

# מפרט מכר מחיר למשתכן – חצור

## נספח א'

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

(בטופס המפרט הבסיסי בוצעו התאמות והבהרות הנכונות למבנה ולדירה והמסומנים בצל)

שם הנכר:	שם המבקר:	תאריך:
כבוד		13/7/20
י.ת.ב. בע"מ		

אין בדיקה או משום אישור לטייה מכל הוראות החוק  
לאו התקנות לאו המכר לאו הוראה

שם האתר:	חצור
דירה מטיפוס:	5 חדרים (4 חד' + ממ"ד)
שם הדגם:	B
קומה:	4
דירה מס':	18
חניה מס':	B18 + A18
מס' הבניין:	2

נספח לחוזה בין: יובלים מחיר למשתכן בע"מ ח.פ. 515398063

מרח' שרה מלכין 1, עפולה

טל: 04-6407111

פקס: 04-6596136

(לחלן "המוכר/ת" או "החברה")

לבין: \_\_\_\_\_ (לחלן "הרוכש" או "הקונה")

מתאריך: \_\_\_\_\_

פרטי זיהוי

א.

1. ישוב: חצור רחוב: בית מס': \_\_\_\_\_

- 1.1 גוש מס': 13182, 13181 חלקה/חלקות מס': 5 (לפני פרצלציה)
- 1.2 לחילופין כאשר אין פרצלציה:
- תכנית מפורטת מס': ג/4712/19527 מגרש מס': \_\_\_\_\_
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': 18 קומה: 4
4. בדירה: מבואה, חדר דיוור, פינת אוכל, חדרי שינה, מרחב מוגן זירתי (להלן - ממ"ד) המשמש כחדר שינה, פרוזדור, מטבח, חדר אמבטיה, ת.ר.חצה הורים, חדר ארונות, מרפסת שרות (עם פינת כביסה), 1 מרפסת שמש ו/או שטחי גינון פרטיים והכל בהתאם לתשריט.
5. שטח הדירה
- שטח הדירה הוא: כ- 143 מ"ר המחושב לפי כללים אלה:
- (א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה. לעניין זה -
- (1) "קיר חוץ" - קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת 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 והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל - 1970 (להלן - תקנות התכנון והבניה) (בקשה להיתר).
6. פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:
- 6.1 מרפסת שמש<sup>1</sup> בשטח: כ- 110 מ"ר מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח: כ- 0 מ"ר.
- 6.2 חניה לא מקורה בשטח: כ- 4 מ"ר (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת);
- 6.3 מחסן זירתי בשטח: אין;
- 6.4 מרתף זירתי בשטח: אין;
- 6.5 גג מוצמד לדירה בשטח: אין;
- 6.6 גינה מוצמדת לדירה בשטח: אין/ \_\_\_\_\_ מ"ר;
- 6.7 אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח): מסתוב

#### 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. שטחה 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"): הרצל רפאלי טלפון: 04-6597457 פקס 04-6597457 כתובת: הרב לוי 12 עפולה דואר אלקטרוני: herzelre1@rhp.co.il

9. שם האחראי לתכנון השלד (להלן "המהנדס"): רוני מזאוי טלפון: 04-6012191 פקס 077-4250688 כתובת: רח' 5 3030 נצרת דואר אלקטרוני: mrcons@netvision.net.il

**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: 9 דירות למגורים; בבניין אין דירות שלא למגורים.
- 1.3 טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה:

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	כינוי או תיאור קומה
2 דירת גן. מתחם החניה	חניה / מגורים /מבואה (לובי כניסה) / חדרים לשימוש כלל הדיירים: 1 חדר עגלות אחר: צובר גז	2	קומת כניסה
סה"כ: 3 קומות טיפוסיות	מגורים/מערכות טכניות/חדר מדרגות/ מעלית	2	קומות טיפוסיות 1-3-1-3
	מגורים/מערכות טכניות/חדר מדרגות/ מעלית	1	דירת גג
קולטי שמש	גג משותף	---	קומת גג
		4	סך כל הקומות למגורים בבניין

הערות: ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר הבניה,

- 1.4 מספר חדרי המדרגות בבניין: 1; אפיון כל חדר מדרגות: סגור /מקורה /מגיע לגג/מוגן
- 1.5 מעליות: יש; מספר המעליות: 1; מספר התחנות לכל מעלית: 4; מספר נוסעים לכל מעלית: 4 מעלית שבת: אין.
- 1.6 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. צבע תקרות וקירות פנים: צבע תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
- 2.3 תקרת קומה עליונה: חומר: בטון מזוין. עובי: לפי חישובי מהנדס. בידוד תרמי: לפי תקן ישראל מס' 1045
- 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:

  - 2.6.1 חיפוי עיקרי: אבן /טיח חוץ/חיפוי קשיח אחר/צבע/אלומיניום/חומר אקרילי-הכל ע"פ התנאים בהיתר הבנייה.
  - 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.
  - 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
- 2.8.4 **מדרגות :** מדרגות בניין 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;
- ב) הבידוד האקוסטי לחדרי מדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין.
- 2.8.5 **ריצוף משטחים :** מרצפות טראצו / לוחות אבן טבעית /שיש/אריחי גרניט פורצלן.
- 2.8.6 **מעקה :** ע"פ דרישות המתכננים ; חומר : מתכת צבועה.
- 2.8.7 **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 מעל החיפוי הקשיח יבוצע : טיח וצבע אקרילי עד לתקרה. ריצוף : קרמיקה אבן נסורה או גרניט פורצלן .

**גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי**

**ריצוף המבואה הקומתית יעשה באבן נסורה או בגרניט פורצלן**

2.10 **מבואה (לובי) כניסה :**

2.10.1 **גימור קירות פנים :** חומר : אבן נסורה או גרניט פורצלן עד לגובה : משקוף דלת הכניסה מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי .

גימור התקרות – יהיה בסיד סינטטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית

ריצוף : אבן נסורה או גרניט פורצלן, שטח אריח בודד לא ייפתח מ- 0.64 מ"ר.

2.10.2 **דלת כניסה לבנין :** יש ; חומר : אלומיניום מזוגג בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת ע"י מערכת אינטרקום ומחזיר שמן ; מידות : לא פחות מ- 1.10 מ' (כניסה ראשית) כמות : 1 + דלת במידות : לא פחות מ 1.10 מ' (כניסה משנית) כמות : 1 תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבנין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816

בחזית הבנין יותקן מספר בניין חיצוני מואר, עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית

2.11 **מרתף חניה:אין**

3. הערה : כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעל תו תקן מכון התקנים הישראלי

4. **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 פרודור : 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 הנייל למעט תחת קורות, בליטות והנמכות מקומיות, מערכות, תקרות משנה, ובכל מקרה לא פחות מהגובה המינימאלי הנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו 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 דיון + מבואה	בלוקי בטון /או בלוק איטונג /או בטון מזוין /או	טיח צמנטי/טיח / /שליכט באגר/שפכטל + שכבת צבע אקרילי משלימה בקירות. בתקרה טיח + סיד סינטטי.	סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות אריחים: מסוג טראצו,	ראה הערה 1

	שיש, גרניט פורצלן.			
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).
חדרי שינה (1, 3)	כנייל	כנייל	כנייל	ראה הערה 1
פרוזדור	כנייל	כנייל	כנייל	ראה הערה 1
חדר אמבטיה	כנייל	חלק עליון גמר טיח ושכבת סיד	כנייל	ראה הערה 2
חדר רחצה הורים	כנייל	חלק עליון גמר טיח ושכבת סיד	כנייל	ראה הערה 2
*חדר ארונות	כנייל	כנייל	כנייל	
מרפסת שירות (פינת כביסה)	כנייל	כנייל	כנייל	ראה פירוט בנספח ב' - הערות
מרפסת דיור (שמש) או גינה	כנייל	בהתאם לחיפוי החיצוני	כנייל	ראה הערה 4, קירו- בהתאם לתשריט
*מחסן	כנייל	כנייל	טיח + צבע אקרילי	גרניט פורצלן לבחירת הקונה שטח אריח בודד 0.18 מ"ר.
ממ"ד	כנייל	עפ"י דרישות פיקוד העורף. עליון סיד סינטטי	בטון מזויין או אחר לפי הוראות פיקוד העורף	משמש חדר שינה

**\*באם יוצמד על פי חוזה מבר**

**הערות והבהרות לטבלה:**

**אריחים לריצוף** – כל סוגי הריצוף המותקנים בבניין לפי ייעודם, יעמדו בדרישות תקן ישראלי 2279 - התנגדות להחלקה. ולא יפחתו מהמפורט להלן: חדר מגורים R-9, רצפת חדרי רחצה R-10, רצפת תא המקלחון R-11. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פגוה) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות /או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).

הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח. כל הדגמים אשר יציג המוכר יהיו מסוג א' ויענו על דרישות התקנים הרלוונטיים

**1. סוגי ריצוף:** ריצוף בחדר מגורים, מטבח ומעברים: אריחי טרצו / קרמיקה / גרניט פורצלן במידות: כ- 33/33, 45/45, 60/60 ס"מ (המידה לפי בחירת הקונה). לכל מידת אריח יציג המוכר לקונה לכל הפחות 4 סדרות של ריצוף 3- דוגמאות/ גוונים (אחד בהיר נייטרלי) לבחירת הרוכש.

**2. ריצוף חדר רחצה הורים, חדר אמבטיה (נגד החלקה):** אריחי טרצו / קרמיקה / גרניט פורצלן במידות: כ- 33/33, 45/45, 60/60 ס"מ (המידה לפי בחירת הקונה). לכל מידת אריח יציג המוכר לקונה לכל הפחות 4 סדרות של ריצוף 3- דוגמאות/גוונים (אחד בהיר נייטרלי) לבחירת הרוכש.

**3. חדר רחצה הורים, חדר אמבטיה - חיפוי אריחי קרמיקה עד לגובה המשקוף דלת החדר.** אריחים במידות 33/33 או 60/60 או 45/45 (המידה לפי בחירת הקונה) לכל מידת אריח יציג המוכר לקונה לכל הפחות 4 סדרות של ריצוף 3- דוגמאות/גוונים (אחד בהיר נייטרלי) לבחירת הרוכש. חיפוי קירות—אריחים במידות 25/33 או 30/60

**4. במרפסת דיור, /או במשטח מרוצף בחצר:** אריחי טרצו / קרמיקה / גרניט פורצלן במידות: כ- 33/33, 45/45, 60/60 ס"מ (המידה לפי בחירת הקונה). לכל מידת אריח יציג המוכר לקונה לכל הפחות 4 סדרות של ריצוף 3- דוגמאות/גוונים (אחד בהיר נייטרלי) לבחירת הרוכש (נגד החלקה), גמר הריצוף ייושם בשיפועים לפי דרישות התקן.

לצורת גלויה יש לבצע טגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה וזה לגמר הקירות הקירות, הרצפות והנוזקים באזורים רטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין/חדרים סמוכים.

**3.3 ארונות:**

ארון מטבח תחתון
ארון המטבח התחתון יבוצע בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן: הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור תחתון, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור/הכנה לכיריים מובנות (פתת, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה) הכנה למדיח כלים. עומק הארון, כולל חוית 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 לחוית 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. כולל אף מים בכל היקף המשטח משטח עבודה במטבח: לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שייצגו המוכר /או הספקים שיבחר המוכר, המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי.	
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 מגירות ברזוב 60 ס"מ לפחות, לכל גובהו ולכל עומקו. ביחידות הפינה של הארון יותקנו "פתרונות פינה".	<b>מבנה ארון מטבח תחתון</b>
דירת 2-2.5 חדרים : 3.5 מ"א. דירת 3 חדרים ומעלה : 4.5 מ"א. מידת אורך הארון תימדד לאורך קיר המטבח, פינה מחושבת פעמיים באורך הארון. חללים המיועדים למדיה, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות ייכללו באורך הארונות.	<b>אורך מזערי של ארונות מטבח</b>
ציפוי חיצוני : פורמייקה. ידיות מתכת. ציפוי פנימי וגמר מדפים : מלמין או פורמייקה.	<b>ציפוי ארונות המטבח</b>
סוגי הציפוי וגווניו יהיו לבחירת הקונה מתוך מגוון סוגים וגוונים שייצגו המוכר /או הספקים שיבחר המוכר, כמפורט להלן: ציפוי חיצוני : המוכר יציג בפני הקונה לפחות תמישה גוונים שונים לבחירה, אחד מהם בצע לבן ואחד מהם בגוון בהיר ניטרלי. ציפוי פנימי : על המוכר להציג בפני הקונה לפחות 2 סוגים שונים, אחד מהם בגוון לבן.	<b>גווני הציפוי לארונות המטבח</b>
באחד מחדרי הרחצה בדירה יהיה ארון תחתון עץ סנדוויץ' או טרספה, תלוי או מונח, באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירי נירוסטה משטח עבודה אינטגרלי מחרס/שיש/ניאו קורץ משולב בכיור	<b>ארון חדר אמבטיה</b>
מרפסת השירות בדירת המגורים תכלול רכיבים והכנה בהתאם למפורט להלן: פתח לקיר חוץ אשר ממנו תהיה גישה ישירה למתקן תליית כביסה. הכנה למייבש כביסה, ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4 כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל. הכנות למכונת כביסה, לרבות נקודת מים (קרים), חיבור לניקוז, הזנת חשמל. מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וולגלים באורך מינימאלי 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 מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מסי 5100, לדירות נגג: אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר/מרפסת.	<b>מרפסת שירות</b>

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

תריסים		חלונות			דלתות			חזר		
סוג פתיחה	חומר שלבים	חומר	כמות ומידה	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה	סוג פתיחה		חומר	כמות ומידה
							ראה הערה בטבלה דלמטה	ראה הערה בטבלה דלמטה	1	דלת כניסה
	מוקצף	הערות בטבלה	1		הערות בטבלה	1 ויטרנה	ראה הערה בטבלה דלמטה	ראה הערה בטבלה דלמטה	1	חדר דיור
	מוקצף	הערות בטבלה	1		הערות בטבלה	1	ראה הערה בטבלה דלמטה	ראה הערה בטבלה דלמטה		פינת אופל
	מוקצף	הערות בטבלה	1		הערות בטבלה	1	ראה הערה בטבלה דלמטה	ראה הערה בטבלה דלמטה	1	יחידת תוריס
	מוקצף	הערות בטבלה	1		הערות בטבלה	1	ראה הערה בטבלה דלמטה	ראה הערה בטבלה דלמטה	1	חדר שינה
	מוקצף	הערות בטבלה	1		הערות בטבלה	1	ראה הערה בטבלה דלמטה	ראה הערה בטבלה דלמטה	1	ממ"ד – חדר שינה
					הערות בטבלה	1 במידה ויש				מטבח
					הערות בטבלה	1	ראה הערה בטבלה דלמטה	ראה הערה בטבלה דלמטה	1	רחצה תוריס
						1	ראה הערה	ראה הערה	1	רחצה כללי

					הערות בטבלה	דלמטה בטבלה	דלמטה בטבלה			
	מוקצף	הערות בטבלה	1							מרפסת שירות

**הערות והבהרות לטבלה:**

<p><b>חלונות ותריסי דירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:</b></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 ואבזורים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה, החלונות יותקנו על ידי מתקן מורשה מטעם היצרן.</p> <p>(א) חלונות ותריסי דירות המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:</p> <p>חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (Glazing Double), המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם ( זיגוג בעובי 4 מ"מ משני הצדדים עם מרווח אוויר של 10 מ"מ או אחר לפי תכנון ) ; החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואבזורים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה ; החלונות יותקנו על ידי מתקן מורשה מטעם היצרן ;</p> <p>(ב) חלון הממייד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזווג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף.</p> <p>(ג) חלון חדר הדוור יהיה בכל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזווג 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 פוליארתון מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת ; עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן.</p> <p>(ו) בחדר הדוור, ובפתחים מעל 2.5 מ' יורכב ארגו תריס גלילה עם שלבי תריס כנייל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית, (ז) כמרפסת השירות תהיה סגירה בחלון או בתריס.</p> <p>(ח) במסילות לכל החלונות, יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.</p>	<p><b>חלונות ותריסים</b></p>
<p><b>דלת כניסה לדירת המגורים :</b></p> <p>(א) דלת פלדה (ביטחון רב-בריחית תואמת לתקן ישראלי מס' 2144 וכמפורט להלן: סוג ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה;</p> <p>משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 22.1 מ"מ לפחות ;</p> <p>(ג) כנף הדלת והמשקוף יהיו בחיפוי ויניל או צביעה בתנור ;</p> <p>(ד) דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר</p> <p><b>דלתות הפנים בדירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן: דלתות הפנים</b></p> <p>(א) דלתות הכניסה לחדרים תהיינה דלתות לבודות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23, ובפתיחת ציר רגילה ; כל דלתות הפנים תהיינה עמידות למים לרבות התקנת מסגרת עמידה למים לפחות ב-2 ס"מ התחתונים של כנף הדלת.</p> <p>(ב) כנף הדלת תהיה עשויה משתי לוחות מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד, צירי פייפ כפולים מתכוננים ; היקף הדלת ( קנט ) מצופה ב-3 צדדים לפחות.</p> <p>(ג) גמר הדלתות יהיה בצבע או פורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש, עם מנעול וידיות מתכת משני הצדדים ;</p> <p>(ד) משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 ; בעל הלבשות פולימרי או עץ, כולל פס אטימה, בגמר ובגוון תואם לדלת ; המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים.</p> <p>(ה) בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס-פנויי" וצומר / צו-אור ;</p> <p>בכנף הדלת ;</p> <p>(ו) דלת הכניסה לממייד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף ;</p> <p>גוון דלתות הפנים יהיה בהתאם לבחירת הסגנה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר גוון דלתות הפנים /או הספקים שיבחר המוכר ; על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחת מהן היא בגוון לבן ;</p>	<p><b>דלתות</b></p>

**1 טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטרים בדירה**

מיקום	מיתקן	מטבח	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה	מרפסת שירות
קערת מטבח	מידות בסי"מ	כ-40/60 לפי יצרן	-----	-----	-----
	סוג	חרס	-----	-----	-----
קערת רחצה	מידות בסי"מ	כ-- 50/40 לפי יצרן	-----	משולב בארון לפי יצרן	-----
	סוג	חרס	-----	ראה סעיף 3.3.3	-----
אסלה	מידות בסי"מ	-----	לפי יצרן	לפי יצרן	-----

	כ - 65/40	כ - 65/40			
	אסלת שירותים תהיה מחרס מונובלוק עם מושב כבד בעל ציירי נירוסטה ומיכל הדחה חרט דו כמותי בעל קובלת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו-3 ליטר עייפי תיי 1385	אסלת שירותים תהיה מחרס מונובלוק עם מושב כבד בעל ציירי נירוסטה ומיכל הדחה חרט דו כמותי בעל קובלת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו-3 ליטר עייפי תיי 1385		סוג	
	כ- 170/70 אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי, שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר. מילוי עץ בפינות ומיטת תמיכה מפרופילי ברזל מגלון  או לחילופין מפח בעובי 2.5 מ"מ לפחות מצופה אמאייל ; משטח המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין, בגמר העומד בדרישות תיי 2272 עם שיפועים לניקוז המשטח ;			מידות בס"מ	אמבט/מקלחת
				סוג	
	סוללה פרח מיקס (זיכוי-150 ש"ח) מידות: גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ	סוללה פרח מיקס (זיכוי-150 ש"ח) מידות: גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ	סוללה פרח מיקס (זיכוי כלול במטבח) תמוקם על מישור משטח העבודה או הכיר. מידות: עומק 20 ס"מ גובה 25 ס"מ	תוצרת ודגם	סוללה למים קרים וחמים לקערה מהמטבח או מהמטבח
	סוללה עם צינור גמיש (טלפון) (זיכוי-150 ש"ח)			סוג	סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים
				סוג	מקלחת ראש קבועה
		סוללה מהקיר (זיכוי 150 ש"ח)		סוג	סוללה למקלחת
	יש				הכנה לחיבור למכונת כביסה
					הכנה לחיבור מייבש כביסה, ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4 כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל.
				יש	הכנה לחיבור מדיח כלים (משולב בחיבור וניקוז כיר)
				יש 1	נקודת גז לבישול
					נקודת גז לחימום



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

- 3.6.1 **סוללות:** כל הסוללות למים חמים וקרים יחיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבל מיקסר בעל מנגנון קרמי זו כמות (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 התיי 1385.
- 3.6.2 **הכנה למדיח:** תבוצע הכנה למדיח כלים במטבח, הכוללת ברו והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.
- 3.6.3 בחדר המקלחת ובחדר האמבטיה תותקן סוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינטרפוז 3 דרך) מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף, או לחילופין לפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 מ"מ. **מים חמים:** מערכת **סולארית:** יש; **דוד בקיבול 150 ליטרים;** אחר: דוד שמש בגבוי חשמלי (לפרט); **מיקום הדוד:** במסתור כביסה; מערכת תרמוסיפוניית / מאולצת. **יותקן התקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש**

את זמני ההפעלה; התקנת מערכת סולארית

המערכת הסולרית תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579

בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון, יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי

- 3.6.4 **חיבור מים חמים לכלים:** קערת מטבח, כיורי רחצה, אמבטיה, מקלחת/אחר.
- 3.6.5 **ברז גינה:** כן במרפסת דיור.
- 3.6.6 **הכנה למונה מים לדירה:** יש.
- 3.6.7 **חומר הצינורות:** מים חמים וקרים: מתכת ו/או פלסטי, **דלוחין:** פלסטי ו/או מתכת, **שפכים:** פלסטי או אחר לפי קביעת המתכנן.
- 3.6.8 **צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח:** יש.
- 3.6.9 **הכנה למונה גז לדירה:** יש.

3.7 טבלה מס' 5 – מתקני חשמל - בדירה

מיקום	נקודת מאור קיר/תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל מוגן 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 ילוח חשמל דירתי כולל סגירה(ניתן) שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) יארון תקשורת כולל שקע *ארון טלפון/טלויזיה
חדר דיור ופינת אוכל	2	3		1 (למוגן)	1	תוכן תריס חשמלי-תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
פרוזדורים	1	1				בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות+ מחליף
מטבח	1			1 (תנור)		מיקום השקעים, בתי השקע יהיה מעל משטח העבודה ככול האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. יותקנו שקעי כח (פרדים למדיח, לתנור ולמקרר.
חדר שינה עיקרי (הורים)	1 כולל מפסק מחלף למנורה	4 (שניים ליד המיטה)		1	1	
ממ"ד	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3				לפי תקנות פקעי"ר
חדר שינה משני (ילדים)	1	3		1	1	
חדר רחצה/חדר אמבטיה	1 (מוגן מים)		1	1 (הכנה לתנור+מפסק)		הכנה לתנור חימום+ הותקן קוצב זמן לדוד שמש עפ"י התכנון
שירותים	1					הכנה לנקודת אוורור מכני+מפסק היכן שנידרש
מרפסת שירות	1 (מוגן מים)			2 (מוגן מים)		

		למכונת כביסה ומייבש			
מרפסת שמש	1 (מוגן)		1 (מוגן)		
מחסן	1		1		
מסתור כביסה		1 (פקט) הכנה למוגן			

- 3.7.1 "בית תקע כוח במעגל נפרד": שקע הנמצא מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ
- 3.7.2 "בית תקע רגיל": שקע בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם החשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים, החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות.
- 3.7.3 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 ממ"ר לפחות.
- 3.7.4 "נקודת טלוויזיה תקשורת וטלפון": 3 נקודות, מגיעה כקומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת- בין מחשבים, נקודת טלוויזיה- חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכל כנדרש על פי כל דין.
- 3.7.5 "נקודת מאור": נקודה לתאורה על תקרה או קיר כולל מפסק הפעלה (ללא כיסוי).
- 3.7.6 מתקני החשמל יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:
- 3.7.6.1 שקעים, מפסקים ותאורה בחדר המטבח, בחדר האמבטיה ובשקעי חוץ הנספחים לדירה, יהיו מוגני מים לפי תקנות החשמל והתקנים הישראליים.
- 3.7.6.2 בלוח חשמל ותקשורת זירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.
- 3.7.6.3 גודל החיבור הזירתי יהיה תלת פאזי 3X25 אמפר; בדירה הכוללת עד שני חדרים יהיה גודל החיבור הזירתי חד פאזי 1X40 אמפר.
- 3.7.7 מערכת אינטרקום: פעמון ותשתית חיצונית ופנימית בדלת הכניסה הראשית לבניין. נקודת האינטרקום תמוקם במבואה או בכניסה לדירה ע"פ תוכנית האדריכל וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.
- 3.7.8 חדר מדרגות: בכל קומה יהיה לחצן הדלקת אור ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות.
- 3.7.9 טלפון חוץ: הכנת צינורות בדירה מנקודת ריכוז התקשורת ועד לנקודת ההכנה בקיר.
- 3.7.10 פעמון: סוג: לחצן או "פוקוס" דגם ע"פ בחירת החברה או ש"ע.
- 3.7.11 מפסיקי זרם: סוג: רגילים תוצרת: לפי קביעת מהנדס החשמל.
- 3.7.12 לוח חשמל זירתי בתוך הדירה: יש מיקום: בהתאם להחלטת יועץ החשמל. יכול שטח פנוי בגודל 6 מודולים לפחות לצורך הרחבות בעתיד.
- 3.7.13 מערכת לניטור ובקרה של צריכת חשמל זירתי- המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים. המערכת תכלול: יחידת מדידה בלוח החשמל הזירתי אשר מתבססת על רכיב המודד זרם חשמלי (שלושה חישני 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 (בקוטי"ש) ואת עלותם הכספית.
- 3.7.14 נקודת התקשורת-תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז התקשורת ועד לנקודת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.
- 3.7.15 נקודת חשמל לזוד שמש: כן.
- 3.7.16 גודל חיבור זירתי: תלת-פאזי: 25X3 אמפר. בדירת מגורים הכוללת חיבור זירתי: תלת פאזי תותקן נקודה תלת פאזית בארון המטבח, מתחת למקום המתוכנן לכיריים; הנקודה תחובר ישירות למפסק תלת פאזי בלוח החשמל ותחווט בכבל 2 \* 2.5: הנקודה תכלול את כל החיווט לרבות בית השקע והמפסק בלוח החשמל הזירתי

#### 4. מתקני קירור/חימום, בדירה:

- 4.1 מיזוג אוויר מרכזי: אין
- 4.2 מזגן מפוצל: אין
- 4.3 מזגן זירתי: 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 "צמחה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 2.5\*3, ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמחה" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל. התקנת שררול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המזדרון. 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 למזגן/נים מפוצל/לים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.

תנור חימום הפועל בגז/דלק נוזלי : אין.	4.4
תנור חימום נהפועל בחשמל : אין. בחדרי המקלחת והאמבטיה תבוצע נקודה לתנור חימום הכוללת שקע מוגן.	4.5
רדיאטורים : אין.	4.6
קונוקטורים חשמליים : אין.	4.7
חימום תת רצפתי : אין.	4.8
מיתקנים אחרים : אין.	4.9

## 5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה :

מערכת כיבוי אש אוטומטית : אין.	5.1
--------------------------------	-----

## 6. עבודות פיתוח ושונות :

6.1 חניה	
6.1.1 סך כל מקומות החניה : ___ 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 תתוכנן 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 : הריצוף יהיה ככל הניתן בעל גוון בחיר . 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 : <input checked="" type="checkbox"/> ; 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 מתכת בחלק מקטעי הגדר לפי יועץ פיתוח. בגובה ממוצע של : משתנה עפ"י תכניות ודרישת הרשויות.	
6.2.8 ריצוף קומת עמודים מפולשת : חומר - אבנים משתלבות.	

## 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"י הרוכש.
- 8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר): 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 המכר;

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 יתולו על הבית המשותף.
- 9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה: לפי יחס שטח רצפתה של הדירה אל שטח הרצפה של כל הדירות שבבית המשותף
- 9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף: יהיו לפי הקבוע בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969
- 9.6 שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחוייבים בקשר אליו: יהיו על פי שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה.
- 9.7 חלקים המוצאים מהרכוש המשותף: מבלי לגרוע מהאמור בעניין זה בהסכם המכר, מוצאים מהרכוש המשותף השטחים הבאים המסומנים בתוכניות ו/או מצויינים במפרט המכר ו/או בהסכם המכר.
- (א) חניות, מסתורי כביסה, גגות ו/או מרפסות ו/או חצרות המוצמדים לדירות (למעט חלקי גג משותפים ומתקנים משותפים על הגג), זכויות בניה בלתי מנוצלות ובלבד שאין מדובר בזכות בניה עתידית שתיווצר לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בפרוייקט. החברה תהיה רשאית למכור/להצמיד את החלקים הנ"ל לפי שיקול דעתה וכן תהיה רשאית להחזירם לרכוש המשותף
- (ב) חדרים טכניים מיוחדים (ככל שיש), כגון: חדר שנאים, חדר תקשורת, חדר בזק וכו'
- (ג) פירי האזור ומערכות הגובלים בחדרי הדיור לאורך כל קומות הבניין לא יהוו חלק מן הדירות אלא רכוש משותף על כל בעלי הדירות בבניין.
- (ד) מערכות תשתיות משותפות, לרבות תאי הבקרה וקופסאות (חשמל, מים, תקשורת, ביוב, ניקוז וכו') עשויות להיות ממוקמות ולעבור בתוך שטחים פרטיים כגון דירות, חניה ובשטחים משותפים.

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

## נספח א – מסמכים נוספים שיועברו 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 תכניות קומת כניסה/ קומות מפולשות; 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 מיזוג 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 והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש תרומה 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 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 המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסימיליה. (ו) תכנית ערות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרו מכאניות 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.

### נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות

1. המידות 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 ו/או לכל ציפוי אחר.
2. הפרשי מפלסים – בין חדרי רחצה, ממיד, ומרפסות, לחללים סמוכים. יתכן סף מוגבה ביציאה למרפסות שמש במידות (גובה/רוחב) לפי החלטת האדריכל.
3. מערכות מיבוי, ברזי כיבוי (הידרנטים) וארונות כיבוי בשטחים משותפים או פרטיים, מיקום וכמות לפי דרישות כיבוי אש. סוג אי – לפי הסיווג של אותו היצרן.
4. 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).
5. החברה תהיה זכאית להתקין בבניין מתקן הכנה לטלוויזיה בכבלים ו/או צלחת לוויין ובמקרה כאמור ובכפיפה להוראות כל דין, תהיה החברה פטורה מחובת התקנת מתקן לאנטנה בבניין ו/או אנטנה מרכזית.
6. פילרים (גומחות) עירוניים ושוחות של מערכות השונות (חשמל, בזק, טל"כ, גז, ביוב וכד') ימוקמו במגרש ועל חשבון שטח המגרש, בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרו ע"י הרשויות.
7. יתכנו עד כ- 5 שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות הנמסרות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומן יקבעו ע"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט. מיקומם העקרוני מסומן בתכנית מכר.
8. מפלס אדמת הגן בחצר הפרטית או ברכוש משותף נקבע ע"י גובה הריצוף במבנה. אין לחוסיף אדמת גן או להגביה את מפלסה בכל דרך, מעל למפלס הקיים.
9. במחסנים שיוצמדו לדירות יכול שיהיו תקרות מוגנות, קורות ומעברי צנרת ואורזור, המשרתים כלל הבניין. במידה ויהיו מחסנים.
10. מיקום צוברי גז/מיפלי גז לאספקת גז מרכזי תהיה על פי תכנון ואישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הועדה המקומית לבניה ומשרד העבודה.
11. שטחים מרוצפים ימסרו לאחר ניקיון סביר בלבד.
12. מיקום מתזי ביבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם ללא הנחיות המתכנן.
13. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
14. 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 לצרכי שירותי תחזוקה וניקיון לבנין.
15. 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.
16. ת"י 1525 "תחזוקת בניינים בנייני מגורים וסביבתם הקרובה" יחייבו את הקונה (חברת "תנחיות לתחזוקה" תימסר לקונה בעת קבלת החזקה בדירה).
17. למניעת ספק יודגש כי באם תידרש החברה להעמיד שטח בתחומי המבנה ו/או המגרש, לחברת החשמל לצורך מערכות המשמשות הבניין ו/או בניינים אחרים סמוכים, תהיה חב' החשמל והחברה פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטח זה.

17. הצורך במעבר צנרת מים/ביוב/מתזי כיבוי, (כאם ידרשו), יתכן ויחייבו בליטות דמוי עמודים או קורות או "ספסלים" בטמוך לקירות ותקרה ובטמוך לקירות ורצפה, שלא בהכרח יסומנו בתכנית המכר.
18. אזורי מכני (וונטה): באם יותקן מפוח לאזורור מכני בחדר שירות ו/או בחדר אמבטיה ו/או בחדרי רחצה יופעל במקביל לנקודת הדלקת מאור + השהיה 5 דקות.
19. 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), התשל"ג-1973. ביצוע פעולות או שינויים במרכיבים המפורטים בתוספת לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 שלא בהסכמת החברה ישחרר את החברה מכל אחריות לליקויים/חוסרים/פגמים בקשר עם מרכיבים אלו.
20. למען הסר ספק, מוסכמת כי אם הדירה נרכשת כשהיא בשלבי בנייה מתקדמים, או בשלבי סיום הבנייה וכבר נבנו, הותקנו והורכבו פריטים בדירה, הרי שלא תהיה לקונה כל טענה/תביעה/דרישה בנין בחירות הקבלן מהאופציות שעומדות לרשותו בהתאם למפרט המחייב.
21. חדרים המשותפים לדיירי הבניין ומוגדרים בתכניות ליעודים כלשהם, יימסרו לדיירים ללא תכולה ו/או אבזור כלשהו ו/או תשתיות כלשהם.

---

הקונה

---

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 כוללים מע"מ.
- המחירים הנקובים בנספח זה צמודים ל: מדד תשומות הבניה, מדד הבסיס : המדד הידוע ביום חתימת הסכם המכר.
3. 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.
4. אי הודעת רוכש הדירה כאמור עד התאריך האמור ובכפוף למתן הודעת תזכורת ע"י הקבלן בתום התקופה וארכה בת 7 ימים למסירת הודעה כאמור, תתקבל כויתור לזכותו זו על פי כל דין.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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 בחדרי 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