישראלי **תיאור הדירה (בנוסף לאמור בפרק א' – פרטי זיהוי)**

3.1 **גובה הדירה:** גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: לא פחות מ- 2.50 מ'; גובה פרוזדור: לא פחות מ- 2.50 מ'; גובה חדרים על הגג: אין; גובה עליית גג למגורים: אין; גובה מרתף המשמש למגורים: אין; גובה מרתף המשמש לא למגורים: אין;

הערה: הגובה הנ"ל למעט תחת קורות, בליטות והנמכות מקומיות, מערכות, תקרות משנה, ובכל מקרה לא פחות מהגובה המינימאלי הנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה לחיתוך, תנאים ואגרות), תש"ל- 1970 וביחס לשטח המינימאלי הנדרש בתקנות לגובה החלל המקורה.

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

תיאור	חומר קירות	גמר קירות ותקרות	ריצוף	הערות
חדר זיוור + מבואה	בלוקי בטון ואו בלוק איטונג ואו בטון מזוין	טיח+צבע אקרילי גמר תקרה: טיח+סיד סינטטי.	פורצלן	ראה הערה 1
פינת אוכל (מתחם לא נפרד)	כנייל	כנייל	כנייל	ראה הערה 1
מטבח	כנייל	כנייל	כנייל	חיפוי קירות בקרמיקה בגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (בין ארון תחתון ועליון). 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
חדרי שינה (1), (3)	כנייל	כנייל	כנייל	ראה הערה 1
פרוזדור	כנייל	כנייל	כנייל	ראה הערה 1

חדר אמבטיה	כנייל	חלק עליון גמר טיח + צבע אקרילי	כנייל	ראה הערה 2
חדר רחצה הורים	כנייל	חלק עליון גמר טיח + צבע אקרילי	כנייל	ראה הערה 2
חדר ארונות	כנייל	כנייל	כנייל	
מרפסת שירות (פינת כביסה)	כנייל	כנייל	כנייל	ראה פירוט בנספח ב' – הערות במקומות שבהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים
מרפסת דיור (שמש) או גינה	כנייל	בהתאם לחיפוי החיצוני	כנייל	ראה הערה 4, קירולי- בהתאם לתשריט במקומות שבהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים
ימחסן	טיח + צבע אקרילי	כנייל	כנייל	גרניט פורצלן/טרצו לבחירת המוכר שטח אריח בודד עד כ-0.20 מ"ר.
מנייד	כנייל	כנייל	כנייל	כנייל
מרפסת	כנייל	כנייל	כנייל	כנייל

באם יוצמד על פי חוזה מכר

הערות והבהרות לטבלה:

- אריחים לריצוף – כל סוגי הריצוף המותקנים בבניין לפי ייעודם, יעמדו בדרישות תקן ישראלי 2279 - התנגדות להחלקה. ולא יפחתו מהממרט להלן: חדרי מגורים R-9, רצפת חדרי רחצה R-10, רצפת תא המקלחון R-11. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פגווג) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות אלא אם צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח. במקומות בהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.
- בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב), באריחים וזרביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.
1. **שוגי הריצוף:** לכל מערכות החדרים בדירה: אריחי טרצו / שיש / גרניט פורצלן במידות: 33/33, 45/45, 60/60 ס"מ להוציא את החדרים הרטובים בהם מיות האריחים בלבד יקבעו לפי בחירת הקבלן לפי התקן. (בחירת הקונה מבין 4 סדרות ריצוף ו-3 גוונים מכל סדרה התואמים לגוונים שכיחים בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בווון נייטרלי. כל הדגמים אשר יציג המוכר יהיו מסוג אי ויענו על דרישות התקנים הרלבנטיים.
2. **חדר רחצה הורים, חדר אמבטיה -** חיפוי קירות עד לגובה המשקוף דלת החדר גודל 25/33, 30/60 (המידה לפי בחירת הקונה) ו-3 גוונים (אחד בהיר נייטרלי) לבחירת הרוכש.
3. **במרפסת דיור, ואו במשטח מרוצף בחצר:** פורצלן במידות: כ- 33/33, 45/45, 60/60 ס"מ (המידה לפי בחירת הקונה). ו-3 גוונים (אחד בהיר נייטרלי) לבחירת הרוכש (נגד החלקה), גמר הריצוף ייושם בשיפועים לפי דרישות התקן.
4. לצנרת גלויה יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות.
5. הקירות, הרצפות והגזקים באזורים רטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין חזורים סמוכים.

3.3 ארונות:

ארון מטבח תחתון	ארון המטבח התחתון יבוצע בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן: הארון יכלול דלתות, מנירות, מדפים, תושבות לכיור ותחתון, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור/הכנה לכיריים מובנות (פתח, נקודת גז לבישול ונקודת תשלול להצתה) הכנה למדיח כלים. עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ. גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף. בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של כ-10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון. לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה משיש בעובי לא פחות מ-2 ס"מ העומד בדרישות ת"י 4440 (חלקים 1,2 לפי העניין) או לחילופין אבן קיסר ועם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם, בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו ייבחר ע"י המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש. משטח עבודה במטבח: לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ואו הספקים שיבחר המוכר, המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר נייטרלי.
מבנה ארון מטבח תחתון	מבנה ארון המטבח התחתון יהיה בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן: גוף הארון ומדפים יהיו מעץ מסוג סנדוויץ', וגב הארון יהיה מעץ דיקט. שאר חלקי הארון יהיו עשויים סנדוויץ' /MDF. הארון יכלול יחידת מנירות ברובח 60 ס"מ לפחות, לכל גובהו ולכל עומקו. ביחידות הפינה של הארון יותקנו יפגווג פנימה.
אורך מזערי של ארונות מטבח	האורך המזערי של ארון המטבח לא יפחת מ-3.5 מ"מ בדירת 2-5 חדרים; 5 מ"מ בדירת 3-4 חדרים; 6 מ"מ בדירת 4.5 חדרים ומעלה. מידת אורך הארון יתמד לאורך קיר המטבח, פינה מחושבת פעמיים באורך הארון. חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות ייכללו באורך הארונות.
ציפוי ארונות המטבח	ציפוי חיצוני: פורמייקה. וידיות מתכת. ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה.

גוויי הציפוי לארונות המטבח	סוגי הציפוי וגוויי יהיו לבחירת הקונה מתוך מגוון סוגים וגוויים שייציג המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר, כמפורט להלן: ציפוי חיפוי: המוכר יציג בפני הקונה לפחות חמישה גוויים שונים לבחירה, אחד מהם כצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר ניטרלי. ציפוי פנימי: גוון לבן.
ארון חדר אמבטיה	באחד מחדרי הרחצה בדירה יהיה ארון תחתון עץ סנדוויץ' או טרספה עמידה במים, תלוי או מונח, באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירי נירוסטה משטח עבודה אינטגראלי מחרס/שיש/ניאן קוורץ משולב בכיור
מרפסת שירות	מרפסת השירות בדירת המגורים תכלול רכיבים והכנה בהתאם למפורט להלן: פתח לקיר חוץ אשר ממנו תהיה גישה ישירה למתקן ותליית כביסה. הכנה למייבש כביסה, ומעבר בקיר חיפוי עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4 כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל. הכנות למכונת כביסה, לרבות נקודת מים (קריס), חיבור לניקוז, הזנת חשמל. מתקן חיפוי לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונת וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק, ניתן שיאורך המתקן יהיה קטן מ-160 ס"מ ובתנאי שיותקן מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ-120 ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ-800 ס"מ, מסתור כביסה מהומר עמיד העומד בתקן ישראלי נסי 5100, לדירות ג/נג: אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר/מרפסת.

3.4 טבלה נס' 3 – רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה

חדר	דלתות			חלונות			תריסים	
	כמות ונמידה	חומר	סוג פתיחה	כמות ונמידה	חומר	סוג פתיחה	סוג פתיחה	חומר
דלת כניסה	1 100/210	דלת ביטחון-הערה 3	ציר רגיל					
חדר דיוור				1 260/220	אלומיניום	כנף על כנף		פח אלומיניום מוקצף
היחידת הורים	1 85/210	הערה 2	ציר רגיל	1 120/115	אלומיניום	כנף על כנף		פח אלומיניום מוקצף
חדר שינה	1 85/210	הערה 2	ציר רגיל	1 120/115	אלומיניום	כנף על כנף		פח אלומיניום מוקצף
ממ"ד – משמש חדר שינה	1 70/200	הערה 4	ציר רגיל פתיחה חוץ	1 100/100	אלומיניום	כנף על כנף		פח אלומיניום מוקצף
מטבח				1 120/115	אלומיניום	כנף על כנף		
רחצה הורים	1 75/210	הערה 2	תפוס פנוי ציר רגיל	1 60/115	אלומיניום	נטוי קיפ		
רחצה כללי	1 85/210	הערה 2	תפוס פנוי ציר רגיל	1 60/115	אלומיניום	נטוי קיפ		
מרפסת שירות	1 85/210	הערה 2	ציר רגיל				כנף על כנף	מוקצף

הערות והבהרות לטבלה:

1. חלונות ותריסים	<p>חלונות ותריסי דירות המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:</p> <p>(א) חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing), המורכבים משני לוחות זכוכית לפחות בעובי מינימלי של 4-6 מ"מ עם מרווח אוויר ביניהם. החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ועיילה, החלונות יותקנו על ידי מתקן מורשה מטעם היצרן.</p> <p>(ב) חלון הממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף.</p> <p>(ג) חלון חדר הדיוור יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוג ונגרר כנף על כנף.</p> <p>(ד) פתחי הדירה, למעט חדרי אמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבח, יהיו בעלי תריסים.</p> <p>(ה) בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת. עובי הפח בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן.</p> <p>(ו) בחדר הדיוור, ובפתחים ברוחב מעל 2.5 מ' יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כפול עם מנגנון חשמלי ומנגנון</p>
--------------------------	---

פתיחה ידני.	
(ז) במרפסת השירות תהיה סגירה בתלון או בתריס. (ח) במסילות לכל החלונות, יותקן נתיב נוסף במסילה כחכנה לכנף רשת אחת.	
2. דלתות פנים	דלתות כניסה לחדרים תהיינה לבודות בהתאם לתקן הישראלי מס' 23 ובפתיחת ציר רגילה, עמידות למים ויכלול קנט מחומר עמיד למים בתחתית הדלת בנובה 7 ס"מ לפחות. כנף הדלת עשויה משתי לוחות מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ואו אחר ש"ע בכל היבט תפקודי – חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר, צירים בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף, היקף כנף הדלת מצופה ב 3 צדדים לפחות. כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים-עמידים למים. גמר דלתות בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש המתאים לעמידות במים עם מנעול וידיות מתכת משני הצדדים, משקוף בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 בעל הלכשות פולימרי או עץ בגמר גוון התואם לדלת ויכלול פסי אטימה, המשקוף לאחד התקנות יהיה עמיד למים. בחדרי אמבטיה ומקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס-פנוי" וצוהר/צו-אור בכנף הדלת. המוכר יציג בפני הקונה לפחות 3 אפשרויות שונות לגוון דלתות אשר אחת מהן היא בגון לבן.
3. דלת כניסה לחזית המגורים	דלת פלדה רב בריח תנאמת לתקן הישראלי מס' 5044, סגר ביטחון פנימי נוסף, עניית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מנף צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור לדלת ומספר דירה. משקוף בנייה מפלדה מגולוונת עובי 1.25 מ"מ לפחות. כנף הדלת והמשקוף יהיו בחיפוי ונייל או צביעה בתנור. גוון בהתאם לבחירת המוכר.
4. דלת ממ"ד	דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף

1 טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטרים מזיחה

מיקום מיתקן	מטבח	חדר רחצה הוריס	חדר אמבטיה	מרפסת שירות
קערת מטבח	מידות בס"מ	קערה בידדת במידות 40/60 או קערה כפולה במידות 80/46 לפי בחירת דייר	-----	-----
	סוג	חרס/סילי קוורץ/ קוורץ גרניט/נירוסטה	-----	-----
קערת רחצה	מידות בס"מ	כ – 50/40 לפי יצרן	כ – 50/40 לפי יצרן	-----
	סוג	חרס	ראה טעיף 3.3.3	-----
מידות בס"מ	מידות בס"מ	כ – 65/40 לפי יצרן	כ – 65/40 לפי יצרן	-----
	סוג	חרס מונו בלוק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה ומיכל הזחה חרס דו-כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו 3 ליטר עפ"י ת"י 1385	חרס מונו בלוק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה ומיכל הזחה חרס דו-כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו 3 ליטר עפ"י ת"י 1385	-----
אמבט/מקלחת	מידות בס"מ	-----	170/70	-----
	סוג	-----	אקרילית	-----
סוללה למים קרים והמים לקערה ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור	תוצרת ודגם	סוללה דגם מיקס-פרח עומק 20 ס"מ גובה 25 ס"מ	סוללה פרח מיקס גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ	-----
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	סוג	-----	סוללה מיקס מהקיר ראה טעיף 3.6.6	-----
מקלחת ראש קבועה	סוג	-----	-----	-----
סוללה למקלחת	סוג	סוללה מהקיר	-----	-----

		ראה סעיף 3.6.6			
	יש				*הכנה לחיבור למכונת כביסה
				הכנה למייבש כביסה, ומעבר בקיר חימוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4 כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל.	הכנה לחיבור מייבש כביסה
				יש	הכנה לחיבור מדיח כלים (משולב בחיבור וניקוז כוור)
				יש 1	נקודת גז לבישול
					נקודת גז לחימום

*הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת: מים קרים וחיבור לקו דלוחין או שפכים והזנת חשמל.

- 3.6.1 **אמבטיה:** אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי, שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר. מילוי עץ בפנינות ומיטת תמיכה מפרופיל ברזל מגלוון או לחילופין מפח געובי 2.5 מ"מ לפחות מצופה אמיל.
- 3.6.2 חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטיים, לרבות כוור רחצה ולמעט כוור לנטילת ידיים ואסלות.
- 3.6.3 **סוללות:** כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערביל מייקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים, על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות כאשר אחת מהן תוצרת הארץ, ככול שישנה ועומדת בדרישות הת"י 1385.
- 3.6.4 קערת מטבח ותותקן בהתקנה שטוחה
- 3.6.5 **הכנה למדיח:** תבוצע הכנה למדיח כלים במטבח, הכוללת ברז והכנה לחיבור לכיוב, ולסיפון קערת המטבח.
- 3.6.6 בחזר המקלחת ובחזר האמבטיה תותקן סוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינטרפון 3 דרך) מייקס מהקיר, כולל צינור שרשרי מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף, או לחילופין לפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 מ"מ.
- 3.6.7 משטח המקלחת לא יפחת מחמידות כל פי הנדרש בהוראות כל דין, בגמר העומד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח.
- 3.6.8 **מים חמים:** מערכת סולארית: יש; **זוד בקיבול** שלא יפחת מהוראות כל דין או מהמפורט להלן, עפ"י המחמיר מביניהם: יחידת דיור בת חדר אחד- 60 ליטר, יחידת דיור בת 2-3 חדרים- 12 ליטר, יחידת דיור בת 4 חדרים ויותר- 150 ליטר; **הספקת מים חמים באמצעות מערכת סולארית** תהיה על פי הוראות כל דין. התקנת המערכת תהיה בהתאם לדרישות ת"י 579. לכל דירה יותקן זוד המחובר למערכת הסולארית וכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן; **מייקס הדוד:** במקום מוסתר אך נגיש, במרפסת השירות ו/או סמוך לה ו/או על גג המבנה; מערכת תרמוסיפונית / מאולצת.
- 3.6.9 **חיבור מים חמים לכלים:** קערת מטבח, כוור רחצה, אמבטיה, מקלחת/אחד.
- 3.6.10 **ברז גינה:** כן במרפסת דיור.
- 3.6.11 **הכנה למונה מים לדירה:** יש.
- 3.6.12 **חומרי הצינורות: מים חמים וקרים:** מתכת ו/או פלסטי, **דלוחין:** פלסטי ו/או מתכת, **שפכים:** פלסטי או אחר לפי קביעת המתכנן.
- 3.6.13 **צנרת גז בדירה מנקודת הגז ועד נקודת הגז במטבח:** יש.
- 3.6.14 **הכנה למונה גז לדירה:** יש.
- 3.6.15 בחזרי שירות, בחזרי סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ, לרבות מטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון, יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.

3.7 טבלה מס' 5 – מתקני חשמל - בדירה

מיקום	נקודת מאור קיר/תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל נוגן מים	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה, נקודת תקשורת, נקודת טלפון, סה"כ 3 נקודות.	אחר
כניסה לדירה או למבואה	1	1				יפעמון+לחצן *אינטרקום מפסק תאורה לחדר מדרגות *לוח חשמל דירתי כולל סגירה(ניתן שיחיה בסמיכות לכניסה או למבואה)

יארון תקשורת כולל שקע יארון טלפוניה/טלויזיה						
תוכן תריס חשמלי-תוספת נקודת השמל להפעלת התריס	1	1 (למזג)		3	2	חדר דיור ופינת אוכל
בפרוזדור כאורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות+מחליף				1	1	פרוזדורים
מיקום השקעים, בתי השקע יהיה מעל משטח העבודה ככול האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. יותקנו שקעי כח נפרדים למדח, לתנור ולמקרר.		1 (תנור)		6 אחד מהם כפול, אחד מהם מוגן מים בדרגת IP 44 ואחד מהם מוגן בדרגה רגילה	1	מטבח
	1	1		4 (שניים ליד המיטה)	1 כולל מפסק מחלף למנורה	חדר שינה עיקרי (הורים)
לפי תקנות פקעי"ר		1		3	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	ממ"ד
	1	1		3		חדר שינה משני (ילדים)
הכנה לתנור חימום+ התקן קוצב זמן לדוד שנוש עפ"י התכנון		1 (בית תקע לתנור)	1		1 (מוגן מים)	חדר רחצה/חדר אמבטיה
הכנה לנקודת אורור מכני+מפסק היכן שנידרש					1	שירותים
		2 (מוגן מים) למכונת כביסה ומייבש			1 (מוגן מים)	מרפסת שירות
כולל תריס חשמלי+מפסק+מונען פתיחה ידני			IP44 1 (מוגן)		1 (מוגן)	מרפסת שמש
צריכת החשמל של המחסן תחובר לשעון החשמל הדירתי אליו משוייך המחסן			1		1	מחסן
		1 (פקט) הכנה למוגן				מסתור כביסה

3.7.1 הגדרות:

3.7.1.1 "בית תקע כוח במעגל נפרד"- שקע הנמצא מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ

3.7.1.2 "בית תקע רגיל"- שקע בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם החשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים, החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"מ לפחות.

- 3.7.1.3 "בית תקע רגיל מוגן מים"- שקע בודד מוגן מים עם כיסוי, לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים, החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"ר לפחות.
- 3.7.1.4 "נקודת טלויזיה תקשורת וטלפון"- 3 נקודות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודות טלפוניה, נקודת תקשורת- בין מתשבים, נקודת טלויזיה- חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכל כנדרש עפ"י כל דין.
- 3.7.1.5 "נקודת מאור"- נקודה לתאורה על תקרה או קיר כולל מפסק הפעלה (ללא כיסוי).
- 3.7.2 שקעים, מפסקים ותאורה בחדר המטבח, חדר האמבטיה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה, יהיו מוגני מים לפי תקנות החשמל והתקנים הישראליים.
- 3.7.3 מערכת אינטרקום: פעמון ותשתית הייצונית ופנימית בדלת הכניסה הראשית לבניין. נקודת האינטרקום תמוקם במבואה או בכניסה לדירה ע"פ תוכנית האדריכל וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.
- 3.7.4 חדר מדריגות: בכל קומה יהיה לחצן הדלקת אור ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות.
- 3.7.5 טלפון חוץ: הכנת צינורות בדירה מנקודת ריכוז התקשורת ועד לנקודת ההכנה בקיר.
- 3.7.6 פעמון: סוג: לחצן או "פוקוס" דגם ע"פ בחירת החברה או ש"ע.
- 3.7.7 מפסיקי זרם: סוג: רגילים תוצרת: לפי קביעת מהנדס החשמל.
- 3.7.8 לוח חשמל דירתי בתוך הדירה: יש מיקום: בהתאם להחלטת יועץ החשמל. יכלול שטח פנוי בגודל 6 מודולים לפחות לצורך הרחבות בעתיד.
- 3.7.9 מערכת לניטור ובקרה של צריכת חשמל דירתית- המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים. המערכת תכלול: יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתית 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/במבואה הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה, הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוטייש) ואת עלותם הכספית.
- 3.7.10 נקודת התקשורת-תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז התקשורת ועד לנקודת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.
- 3.7.11 נקודת חשמל לדוד שמש: כן.
- 3.7.12 גודל חיבור דירתי: תלת-פאזי: 25X3 אמפר. בדירה הכוללת עד שני חדרים יהיה גודל החיבור הדירתי חד פאזי 40X1 אמפר.
- 3.7.13 בדירת מגורים הכוללת חיבור דירתי תלת פאזי תותקן נקודה תלת פאזית בארון המטבח, מתחת למקום המתוכנן לכיריים, הנקודה תחובר ישירות למפסק תלת פאזי בלוח החשמל ותחווט בכבל 5 * 2.5. הנקודה תכלול את כל החיווט לרבות בית השקע והמפסק בלוח החשמל הדירתי.
4. מתקני קירור/חימום, בדירה:
- 4.1 מיזוג אוויר מרכזי: אין
- 4.2 מיזוג מפוצל: אין
- 4.3 מיזוג דירתי: אין/הכנות בלבד. 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. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמח" 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 הכניסה. מוצא ה"צמח" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל. התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון. מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר. 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 למזג/נים מפוצל/לים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.
- תבוצע הכנה למזגן עילי בממ"ד באיזור פיקוד העורף, ההכנה תכלול:
- נקודת חשמל נפרדת הזנה ישירה מלוח החשמל
- צנרת ניקוז מים מנקודה בקיר מחוץ לממ"ד ועד אל מחסום רצפה פעיל בדירה. קצה הצינור ייסגר במכסה.
- מיקום המעבה יהיה במקום מוצנע ומוסתר עפ"י תכנון
- כל ההכנות הנ"ל בהתאם לתכנון מהנדס מיזוג אוויר.
- 4.4 תנור חימום הפועל בגז/דלק נוזלי: אין.

4.5	תנור חימום הפועל בחשמל : אין. בחדרי המקלחת והאמבטיה תבוצע נקודה לתנור חימום הכוללת שקע מוגן.
4.6	רדיאטורים : אין.
4.7	קונוקטורים 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 : אין.
-----	--------------------------------

6. עבודות פיתוח ושונות :

6.1	חניה
6.1.1	סך כל מקומות החניה : לפחות 1 לדירה מתוכן : ___ חניות בתחום המגרש ; אין חניות מחוץ למגרש ;
6.1.2	חניה לנכים : יש. מספר : ---- מיקום : לפי תשריט ;
6.1.3	גמר פני החניה : בטו מוחלק או אבנים משתלבות, לפי היתר הבניה ותכנית הפיתוח.
6.1.4	חניה עילית : תותקן מערכת תאורה.
6.1.5	גישה לחניה : מהכביש.
6.1.6	מספר חניות לדירה : לפי הסכם המכר צמודות לדירה ; מיקום : בתחום המגרש/אחר : (על פי סימון בתכנית מצורפת לחוזה).

6.2 פיתוח המגרש

6.2.1	שבילים : חומר גמר : אבנים משתלבות/אחר : לפי היתר הבניה ותכנית הפיתוח. בתחום המגרש ותוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף (לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבנין) ומואר בעל גינון מלווה בשטח של 20 מ"ר לפחות.
6.2.2	משטחים מרוצפים : יש ; חומר גמר : אבנים משתלבות/אחר : לפי היתר הבניה ותכנית הפיתוח.
6.2.3	גינה משותפת : יש ; (על פי סימון בתכנית מצורפת). במגרש תותקן מערכת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב. גינון חסכוני במים בהתאם להנחיית משרד החקלאות.
6.2.4	גינה צמודה לדירה : יש/אין ; יציאה לגינה מחדר : אין.
6.2.5	פירוט מערכות בגינה הצמודה : אין.
6.2.6	משטח מרוצף בגינה הדירתית : בחצר הצמודה לדירה תבוצע יציאה לגינה מחדר אל משטח מרוצף בשטח מינימלי של 7 מ"ר..
6.2.7	גדר בחזיתות אחרות של המגרש : חומר : בלוקים ו/או בטון מצופה טיח. תיתכן תוספת מעקה מותכת בחלק מקטעי הגדר לפי יועץ פיתוח. גובה ממוצע של : משתנה עפ"י תכניות ודרישת הרשויות.
6.2.8	ריצוף קומת עמודים מפולשת : חומר - אבנים משתלבות.
6.2.9	הריצוף יהיה ככל הניתן בעל גוון בהיר

7. מערכות משותפות

7.1 מערכת גז :

7.1.1	גז מרכזי : צובר גז לאספקת גז מרכזי לבניין : יש.
7.1.2	צנרת גז ממכל גז מרכזי מצובר גז עד לדירה : יש.
7.1.3	צנרת אספקת גז בתוך הדירה : יש.

7.2 סידורים לכיבוי אש :

7.2.1	מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות : אין.
7.2.2	מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות : אין.
7.2.3	מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים) : אין.
7.2.4	גלאי עשן : לפי החלטת רשות כיבוי אש.

7.3 אוורור מאולץ במרתפי חניה : אין.

- 7.4 מערכת מיזוג אוויר מרכזית : אין.
- 7.5 תיבות דואר : קיים ; מיקום : תיבת הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבנין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובניה ות"י 816..

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

- 8.1 חיבור לקו מים מרכזי : יש ; הכנה למונה מים ציבורי לבית : יש
מונה מים לגינה : אין ;
- 8.2 חיבור לביוב מרכזי : יש.
- 8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל : כולל חיבור הדירה לרשת ; לא כולל התקנת מונה, התקנת המונה ע"ח הרוכש.
- 8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה לתיתר) : לא כולל קו טלפון.
- 8.5 הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים, תקשורת מחשבים וכדומה) : יש
(ציין את החיבורים הרלבנטיים) ; לא כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת.
- 8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש : כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כלולים.
- 8.7 פינוי אשפה : לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבניה. עבודות גמר של הרצפה והקירות בחדר אשפה ייעשו בגרניט פורצלן ובהתאם לדרישות כל דין.

9. רכוש משותף

9.1 תיאור הרכוש המשותף :

- 9.1.1 סך כל מקומות החניה המשותפים : אין ;
- 9.1.2 קומה מפולשת : אין. מספר קומות מפולשות : אין
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות : אין ; מיקום המחסנים : -----
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה : יש ;
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית : יש ;
- 9.1.6 חדרי מדרגות - יש.
- 9.1.7 פיר מעלית : יש ; מעליות : יש ; מספר מעליות : 1 ;
- 9.1.8 גג : לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
- 9.1.9 ממ"ק/מקלט : כמות : אין
- 9.1.10 חדר דודים משותף : אין ;
- 9.1.11 מיתקנים על הגג : יש מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) כגון אנטנה/ צלחת לוויין, קולטי שמש, וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.
- 9.1.12 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש.
- 9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף : (לפרט) פילרים, ארונות למוני חשמל, תקשורת, גז, ציוד כבוי אש, ולפי המסומן בתכנית המוכר ;

9.2 חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף :

- 9.2.1 חדרי מדרגות.
- 9.2.2 קומה טכנית.
- 9.2.3 גישה לחניה משותפת.
- 9.2.4 לובי בקומת כניסה.
- 9.2.5 לובי קומתי.
- 9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים על הגג.
- 9.2.7 גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות.
- 9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדרים טכניים.
- 9.2.9 חלק הגג - התפוס על ידי מיתקנים על הגג : (כגון קולטים, חדר מכונות למעלית).
- 9.2.10 1 מעלית.
- 9.3 בית משותף

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

- (1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף ;
- (2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה ;

- (3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;
- (4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;
- (5) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק המכר דירות;
- (ב) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.

נספח א – מסמכים נוספים שיעברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

- 10.1 תוכנית אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:
- 10.1.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות של הדירה.
- 10.1.2 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
- 10.1.3 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
- 10.1.4 תכנית קומת כניסה/ קומות מפולשת; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; ותכנית אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200. המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין בתנאי שלא ישנו את חזית הבית או שטחים ברכוש המשותף.
- 10.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1:100.
- 10.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון גינה משותפת וגינות צמודות.
- 10.2 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.
- (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיוזג אוויר, מערכות אלקטרו מכאניות וכיוצא באלה.
- (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
- (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- 10.3 המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין תכנית תחזוקה והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות העניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.
- (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיוזג אוויר, מערכות אלקטרו מכאניות 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 המותקנים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסימיליה.
- (ו) תכנית עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, השמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרו מכאניות במבנה ובפיתוח.
- המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנת או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מיוניה.

נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות

1. הנחיות המתוארות בתכנית הן מידות בניה (ברוטו) מקיר בניה לקיר בניה. המדידה נעשית מבלוק לבלוק או לקיר בטון או לעמוד בטון, לפי העניין, ולא מטיח לטיח מאו לכל ציפוי אחר.
2. התכנית המחייבת את המוכר הן תכנית המכר. במידה ותקבלו מאדריכל הפרויקט או מגורם אחר תכנית עבודה או כל תכנית אחרת לצורך שינויים שמבצע היייר או האדריכל מטעמו- תכנית אלה לא יחייבו חזית את הקבלן.
3. הנפרטים נכתבו בהתאם לזקקים ולתקנות ואין אנו אחראים להלכה דתית.
4. מפרשי מפלסים – בין חדרי רחצה, ממ"ד, ומרפסות, להללים סמוכים. יתכן סף מוגבה ביציאה למרפסות שמש במידות (גובה/רוחב) לפי התלפת האדריכל.
12. הכנה לאספקת גז: הכנת צנרת עד לדירה ובתוך הדירה (כלולה בחוזה הרכישה של הדירה). תשלומים עבור מקדמת גז, בדיקת מכשיר, הרכבת מונה וחייבור, השתתפות יחסית במרכז האספקה וריכוז מונים, פיקודון עבור ציוד מושאל לרבות ווסת מונה, מס קניה- יחולו וישולמו ע"י הקונה במעמד התקשורתו עם חברת הגז אליה יפונה ע"י המוכרת סמוך למועד מסירת הדירה.
13. המפרט הכללי הבין משרדי ("המפרט הכחול") אינו רלוונטי, למפרט טכני זה.
14. מערכות פיבוי, ברזי כיבוי (הידרנטים) וארונות כיבוי בשטחים משותפים או פרטיים, מיוקום וכמות לפי דרישות כיבוי אש.
15. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיוקום בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות.
16. סוג אי – לפי הסיווג של אותו היצרן.
17. 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 תחולק שווה בשווה בין הדיירים המחוברים לאותה אנטנה (באחריות הדיירים).

18. **החברה תהיה זכאית להתקין בבניין מתקן הכנה לטלנוויזיה** בכבלים מאו צלחת לוויין ובמקרה כאמור ובכפיפה להוראות כל דין, תהיה החברה פטורה מחובת התקנת מתקן לאנטנה בבניין ואו אנטנה מרכזית.
19. **גבולות המגרש**, הפיתוח החלקים הצמודים, וגבולות האגף, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
20. **מילרים (גומחות) עירוניים** ושוחות של מערכות השונות (חשמל, בזק, טל"כ, גז, ביוב וכד') ימוקמו במגרש ועל חשבון שטח המגרש, בהתאם לתכנית הפיתוח שיאושרו ע"י הרשויות.
21. **יתכנו שוחות ביוב** או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומם יקבעו עפ"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט. החברה תהא רשאית לרישום זיקות הנאה ואו הערת אזהרה בטאבו בדבר מתן היתר נישא למערכות אלו לצורך טיפול ותחזוקה. הוראות כאמור תהא החברה רשאית לכלול גם במסגרת תקנון הבית המשותף.
22. **מפלס אדמת הגן** בחצר הפרטית או ברכוש משותף נקבע עפ"י גובה הריצוף במבנה. אין להוסיף אדמת גן או להנביה את מפלסה בכל דרך, מעל למפלס הקיים.
23. ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, קדיחה וכו'), מחייב חקירה מקצועית מוקדמת.
24. **במחסנים** שיוצמדו לדירות יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין. במידה ויהיו מחסנים.
25. **מיקום צוברי גז/מיכלי גז** לאספקת גז מרכזי תהיה על פי תכנון ואישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הועדה המקומית לבניה ומשרד העבודה.
- 26.
27. שטחים מרוצפים ימסרו לאחר ניקיון סביר בלבד.
28. **מיקומם של דודי החמים** ויחי מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה מקומית.
29. **מיקום מתוי כיבוי אש** (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כביוי אש, אין לחסום ואו לשנות מיקומם ללא הנחיות המתכנן.
30. **יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון**, אספלט ואוגרוליס מושפעות באופן טבעי מתוזזות סיסמיות ואו תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. למניעת ספק יודגש כי אין כל ממגע בטיחותי ואו תפקודי בתופעה הטבעית האופיינית לרצפות אלו, ואין לראות בכך ליקוי.
31. **נסיעה ברכבים כבדים** על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
32. **הקונה יודע ומסכים כי לאזורים טכניים** ולגנות עליונים של המבנה, תותר גישה רק למי שהוסמך לכך וזאת לצורך טיפול, אחזקה, חידוש ובדיק של המתקנים והמערכות ואו לצורכי שירותי תחזוקה וניקיון לבנין.
33. **הקונה יבצע פעולות התחזוקה** והתיקונים של מערכות ומתקני הבניין (ברכוש הפרטי ואו המשותף) רק באמצעות בעלי מקצוע מתאימים ומוסמכים בנושא עיסוקם.
34. **קבלן ניקיון**- במידה והנכם מכניסים קבלן ניקיון, יש להקפיד על שימוש מינימאלי במים. הצפת הדירה במים בכמויות גדולות עלולה לגרום לנזקים
35. **במבנה ובחלקיו השונים הותקנו מערכות אלקטרו מכאניות** ואחרות המחייבות תחזוקה מקצועית ושוטפת (מונעת, ותחזוקת "שבר"), על נציגות הבית חלה החובה לזמן נציגי החברות ספקיות הציוד לצורך קבלת הדרכה לאופן השימוש והתחזוקה.
36. **ת"י 1525 "תחזוקת בניינים בנייני מגורים וסביבתם הקרובה"** יחייבו את הקונה (חוברת "הנחיות לתחזוקה" תימסר לקונה בעת קבלת החוקה בדירה).
37. **למניעת ספק יודגש כי באם תידרש החברה להעמיד שטח** בתחומי המבנה ואו המגרש, לחכרת החשמל לצורך מערכות המשמשות הבניין ואו בניינים אחרים סמוכים, תהיה חובי החשמל והחברה פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטח זה.
38. **הצורך במעבר צנרת** מים/ביוב/מתוי כיבוי, (באם ידרשו), יתכן והייתו בליטות דמוי עמודים או קורות או "ספסלים" בסמוך לקירות ותקרה ובסמוך לקירות ורצפה, שלא בהכרח יסומנו בתכנית המכר.
39. **אוורור מכני (וונטה)**: באם יותקן מנפוח לאוורור מכני בחדר שירות ואו בחדר אמבטיה ואו בחדרי רחצה יופעל במקביל לנקודת הדלקת מאור + השהיה 5 דקות.
40. **כלי רכב בחניה תת-קרקעית ועילית** - על הרוכש לבדוק היטב את נתוני הרכב המיועד לחנייה תת קרקעית/עילית בבניין (אורך/רוחב/גובה, רכב נכה וכד') כדי למנוע אי התאמה של רכב גדול מימדים למקום החניה שבחר, ולא יטען בטענה כלשהי כלפי הנוכח בדבר אי התאמת מקום החניה למימדי רכבו.
41. **בתקופת הבדק והאחריות** אין הקונה רשאי לבצע פעולות ושינויים שלא בהסכמת המוכר העלולים להשפיע על תקינות ותפקוד המרכיבים בדירה/בניין בהתאם למפורט בתוספת לחוק המכר (דירות), התשלי"ג- 1973. ביצוע פעולות או שינויים במרכיבים המפורטים בתוספת לחוק המכר (דירות), התשלי"ג- 1973 שלא בהסכמת החברה ישחרר את החברה מכל אחריות לליקויים/חוסרים/פגמים בקשר עם מרכיבים אלו.
42. **למשן חצר ספק, מוסכמת כי אם תדירה נרכשה** כשהיא נשלבי בנייה מתקדמים, או בשלבי סיום הבנייה וכבר נבנו, הותקנו והורכבו פריטים בדירה, הרי שלא תהיה לקונה כל טענה/תביעה/דרישה בגין בחירות הקבלן מהאופציות שעומדות לרשותו בהתאם למפרט
43. **חדרים המשותפים לדירי הבניין** ומוגדרים בתכניות ליעודים כלשהם, יימסרו לדירי ללא תכולה ואו אבזר כלשהו ואו תשתיות כלשהם.

תקונה

תאריך

המוכרת

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 כוויתור לזכותו זו על פי כל דין.
6. ניצול זיכוי בגין ארונות המטבח המתוכננים וככל שנבחר ע"י הרוכש ספק מטבחים שאינו ספק החברה, התקנת המטבח תתאפשר לרוכש רק לאחר מסירת הדירה, ובאחריות הרוכש ועל 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: כלים סניטריים וברזים.
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

מ"ר - מטר מרובע

מ"א - מטר אורך

פריט - פריט אחד בודד

בגין פריטים אלו בלבד יהא הרוכש זכאי לוותר על התקנתם כנגד קבלת זיכוי כספי:

נושא	תכולה	ערך כספי לזיכוי כולל מע"מ
ארון מטבח	ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכל כמוגדר במפרט זה.	1,000 ₪ למ"א
סוללות למים	סוללות למים בתדרי רחצה: כיור, אמבטיה, אינטרפון ומקלחת	200 ₪ לפריט
נקודת טלפון		75 ₪ לפריט
בית תקע	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד/כח)	125 ₪ לפריט
ארון אמבטיה (אם נכלל במפרט)	ארון האמבטיה עצמו משולב בכיור	600
נקודות מאור		72 ₪ לפריט

הקונה

תאריך

המוכרת