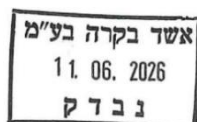


מפרט מכר

לפי צו מכר דירות (טופס של מפרט) התשל"ד-1974
(כולל תיקון התשס"ח-2008 תיקון התשע"ה-2015 - ותיקון התשפ"ד-
(2022

כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה הדירה

שם האתר:	עיוש רפאל בע"מ – אבן עזרא - אשקלון
מס' חדרים:	5
טיפוס:	A1
קומה:	1-2
דירה מס' :	5/6/9/10
בניין מס' :	A-B-C-D
מגרש:	מגרש 120



מפרט זה כפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון שם החברה : עיוש רפאל בע"מ

תאריך עדכון: 26/5/26

תוכן עניינים

פרק א. פרטי זיהוי

- סעיף 1: כתובת המבנה ומיקום המגרש (1.1-1.2).
סעיף 2: בעל הקרקע והזכות שהקונה רוכש (2.1-2.2).
סעיף 3: מיקום הדירה בבניין, מחסן וחניה.
סעיף 4: תיאור הדירה.
סעיף 5: שטח הדירה ואופן חישוב שטחה.
סעיף 6: פרוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי, ואופן חישובם (6.1-6.7).
סעיף 7: סטיות קבילות (א-ג).
סעיף 8: פרטי אדריכל מתכנן הבנייה.
סעיף 9: פרטי מהנדס אחראי לתכנון השלד.

- סעיף 1: תיאור הבניין, הקומות ויעודה של כל קומה (1.1-1.6).
סעיף 2: חומרי הבניין והגמר (2.1-2.19).
סעיף 3: תיאור הדירה, חומרי הגמר ואביזרים.
סעיף 3.1: גובה הדירה.
סעיף 3.2: (טבלה 2) רשימת חדרים וגמורים בדירה ושטחים הצמודים לה.
סעיף 3.3: ארונות מטבח ורחצה.
סעיף 3.4: מתקן לתליית כביסה.
סעיף 3.5: (טבלה 3), רשימת דלתות, חלונות ותריסים.
סעיף 3.6: (טבלה 4), מתקני תברואה (כלים, ברזים), ואביזרי אינסטלציה נוספים (3.6.1-3.6.8).
סעיף 3.7: (טבלה 5), מתקני חשמל ותקשורת (3.7.1-3.7.11).
סעיף 4: מתקני קירור/חימום בדירה (4.1-4.9).
סעיף 5: סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במחסן (5.1-5.3).
סעיף 6: עבודות פיתוח ושונות.
סעיף 6.1: חניה (6.1.1-6.1.6).
סעיף 6.2: פיתוח המגרש (6.2.1-6.2.8).
סעיף 6.3: דירוג אנרגטי.
סעיף 7: מערכות משותפות.
סעיף 7.1: מערכות גז (7.1.1-7.1.3).
סעיף 7.2: סידורים לכיבוי אש (7.2.1-7.2.5).
סעיף 7.3: אוורור מאולץ במרתפי חניה.
סעיף 7.4: מערכת מזוג אויר מרכזית.
סעיף 7.5: מערכת מיזוג אויר בחדר/ים לשימוש הדיירים.
סעיף 7.6: תיבות דואר.
סעיף 7.7: מתקנים ומערכות משותפות נוספות.
סעיף 8: חיבור המבנה למערכות תשתית (8.1-8.7).
סעיף 9: רכוש משותף.
סעיף 9.1: תיאור הרכוש המשותף
סעיף 9.2: חלקים שאין להוציא מהרכוש המשותף
סעיף 9.3: בית משותף

נספחים

- נספח א'- מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות
נספח ב'- זיכויים
נספח ג'- הערות כלליות

דירה מס' _____
קומה _____
טיפוס A1
בנין A/B/C/D

"מפרט מכר"
דירה במחיר מטרה

לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973

(כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה)

נספח לחוזה

בין: עיוש רפאל בע"מ ח.פ. 510583313 (להלן "המוכר/ת" או "החברה")

לבין: _____

(להלן "הרוכש/ים" או "הקונה/ים") _____

מתאריך: _____

א. פרטי זיהוי:

- ישוב: אשקלון
1.1 גוש מס': 1196 חלקות מס': 79, 81, 88, 89, 90 (בחלק).
1.2 התכנית החלה במקום: תמ"ל 1048, מגרש 120.
- בעל הקרקע: רשות מקרקעי ישראל.
הזכות שהקונה רוכש בדירה: זכויות לרישום חכירה.
2.1 שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל.
2.2 תקופת החכירה: 98 שנים, תחילת תקופת החכירה: 19.04.2023.

3. דירה מס' _____ קומה _____ בבניין _____ (להלן "הדירה").

במגרש 4 בניינים, בכל בניין 32 דירות למגורים על פי הפירוט הבא:

דירות גן 5 חדרים – 2 יח"ד

דירות 3 חדרים – 10 יח"ד

דירות 5 חדרים – 18 יח"ד

מפרט זה כפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

דירות פנטהאוז 5 חדרים – 2 יח"ד

4. דירות מס' 5/6/9/10 - 5 חדרים.

כניסה, חדר דיור, מטבח, פינת אוכל, חדר שינה הורים, חדר רחצה (ח. הורים) מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), 2 חדרים שינה, פרוזדור, חדר רחצה כללי, שירותי אורחים, מרפסת שירות, מרפסת שמש מקורה.

5. שטח הדירה הוא כ- 119.36 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 שמחוץ לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת שמש, בינה לבין שטח משותף

בקומה או בינה לבין דירה או תכנית אחרת;

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

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

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

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

השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.

(ד) בחישוב השטח ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל –

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

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

6.1 מרפסת שמש בשטח(1): כ- 14.6 מ"ר, מתוכה מרפסת שמש מקורה [קירי הכוונה למשטח מלא

דמוי תקרה (לא פרגולה) הנמצא קומה אחת מעל בלבד], בשטח: כ- 14.6 מ"ר.

6.2 חניה עוקבת/לא עוקבת, חניה מקורה / לא מקורה/מקורה חלקית, מס' _____ בשטח כ- _____ מ"ר (יש לצרף תכנית שטחי החניה

עם סימון מיקום החניה המוצמדת);

6.3 מחסן דירתי בשטח(2): כ- 6.11 מ"ר (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);

6.4 מרתף דירתי בשטח(3): אין.

6.5 גג מוצמד לדירה בשטח: אין.

6.6 גינה מוצמדת לדירה בשטח(4): אין.

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 הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים

במרפסת.

הערה: 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 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;

מפרט זה כפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

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 חצר כולל את שטח הקירות התומכים בהיקפה; ויותר 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 ויותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.

(ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפרט ומידות וכמויות האבזרים למעשה.

הבהרות החברה:

סעיף א': 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.

לסעיף 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).

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 (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 תנאים 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"): אילן לוי אדריכלים בע"מ

טלפון: 03-6047860 פקס: 03-6022741 כתובת: קהילת ריגה 6 תל אביב .

דוא"ל: office@ilanlevy.co.il

9. שם האחראי לתכנון השלד ("להלן "המהנדס"): מירב בורנשטיין

טלפון: 03-6141941 פקס: ---- כתובת: ורדינון אליעזר פ"ת

דוא"ל: meirav@b-engineers.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 אם יש כזה.

1. תיאור הבניין

1.1 4 בנייני מגורים בני 9 קומות, 32 דירות בבנין סה"כ 128 דירות .

1.2 בכל בניין: 32 דירות למגורים; דירות⁽¹⁾, הכוונה למגורים בלבד;

⁽¹⁾ לפי חוק מכר (דירות) התשל"ג - 1973 סעיף 1 "הגדרות" נאמר, "דירה" - חדר או מערכת חדרים שנועדו למגורים,

לעסק, או לכל צורך אחר.

מפרט זה כפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

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

כינוי או תיאור קומה	קומות מתחת/מעל למפלס כניסה הקובעת לבניין (י')	מספר דירות בקומה	סוג השימוש	הערות
קומת הכניסה לבניין ק'	קרקע	2	חניה עילית /מגורים, מבואת כניסה (לובי), פרוזדור/ים, מעליות, חדר מדרגות, מחסנים, חדר דיירים, חדר עגלות, חדר ריכוז מונים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות, גינון פרטי ומשותף.	בפיתוח: חדר טרפולת) קרקע/חניות, חצר/ות פרטית/משותפת רחבות, שבילים גינון, מתקן לאצירת מכלי גז מיקומם הסופי של המתקנים והמערכות בקומות השונות יקבע לפי החלטת המתכננים. *מאגר מים וחדר משאבות משותף ל-4 הבניינים נמצא בקומת קרקע של בניין D.
קומות מגורים א'	1	4	מגורים, מרפסות, מבואה קומתית, פרוזדור/ים, מעליות, חדר מדרגות, מחסנים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
קומת מגורים (ב'-ז')	7	4	מגורים, מרפסות מבואה קומתית, פרוזדור/ים, מעליות, חדר מדרגות, מחסנים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	
קומת מגורים (ח')	1	2	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדור/ים, מעליות, חדר מדרגות, מחסנים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	
גג עליון (ראשי)	---	---	מערכות סולאריות, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	יציאה לגג מחדר המדרגות
סך הכל קומות למגורים	9	---	---	---
סך הכל קומות בבניין	9	בבניין הקומות לא נכלל חגג העליון (הראשי).		

הערות והבהרות:

- (א) ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתרי הבניה
(ב) במקרה שיש יותר מכניסה אחת לבניין, יש לציין איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין [כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)].

1.4 חדרי/ מדרגות משותפים (ראשיים)

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

חדרי מדרגות נוספים: אין.

1.5 מעליות: יש; מספר המעליות: 2; מספר התחנות לכל מעלית: 9.

מספר נוסעים לכל מעלית: 8; מנגנון פיקוד שבת^(*): יש.

גימור כל תא: קירות התא יצופו פלבי"ם בלוחות אנכיים. על הקיר באחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא ולכל רוחב התא. ריצפת התא תצופה בגרניט או שיש בעובי של 27 מ"מ לפחות. תקרת התא תהיה צבועה בצבע סופי צבוע בתנור או תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה. **פיקוד המעליות:** יהיה מאסף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים). **מהירות המעליות נקבעת בהתאם למספר הקומות:** מהירות 1.0 / ש'

1.6 עמדת שומר: אין.

^(*) "מעלית שבת" – מובהר כי הכוונה הינה למעלית בעלת מנגנון פיקוד שבת, שהפעלתו תקבע 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.

מפרט זה כפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

שימועי ניקוז ואיטום: לפי תקן, ביציאה למרפסת סף מוגבה (מדרגה) לצורך איטום בגובה עד על פי התקנות (20/20).

בידוד תרמי: לפי תקן ישראלי מס' 1045: בשיטה: לפי תקן

2.5 **קירות חוץ:** מתועשת/מתועשת למחצה, בשילוב רגילה לפי התכנון אדריכלי והנחיות מהנדס השלד. עם מכלול מתועש/מתועש למחצה, בדופן הפנימית של קיר החוץ ובצד הפונה לדירות, לוחות גבס, בלוקי גבס, בלוק בטון או בלוק תאי (איטונג, טרמודן, אשקלית או אחר), הכל בכפוף לעמידה התקינה הרלבנטית.
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 אחר. הכל לפי התנאים בהיתר הבניה.

2.6.2 **טיח חוץ:** בחלק מהחזית טיח צבעוני במקומות בהם אין אבן; הכל לפי התנאים בהיתר הבניה

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

2.7 **קירות הפרדה בין הדירות: חומר:** בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוק תאי איטונג ו/או אחר ו/או משולב, לפי הנחיות מהנדס השלד והיועץ ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי ת"י 1004 חלק 1. **בשיטה:** לפי הנחיות היועץ.

קיר הפרדה בין מרפסות: חומר וגובה: בטון ו/או בלוק ו/או משולב לפי תכנון המהנדס, גובה לפי תכנון 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), גימור צבע אקרילי. **עד לגובה:** תקרה. **גימור תקרה: חומר:** טיח 2 שכבות, גימור סיד סינטטי דוגמת פוליסיד או חומר דומה.

2.8.3 **מדרגות:** שיש ו/או אבן טבעית ו/או לוחות טראצו צמנט, ו/או קרמיקה (גרניט פורצלן), לפי החלטת האדריכל. כולל פסים מחוספסים כנגד החלקה.

ריצוף משטחים: טראצו צמנט ו/או קרמיקה ו/או אבן טבעית שיפולים תואמים לאורך המדרגות

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 המדרגות.

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: משקוף דלת הכניסה לפחות. **וחומר:** טיח (2 שכבות) + צבע אקרילי עד תקרה ו/או תקרת משנה.

גימור תקרה: חומר: טיח + צבע סיד 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: אבן טבעית ו/או קרמיקה (פורצלן). **וסוג ומידות:** לפי עיצוב האדריכל. **ארונונות למערכות:** פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד).

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

2.10 **מבואה (לובי) כניסה ראשית:**

2.10.1 **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 אקרילי, 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: גרניט פורצלן או אבן נסורה (שיש). **סוג ומידות:** לפי עיצוב האדריכל בגודל לפחות 0.64 מ"ר אריח בודד.

ארונונות למערכות: פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד), ו/או אחר לפי החלטת האדריכל.

פרוזדורים לדירות/חדרים סמוכים: טיח+צבע מלבין סינטטי דוגמת "פוליסיד".

מפרט זה כפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

*כל צבעי הקירות והתקרות יהיו בעלי תו תקן ירוק מטעם מכון התקנים הישראלי.

הערות:

א. בעניין האבן הטבעית ראה גם הערה לאחר טבלה 2.

2.10.2 **דלת כניסה לבניין:** יש, אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן תיבות הדואר ימוקמו בסמוך לכניסה ויהיו בעלות חזית אלומיניום ולפי ת"י 816 או לחילופין על פי הנחיות הרשות המקומית, ובהתאם לסעיף 26 תקנות התכנון והבניה(ה').

דלת כניסה/ יציאה, נוספת לבניין: יש.

2.11 **מרתף חניה: אין.**

פרוזדורים למחסנים, חדרים טכניים ואחרים: קירות ותקרה: טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד או חומר דומה,

2.12 **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.

2.13 **דלתות לובי קומתי:** אין.

2.14 **תאורה, בכניסה לבניין, לובי, חדרי מדרגות, מבוואות קומתיים, חניות, חדרים טכניים, חדרים וחלקים משותפים:** יש

סוג וכמות: עפ"י החלטת האדריכל/המהנדס ודרישות הרשויות.

2.15 **ארונות חשמל, גז ומים: חומר:** פח מכופף צבוע בתנור או ציפוי אחר (בחלקם החיצוני בלבד) בגוון לפי בחירת האדריכל.

2.16 **תאורה במחסנים דירתיים:** הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף. ככל שלא לכל הרוכשים יוצמדו מחסנים יוצג פתרון המאפשר חיוב צריכה יחסית ו/או אחרת של בעלי המחסנים ובלבד שהפתרון המוצע יענה על דרישות חוק משק החשמל והתקנות אחרות על פי דין המתייחסות לסוג זה של מתקנים

2.17 **חיבור חשמל לתאורה ולמערכות אלקטרומכניות 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:** לא פחות מ- 2.60 מ'

גובה הדירה *מפני הריצוף עד תחתית התקרה: לא פחות מ- 2.60 מ' ;

גובה חדרי שרות, מחסן 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 וגומורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה.**
(ראה פרוט יתר בהערות/הבהרות, שלאחר טבלה זו).

תיאור	חומר קירות ⁽¹⁾	גמר קירות ותקרות ⁽²⁾ ומידות אריחי חיפוי ⁽⁴⁾ (בס"מ)	ריצוף ⁽³⁾ וחיפוי ⁽⁴⁾ מידות אריחים (בס"מ)	ריצוף מחיר לזיכוי למ"ר/ מ"א בשקלים חדשים	הערות
כניסה (מתחם לא נפרד)	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	טיח או אחר ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר דיור (מתחם לא נפרד)	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	טיח או אחר ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מטבח (מתחם נפרד)	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	טיח או אחר ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	חיפוי כ-60 ס"מ מעל משטח ארון תחתון. למעט אזור חלון (באם קיים). ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי מעל משטח ארון תחתון	ראה ⁽⁴⁾	אין	
פינת אוכל (מתחם לא נפרד)	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	טיח או אחר ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
פרוזדור/ים	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	טיח או אחר ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר שינה הורים	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	טיח או אחר ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה הורים (לא קיים בדירת 3 חד')	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	טיח או אחר ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	חיפוי קירות עד גובה התקרה. ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי קרמיקה	ראה ⁽⁴⁾	אין	
חדרי שינה (לא קיים בדירת 3 חד')	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	טיח או אחר ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
ממ"ד	בטון מזוין לפי הוראות הג"א	לפי מפרט הג"א	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה (כללי) (אמבטיה)	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	טיח או אחר ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	חיפוי קירות עד גובה התקרה. ראה פרוט בהערות בהמשך.

מפרט זה כפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

תיאור	חומר קירות ⁽¹⁾	גמר קירות ותקרות ⁽²⁾ ומידות אריחי חיפוי ⁽⁴⁾ (בס"מ)	ריצוף ⁽³⁾ וחיפוי ⁽⁴⁾ מידות אריחים (בס"מ)	ריצוף מחיר לזיכוי למ"ר/ מ"א בשקלים חדשים	הערות
		חיפוי קרמיקה	ראה ⁽⁴⁾	אין	
שירותי אורחים	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	טיח או אחר ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	חיפוי קירות עד גובה 1.50 מטר לפחות
מרפסת שירות	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	טיח או אחר ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	מעקה: ראה הערה בהמשך.
מרפסת שמש	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	ראה סעיף 2.6	ראה ⁽³⁾	אין	חיפוי/ציפוי קיר חיפוי ראה סעיף 2.6. ראה גם פרוט בהערות בהמשך.
מסתור כביסה	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	טיח או אחר ⁽²⁾	אין	אין	ראה סעיף 3.4
מחסן דירתי (ככל שהוצמד)	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	טיח. גימור קירות צבע אקרילי. גימור תקרה סיד סינטטי.	גרניט פורצלן/	אין	עובי קירות מחסן לפי החלטת האדריכל/המהנדס.

הערות והבהרות לטבלה:

- (1) **חומר קירות:** בטון/בלוקי בטון / בלוק תאי (איטונג/אשקלית/בלוקי גבס/ אחר) בכל מקרה בחדרי הרחצה הקירות יבנו בבלוקים המוגדרים ע"י היצרן כ"עמידים למים" או מבלוק בטון.
- (2) **גמר קירות:** טיח רגיל / טיח גבס/טיח תרמי/ גר/אחר/ או משולב. בממ"ד לפי הנחיות פקוד העורף.
צביעה בצבע אקרילי. גוון: לבן.
גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי. במרחב המוגן הגמר יהיה בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי.
גוון: לבן.
- כל הצבעים הם בעלי תו תקן ירוק ממכון התקנים הישראלי

(3) **סוג ריצוף:** גרניט פורצלן: הבחירה בכפוף להערות כלליות בנספח ג' בסוף מפרט זה.

סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרשות התקנה ויהיו מסוג א' בנוסף הריצופים יעמדו בת"י 2279 למניעת החלקה ויבוצעו בדרגות חיזוק רלוונטיות. הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף למעט בשולי קירות מחופים בגב ארון מטבח, ארונות למערכות ואזורים טכנים.

ריצוף כללי: מידת אריח 80/80 סוג א'. לבחירת הקונה 12 דוגמאות של ריצוף כאשר לפחות אחת מהן היא בגוון בהיר - ניטרלי. אחת מבין הדוגמאות תהיה בגימור "מבריק חלקי" (LAPPATO), הדוגמאות שתוצענה תהיינה בהתאם לדוג' / גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש דירות מגורים.

שטח האריח הבודד 0.64 מ"ר, דרגת מניעת ההחלקה לא תהיה פחותה מהנדרש לחדרים אלו בכל הדירה למעט חדרי רחצה/ שרות ומרפסת/ות. בחירת הרוכש תעשה ממבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה.

ריצוף בחדרי רחצה, מרפסת שמש ומרפסת שרות: סוג א'. לבחירת הקונה 12 דוגמאות לבחירה לפחות 3 מידות שונות של ריצוף (אחת מבין הדוגמאות תהיה "דמוי פרקט"), ובין ה דוגמאות לפחות אחת מהן היא בגוון בהיר - ניטרלי. דרגת מניעת ההחלקה לא תהיה פחותה מהנדרש לחדרים אלו. בחירת הרוכש תעשה ממבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה.

(4) **חיפוי חדרי רחצה:** חיפוי עד גובה התקרה, סוג א'. קרמיקה / גרניט פורצלן – שטח האריח הבודד עד 0.18 מ"ר. בחדר שירותים חיפוי לגובה 1.50 מעל החיפוי: טיח+ צבע אקרילי. לבחירה 2 סדרות של ריצוף ובין 3 דוגמאות/גוונים תואמים לדוגמאות שלפחות אחת מהן היא בגוון בהיר – ניטרלי. בחירת הרוכש תעשה ממבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה.

חיפוי במטבח: 60 ס"מ מעל משטח עבודה סוג א'. קרמיקה – לבחירת הקונה 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/אם נדרש) וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות.
- * הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין / חדרים סמוכים.

במידה והתנור 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.

הערות:

מעקה – בנוי, אלומיניום, מזוגג, או משולב לפי החלטת האדריכל. 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).

חיפוי קירות - גובה חיפוי הקירות יעשה לגובה המצוין בטבלה או עד גובה "אריחים שלמים".

מפרט זה כפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

פרופיל פינות בחימום – 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 המשמשים 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 התכנון המאושר.

שיפולים – (פנלים) מחומר הריצוף בכל היקף הקירות בגובה 7 ס"מ 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.

רובה בפוגות – לבחירה בין 2 גוונים של רובה למילוי מישקים (פוגות) בין האריחים, אחת בגוון אפור והאחרת בגוון הקרוב ביותר לגוון השולט של האריח הנבחר – שנבחר ע"י הקונה.

(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).

ארונות מטבח ורצפה:

3.33

- 3.3.1 **ארון מטבח תחתון***: ארון המטבח התחתון יבוצע בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות (א) הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור תחתון, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור / הכנה לכיריים מובנות (פתח, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים; (ב) עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ- 60 ס"מ; (ג) גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ- 90 ס"מ מעל פני הריצוף; (ד) בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של כ- 6-8 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון;
- 3.3.2 **מבנה ארון מטבח תחתון**: מבנה ארון המטבח התחתון יהיה בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:
- (א) גוף הארון ומדפים יהיו מעץ לבד (סנדוויץ') בעובי 17-18 מ"מ לפחות, וגב הארון יהיה מעץ לבד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ; שאר חלקי הארון יהיו עשויים סנדוויץ' / MDF / לוחות פוסטפורמינג;
- (ב) ביחידות הפינה של הארון יותקנו יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מגיק קורנר או ש"ע.
- (ג) כל יחידות הארון התחתון, למעט יח' פינתיות ומתחת לכיור, תהיינה עם מגירות. המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת עם מנגנון טריקה שקטה.
- 3.3.3 **אורך מזערי של ארונות מטבח**:
- (א) האורך המזערי של ארון המטבח התחתון לא יפחת מהמצוין:
- דירת 5 חדרים - 5 מ"א ארון מטבח תחתון 21 מ"א ארון עליון.**
- (ב) מידת אורך הארון תימדד לאורך קיר המטבח; פינה מחושבת פעמיים באורך הארון;
- (ג) חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות ייכללו באורך הארונות;
- (ד). המטבח יתוכנן כך שמידת רוחב הנישה / המקום המיועד למקרר תהיה לפחות 95 ס"מ.
- (ה). רק בדירות 4 וחצי חדרים ומעלה המוכר/הקבלן רשאי יהיה לתכנן חלופות לאורך המינימלי הנדרש לארון מטבח תחתון להלן:

---	חלופה א'	חלופה ב'	חלופה ג'
---	ארון תחתון	ארון עליון ¹	ארון תחתון
אורך מזערי	5 מ"א	2 מ"א	5 מ"א
גובה מזערי	---	75 ס"מ לפחות	---
			200 ס"מ לפחות

הערות

1. חלופה א':

תוכנן ארון עליון מידותיו יהיו כמפורט להלן:

- א. גובה ארון מטבח ממשטח העבודה יהיה 60 ס"מ אלא אם כן הרוכש בחר להפחית את לגובה 50 ס"מ.
- ב. הארון יהיה רציף והמשכי ללא פינות.

מפרט זה כפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

- ג. גובהו של ארון עליון יהיה 75 ס"מ לפחות ועומקו 30 ס"מ לפחות. ניתן שגובה ארון עליון יהיה 60 ס"מ ובתנאי שפתיחת הארונות העליונים תהיה כלפי מעלה (מנגנון קלפה).
- ד. ארון מטבח עליון יכול לפחות מדף אחד לכל אורכו.
- ה. מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות המפרט לגבי ארון המטבח התחתון.

2. חלופה ב':

"א" – במצב זה רוב ארון המטבח התחתון מסודר לאורך הקירות כאשר אחת הצלעות איננה צמודה לקיר אלא ניצבת באופן עצמאי, עם משטח מעליה וארון מתחתיה, שניהם תואמים לסטנדרט של ארון המטבח.

במצב של "חצי א" – ארון המטבח והמשטח העליון המשכיים אך הארון אינו צמוד לקיר.

חלופה זו איננה אפשרית במצב שבו ארון המטבח כבר כולל פינה.

"א/חצי א" יתכננו בהתאם להוראות שנקבעו במפרט זה לגבי ארון תחתון לרבות משטח העבודה.

3. חלופה ג':

"ארון BUILT IN" – יחידת ארון גבוהה הכוללת מקום לתנור מובנה במידות סטנדרטיות (רוחב, גובה ועומק), ללא משטח שיש עם מגירות מתחת למיקום המתוכנן לתנור וארונות לפתיחה מעליו. מבנה עומק וגמר ארון BUILT IN יהיה בהתאם להוראות שנקבעו במפרט זה לגבי ארון תחתון. מידת הנטו תתאים למידת סטנדרטית של תנור מובנה.

3.3.4 ציפוי ארונות המטבח ופרזול: סוג ציפוי ארונות המטבח יהיו בהתאם לרכיבים

ולחנחיות המפורטות להלן:

- (א) ציפוי חיצוני: פורמייקה/ פוסטפורמינג. ידיות מתכת.
- (ב) ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה; גוון לבן.
- 3.3.5 **גווי הציפוי לארונות המטבח:** סוגי הציפוי וגווניו יהיו לבחירת הקונה מתוך מגוון סוגים וגוונים שיציג המוכר ו/או הספקים שיבחר מהמוכר, כמפורט להלן:
- (א) ציפוי חיצוני: על המוכר להציג בפני הקונה לפחות חמישה גוונים שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר ניטרלי;
- (ב) ציפוי פנימי: לבן.
- 3.3.6 **ארון מטבח עליון:** יש, 2 מ"א ארון עליון, גובה הארון 75 ס"מ עומק 30 ס"מ:
- ארון המטבח העליון יכול לפחות מדף אחד לכל אורכו.
- 3.3.7 **יחידת בילד-אין:** אין.

3.3.8 משטח עבודה:

- (א) לכל אורך הארון התחתון יותקן משטח עבודה משיש בעובי לא פחות מ-2 ס"מ העומד בדרישות ת"י 4440 (חלקים 1,2 לפי העניין) ו/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, כולל אף מים בכל היקף המשטח;
- (ב) משטח עבודה במטבח: לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר; המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות, ואחד מגוונים אלו יהיו בהיר ניטרלי.

3.3.9 מחיר לזיכוי ארון מטבח קומפלט לרבות ארון מטבח, שיש, כיור, ברז וחיפוי מטבח כמפורט בנספח ב' למפרט זה.

3.3.10 **ארונות חדרי רחצה: תיאור:** בכל אחד מחדרי הרחצה בדירה (למעט חדר שירותים) יותקן ארון תחתון עשוי מעץ לבד (סנדוויץ או סיבית עמידה במים ברמה 5P לפי תקן EN310 או mdf), הארון יהיה תלוי או מונח לבחירת הקונה. הארון יהיה באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי משולב בכיור רחצה, כל חלקי הארון ואביזריו יתאימו לעמידות בתנאי לחות מוגברים.

מידות: ארון חדרי רחצה כ- 80 ס"מ או מידה אחרת (מידה לאורך הקיר), לפי תכנון האדריכל.

3.3.11 מחיר לזיכוי ארון רחצה (כללי): כמפורט בנספח ב' למפרט זה.

3.3.12 ארונות אחרים: אין.

3.4 מתקנים לתליית כביסה:

3.4.1 **מתקן לתליית כביסה קטנה:** מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק; ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ-160 ס"מ ובתנאי שיותקן מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ-120 ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ-800 ס"מ; מסתור כביסה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100; לדירות גן/גג: אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר / ו/או במרפסת ו/או מתקן על בסיס נייד;

3.4.2 מסתור כביסה: יש, מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100:

מיקום המערכות הטכניות (כגון דוד המים החמים, הכנות למעבה /ים) יהיה כך שבהיקפו של מתקן תליית הכביסה, לכל צידיו וכל גובה חלל מסתור הכביסה /מערכות, יישמר מרחק פנוי של 40 ס"מ לפחות. בתחתית כל מסתור כביסה /מערכות

מפרט זה כפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

יותקן משטח הפרדה מבטון שינוקז למערכת איסוף מי הגשם של הבניין. מפלס עליון של המשטח יהיה נמוך ב 30 ס"מ לפחות מפני מפלס רצפת הדירה. תוכנן מסתור כביסה במרחק העולה על 3 מטר מקיר המבנה ניתן להקטין את מידות משטח ההפרדה ובתנאי שיכלול :

- משטח מתחת למתקן לתליית הכביסה יהיה לפחות באורך של 1.60 ס"מ ולפחות בעומק /רוחב 70 ס"מ .
- המשטח מתחת לכל המעבים המתוכננים יהיה בעומק /רוחב של 60 ס"מ לפחות .
- דרך גישה סבירה למעבים .

3.5 טבלה מס' 3 - רשימת דלתות, חלונות ותרסיסים בדירה
(מידות, כמויות, חלוקה וסוג פתיחה, לפי תכנון האדריכל), (ראה גם הערות בהמשך)

חדר	דלתות			חלונות			תרסיסים			
	כמות ומידה	אלומיניום / מתכת חומר (עץ / אחר) סוג פתיחה (ציר / כע"כ / נגרר / כיס / אחר)	כמות ומידה	אלומיניום / מתכת חומר (עץ / אחר) סוג פתיחה (ציר / כע"כ / נגרר / כיס / אחר)	כמות ומידה	אלומיניום / מתכת חומר (עץ / אחר) סוג פתיחה (ציר / כע"כ / נגרר / כיס / אחר)	כמות ומידה	אלומיניום / מתכת חומר (עץ / אחר) סוג פתיחה (ציר / כע"כ / נגרר / כיס / אחר)	חומר שלבים (אחר)	סוג פתיחה (ציר / כע"כ / נגרר / כיס / אחר)
כניסה	1 כ- 90/210	מתכת בטחון	ציר	-	-	-	-	-	-	-
חדר דיור	1 כ- 240/220	אלומ מזוגג	נגרר כ.ע.כ	-	-	-	1	אלומי או מוקצף / אחר	אלומי או אחר	גלילה חשמלי + מנגנון ידני
חדר שינה הורים 1	1 כ- 80/210	עץ	ציר	1 כ- 120/115	אלומ מזוגג	נגרר כ.ע.כ	1	אלומי מוקצף / אחר	אלומי או אחר	גלילה
חדר שינה 2	1 כ- 80/210	עץ	ציר	1 כ- 120/115	אלומ מזוגג	נגרר כ.ע.כ	1	אלומי מוקצף / אחר	אלומי או אחר	גלילה
חדר שינה 3	1 כ- 80/210	עץ	ציר	1 כ- 120/115	אלומ מזוגג	נגרר כ.ע.כ	1	אלומי מוקצף / אחר	אלומי או אחר	גלילה
חדר שינה ממ"ד בהתאם להנחיות פיקוד העורף	1 כ- 80/200	פלדה	ציר (פתיחה חיצונית)	1 כ- 100/100	אלומי מזוגג	ציר או נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף	1	אלומי מוקצף / אחר	כנף אחת או שתיים, נגד פלדה נגד הדף ורסיסים הנגררת / לכיס, או ציר רגילה לפי הנחיות פקע"ר	נגרר כיס
				1 כ- 100/100	פלדה	נגרר				

מפרט זה כפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

חדר	דלתות			חלונות			תריסים			
	כמות ומידה	אלומיניום / מתכת (אחר)	חומר (עץ / אחר)	סוג פתיחה (ציר / כע"כ / נגרר / כיס)	כמות ומידה	אלומיניום / מתכת (אחר)	חומר (עץ / אחר)	סוג פתיחה (ציר / כע"כ / נגרר / כיס)	חומר (עץ / אחר)	חומר שלבים
מטבח	-	-	-	-	1 כ- 120/115	אלומ מזוגג	נגרר כ.ע.כ.	1	אלומי / מוקצף / אחר	אלומי' או אחר
שירותי אורחים	1 כ- 70/210	עץ	ציר	אזורר מאולץ (וונטה)						
חדר רחצה כללי	1 כ- 80/210	עץ	ציר	אזורר מאולץ (וונטה)						
חדר רחצה הורים	1 כ- 80/210	עץ	ציר	1 60/115	אלומי'	קיפ				
מרפסת שרות*	1 כ- 80/210	עץ	ציר	1 כ- 160/110	אלומיניום מזוגג	נגרר כ.ע.כ.				

הנחיות למילוי הטבלה ואחרות:

- דלת עץ** = הכוונה למכלול משני לבידים על מסגרת עץ עם מילוי פלקסבורד, **אלומי'** = אלומיניום, **סוג פרופיל:** לפי החלטת האדריכל, **ציר** = סוג פתיחה (רגילה), **קיפ** = פתיחה משתפלת (נטוי), **סב נטוי** (דרייקיפ) = רגילה+ משתפלת, **ניגרר כ.ע.כ.** = כנף נגרת על כנף ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר, **גיליוטינה** = 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 החלטת החברה).
- צלון** = שלבים להצלה הממוקמים בין שכבות הזיגוג או ליד ובתוך הדירה, העשויים מתכת או פי.וי.סי, ומופעלים חשמלית או ידנית לפי החלטת החברה.
- דלתות/חלונות**, משותפים לשני חדרים יכולות להופיע ברשימה של אחד מחדרים אלה ובלבד שהכמות בדירה תתאים לתוכנית, במקרה של סתירה בין המלל בטבלה לתוכנית התוכנית קובעת.
- יתכן ושולי דלתות פנים יוגבהו מעל רצפה עד כ-3 ס"מ כהכנה לתפקוד מערכת מיזוג האוויר.
- אזורר המחסן** יעשה באמצעות אזורר מכני ו/או סבכה בדלת, או רפפות קבועות, לפי החלטת המתכנן ודרישות כיבוי אש.
- יתכנו שינויים** בצורת פתיחה של דלתות, חלונות ותריסים, תוספת או ביטול של חלקי זיגוג, קבוע, חלוקה, ומס' כנפיים.
- פתח חילוץ:** בממ"ד ובפתח בדירה המוכרז כפתח חילוץ קומתי (בחרום אמור לשמש את כלל הדיירים בקומה), אין לקבוע סורג קבוע. בנוסף, בפתח שיוכרז ע"י הרשויות המוסמכות כפתח חילוץ יתכנו שינויים במידות הפתח, סוג החלון/תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיון הפתיחה.
- מידות** – המידות המפורטות בטבלה 3- הינן מידות משוערות בס"מ, והן מציינות מידות פתח בנייה בו מורכב הפריט דלת או חלון או תריס, ואינן מבטאות מידות פתחים נטו, והן יקטנו בפועל עקב המצאות אביזרים כגון: מלבנים סמויים ו/או מסגרות סמויות וכן פרופילים היקפיים למיניהם של מלבני דלתות/מסגרות/ חלונות/ויטרינות/קירות מסך וכו'.
- 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 והרכיבים יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה, החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן.
- חלון הממ"ד יהיה מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף.
- חלון חדר הדויר יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף עם סף מוגבה ביציאה למרפסת. (במידה וקיימת מרפסת)
- פתחי הדירה, למעט חדרי אמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבח, איזור שירות, יהיו בעלי תריסים.
- בתריסי גלילה יהיו שלבי התריס עשויים פלסטיק או פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף (לבחירת החברה)
- בחלונות הזזה יותקן נטיב נוסף כהכנה לכנף רשת אחת.
- 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.

מפרט זה כפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

דלת כניסה לדירה:

טו.

א. דלת פלדה (ביטחון) רב בריחית תואמת לתקן ישראלי מס' 5044

וכמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עניית הצצה פנורמית טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידיית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה.

ב. משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות.

ג. כנף הדלת יהיה צבוע בתנור.

ד. דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת החברה.

דלתות פנים:

טז.

- א. דלתות הכניסה לחדרים, למרפסת השירות ולחדרי הרחצה תהיינה בפתחת ציר רגילה, מסוג דלת פנים לבודה לפי תקן ישראלי מס' 23 על חלקיו או דלת פנים לפי תקן ישראלי 6575.
- ב. כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים יהיו עמידים למים ויעמדו בכל דרישות התקינה הישראלית, ככל שישנה.
- ג. בדלת פנים לבודה - כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיצוניים עמידים למים ולא סופגים כדוגמת CPL/HPL (פורמייקה), מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי - חוזק, אקוסטיקה, אחר:
- ד. החלק התחתון של מסגרת הכנף יהיה מחומר פולימרי עמיד למים בגובה 7 ס"מ לפחות, צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף, קנט הדלת יהיה מצופה ב3 צדדים לפחות.
- ה. משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23; בעל הלבשות פולימרי או עץ, בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה.
- ו. גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש, עם מנעול וידיית מתכת משני הצדדים;
- ז. בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס-פנוי" וצוהר / צו-אור בכנף הדלת;
- ח. דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, עם סף מוגבה בהתאם לדרישות פיקוד העורף;
- ט. **גוונים ומשקופים:** גוון דלתות הפנים יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו החברה ו/או הספקים שתבחר החברה, על החברה להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחת מהן היא בגוון לבן
- י. **דלת מרפסת שירות** – הרוכש יהיה רשאי לוותר על התקנת כנף הדלת בלבד (**חובה לבצע משקוף בפתח**) כנגד קבלת זיכוי כספי-כמפורט בנספח ב' למפרט זה

טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטרים בדירה

3.6

(ראה גם הערות לאחר טבלה זו)

מיתקן	מיקום	מטבח	חדר רחצה הורים (במידה וקיים)	חדר רחצה (כללי)	מרפסת שרות	שירותי אורחים	מרפסת שמש
כיור מטבח (בודדת/כפולה)	מידות (בס"מ)	ראה הערה (א)	---	---	---	---	---
	סוג	א'	---	---	---	---	-
	זיכוי	יש (כמפורט בנספח ב')	---	---	---	---	-
כיור רחצה	מידות (בס"מ)	---	כיור אינטגרלי בארון רחצה 80 ס"מ	כיור אינטגרלי בארון רחצה 80 ס"מ	---	---	-
	סוג	---	ראה סעיף 3.3.10	ראה סעיף 3.3.10	---	---	-
	זיכוי	יש (מפורט בנספח ב')	יש (מפורט בנספח ב')	יש (מפורט בנספח ב')	---	---	-
כיור לנטילת ידיים	מידות (בס"מ)	---	---	---	---	25/40	-
	סוג	---	---	---	---	חרס	-
	זיכוי	---	---	---	---	אין	-
אסלה וארגז שטיפה (ב')	מידות (בס"מ)	---	לפי מידות יצרן	לפי מידות יצרן	---	לפי מידות יצרן	-
	סוג	---	מונובלוק חרס סוג א'	מונובלוק חרס סוג א'	---	מיכל הדחה סמוי אסלה תלויה	-

מפרט זה כפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

מיתקן	מיקום	מטבח	חדר רחצה (הורים/במידה וקיים)	חדר רחצה (כללי)	מרפסת שרות	שירותי אורחים	מרפסת שמש
	זיכוי	---	אין	אין	---	אין	-
אמבט/ מקלחת	מידות (בס"מ)	---	-	כ- 170/70 (אמבטיה)	---	---	-
	סוג	---	ריצוף משופע (מקלחת)	אקרילית	---	---	-
	זיכוי	---	--	אין(ראה הערה יז')	---	---	-
סוללה למים קרים /חמים לכיוור, מהקיר או מהמשטח	דגם	ברז פרח מערביל נשלף	פרח/מערביל	פרח/מערביל	---	פרח מערביל	-
	סוג	א'י	א'י	א'י	---	א'י	-
	זיכוי	(כמפורט בנספח ב')	(כמפורט בנספח ב')	(כמפורט בנספח ב')	---	(כמפורט בנספח ב')	-
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	דגם	---	---	סוללה	---	---	-
	סוג	---	---	א'י	---	---	-
	זיכוי	---	---	(כמפורט בנספח ב')	---	---	-
סוללה למקלחת למים קרים וחמים	דגם	---	איינטרפון 3 דרך כולל מוט מוביל אנכי ומזלף	---	---	---	-
	סוג	---	א'י	---	---	---	-
	זיכוי	---	אין	---	---	---	-
חיבור מים מכונת כביסה ולניקוז		---	---	---	---	יש	---
פתח 4" בדופן חיצונית לשרוול פליטת אדים ממייבש כביסה, כולל תריס הגנה ומשקולת סגירה		---	---	---	---	יש	---
הכנה לחיבור מדיח כלים (הכוללת ברז ניל והכנה לחבור לבויב ולסיפון קערת המטבח)		יש	---	---	---	---	-
נק' מים למקרר (ברז ניל)		יש	---	---	---	---	-
נקודת מים (ברז דלי)		-	-	-	--	--	יש
נקודת גז לבישול (הכנה)		יש	---	---	---	---	יש
נקודת גז לחימום מים (הכנה)		---	---	---	---	---	-

הערות לטבלה ואחרות:

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

(א) **כיוור מטבח- 6 דגמים לבחירת הרוכש:** חרס בודד 40/58 התקנה תחתונה, נירוסטה בודד 53/58 התקנה שטוחה, אקרילי- סיליקוורץ-גרניט בודד התקנה שטוחה 50/58, חרס כפול 80/45 התקנה תחתונה, נירוסטה כפול 80/45 התקנה שטוחה, אקרילי /סיליקוורץ /גרניט כפול 78/48 התקנה שטוחה.

כיוור רחצה שולחני (אינטגרלי): לפי היצרן/ספק, שיחבר ע"י החברה. **כיוור רחצה:** חרס/אקרילי. תוצרת לפי בחירת החברה.

(ב) **אסלה:** מונחת. **ארגז שטיפה:** חרס עם ארגז הדחה מחרס דו כמותי. תוצרת לפי החלטת החברה.

כיסוי אסלה: (מושב) פלסטיק קשיח בעל צירי נירוסטה בעומד בדרישות התקן הישראלי הרלוונטי..

* **באחד מחדרי הרחצה בדירה תותקן אסלה תלויה עם מיכל הדחה סמוי- תוצרת לפי החלטת החברה**

(ג) **סוללה למים קרים/חמים (כולל חסכם).** לקערת מטבח: דגם: פרח/מערביל נשלף, תוצרת "חמתי" ו/או "מדגל" ו/או ש"ע לפי בחירת החברה. ההתקנה תהיה ע"ג מישור העבודה או הכיור.

תבוצע הכנה למדיח כלים במטבח, הכוללת ברז והכנה לחיבור לבויב, ולסיפון קערת המטבח

מפרט זה כפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

- (ד) **סוללה למים קרים/חמים, לכיור/י רחצה (כולל חסכמים):** דגם: פרח/מערבל פיה קצרה תוצרת "חמת" ו/או "מדגל" או ש"ע הכל לפי בחירת החברה. הסוללות ימוקמו על הכיור או על משטח העבודה לפי הקיים.
- (ה) **סוללה למים קרים/חמים (כולל חסכמים): באמבטיה:** דגם: רב דרך, בציפוי כרום ניקל + ראש מקלחת נייד.
- למקלחת:** דגם: רב-דרך, בציפוי כרום ניקל + ראש מקלחת נייד על מוט אנכי קבוע ומזלף תוצרת "חמת" או "מדגל" או ש"ע לפי בחירת החברה.
- (ו) **התקנת כיורים וארגז/י שטיפת אסלה כוללת:** חיבור לביוב, וברזי ניל.
- (ז) **גוון הקבועות:** לבן.
- גוון הסוללות:** כרום ניקל לבחירה מתוך 3 סדרות כאשר אחת תוצה"א.
- אמבטיה:** חומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ עם חיזוק היקפי.
- (ח) **הכנת חיבור למכונת כביסה/מייבש כוללת:** הכנה למייבש 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 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 שריוול קבוע. **פרח =** קרי ברז הממוקם על מישור משטח העבודה או הכיור.
- מערבל (מיקסר) =** ויסות מים לקרים/חמים, בעזרת ידית אחת.
- רב-דרך (אינטרפוז) =** חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, לראש מקלחת ו/או לפייט ברז ו/או שניהם.
- (יד) **קונדנסר =** בהעדר חיבור ליניקת אויר חס/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 חס לחלל הדירה בסמוך למכונה.
- (טו) **הואיל והשימוש באמבטיה הינו גם למקלחת וככל שרצפת האמבטיה אינה כוללת חיספוס מונע החלקה, יש לנקוט באמצעים מתאימים כגון** הדבקות מדבקות המיועדות למניעת החלקה.
- (טז) **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.**
- (יז) **חדר אמבטיה- הקונה יהא רשאי להמיר את התקנת האמבטיה בהתקנת משטח מקלחת, וזאת ללא תמורה או שינוי במחיר, בכפוף לעמידה בכל התנאים להלן:** תכנון חדר האמבטיה יתאים להתקנת אמבטיה במידות 170/70 מ'. כלומר התקנת מקלחת לא תשנה את תכנון חדר האמבטיה מבחינת מידותיו. המקלחת עצמה תתוכנן בהתאם להוראות מפרט זה. הודעה על החלטה זו תימסר למוכר במועד חתימת ההסכם.

(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, בקירות 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 כולל מפסק המאפשר תכנון מראש של זמני הפעלה בהתאם לדרישות ת"י 579. לפי החלטת החברה ו/או דרישת הרשות המקומית, לדירות תותקן מערכת סולארית מאולצת משותפת, ו/או דוד שמש ו/או מתקן גז לחימום מים שימוקם במרפסת השרות או במסתור הכביסה.

מפרט זה כפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

דוד למים חמים בקיבולת: 150 ליטרים; מיקום הדוד: בחלל מסתור כביסה או גג עליון או אחר, לפי החלטת מהנדס האינסטלציה.

- 3.6.3 חיבור מים חמים לכלים: קערות מטבח ורחצה, אמבטיה, מקלחת.
- 3.6.4 ברז "דלי": יש (במרפסת שמש), 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 ו/או אחר, לפי תכנון מהנדס האינסטלציה, דלוחין: פלסטי או אחר, שפכים: פלסטי או אחר.
- 3.6.7 צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח ובמרפסת השמש: יש, מיקום לפי החלטת החברה.
- 3.6.8 הכנה למונה גז לדירה: יש. מונה: אין.
- מובהר בזאת כי בהתאם לס' 59ה (ב) לחוק המקרקעין, תשכ"ט 1969-מיתקנים או צנרת של מערכת גז מרכזית שנועדו לשמש את כל בעלי הדירות או חלקם, למעט מיכל/מונה או ווסת הניתנים לפירוק, יהוו חלק מרכוש משותף

מפרט זה כפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

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

מיקום	נקודת מאור קיר/תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה, נקודת תקשורת, נקודת טלפון סה"כ 3 נקודות	אחר
כניסה לדירה או מבואה	1	1		(1) פעמון + לחצן (2) אינטרקום (3) לחצן תאורה לחדר המדרגות. (4) לוח חשמל דירתי כולל סגירה(ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) (5) ארון לתקשורת /טלפוניה / טלויזיה, כולל בית תקע בתוכו	
חדר דיור ופינת אוכל	2	3	1	תוכנן תריס חשמלי - תוספת נק' חשמל להפעלת התריס	1
פרוזדורים	1	1		בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות +מחליף	
מטבח	1	2 (בדרגת הגנה IP44)	4 (בדרגת הגנה Ip44) מחולקים לשני מעגלים המוזנים מהלוח דירתי ע"י מוליכים 2.5 ממ"ר בצנרת	4 כ"א במעגל נפרד , עבור: מדיח, תנור, מקרר+תלת פאזי עבור כיריים חשמליות, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר בצנרת	מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי התקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה
חדר שינה עיקרי (הורים)	1 כולל מפסק מחלף למנורה	4 שניים ליד המיטה	1	1	
ממ"ד	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3	1	1	לפי תקנות פקע"ר
חדר שינה משני (ילדים)	1	3	1	1	

מפרט זה כפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

מיקום	נקודת מאור	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה נקודת תקשורת נקודת טלפון סה"כ 3 נק'	אחר
חדר רחצה/ אמבטיה	1 מנורה מוגנת מים	1 בדרגת IP44הגנה		1 בית תקע לתנור חימום		(1) בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר אמבטיה (2) דוד חשמלי-ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן -מחוץ לחדר האמבטיה
שירותים	1					הכנה לנקודה לאוורור מכני + מפסק היכן שנדרש
מרפסת שירות	1 מנורה מוגנת מים		2 בדרגת הגנה IP44 למכונת כביסה ולמייבש			
מרפסת שמש	1 מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה למרפסת	1 בדרגת הגנה IP44				תריס חשמלי +מפסק +מנגנון פתיחה ידני במרפסת הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נק' מאור ובית תקע כאמור בכל חזית. עלה שטחה של המרפסת על 15מ"ר בכל אחת מהחזיתות תותקן בה נק' מאור נוספת לכל חלק העולה על 15מ"ר (לדוגמא :במרפסת ששטחה בחזית אחד 16מ"ר יידרשו 2 נק' מאור מוגנות מים וכו') מיקום נקודות המאור יהיה בהתאם לתכנון שייצור אפשרות לפיזור תאורה בכל חלקי המרפסת
מחסן	1	1				במקרים בהם לא לכל הדירות הוצמדו מחסנים האספקה תהיה מהמתקן הציבורי. באחריות יועץ החשמל להציג פתרון /פתרונות לחיוב הדיירים על פי צריכה היחסית או אחרת ובלבד שהפתרון המוצע יהיה על פי חוק החשמל ותקנות אחרות על פי דין המתייחסות לסוג זה של מתקנים
מסתור כביסה				1 (פקט) הכנה		

מפרט זה כפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

הערות לטבלה ואחרות

- (א) **נקודת מאור קיר/ תקרה** = בית נורה על גבי קיר או תקרה (ללא נורה וכיסוי- אהיל/ ארמטורה), כולל נקודת הדלקה אחת.
- (ב) **בית תקע מאור (רגיל)** = "שקע" בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל. (שני שקעים או יותר בפנל אחד, נספר כל שקע בנפרד). החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות.
- (ג) **בית תקע מאור (רגיל) מוגן מים**: שקע בודד עם כיסוי, הניזון מזרם חשמל רגיל (שני שקעים או יותר בפנל אחד, נספר כל שקע בנפרד). החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות.
- (ד) **נקודת מאור הדלקה כפולה** = תאור בלבד לאופן ההדלקה של נקודות המאור (בתקרה או קיר), המצוינים בסעיף א' ושאִינם 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), ושאִינם בהכרח נקודות/ות "כוח".
- (ו) **בית תקע עם דרגות הגנה IP44 או אחר** = בית תקע מוגן שאִינו בהכרח במעגל חשמל נפרד אך אִבויזר הקצה מוגן מים בדרגת הגנה גבוהה.
- (ז) **נקודת טלויזיה/טלפון/חוץ/תקשורת (מחשב)** = 3 נקודות ביחד (קומפלט) או לחוד וכוללות נקודת טלפון/יה, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. ללא חיבור הדירה לרשת הטלפונים/אינטרנט.
- (ח) **נקודת טלפון פנים (אינטרקום)** = נקודות/ות מלאות כולל אִבויזר קצה לתקשורת פנים (לדלת כניסה לבמנה או לעמדת שומר לפי העניין).
- (ט) **נקודת כח** = בית תקע כוח על גבי מעגל חשמלי נפרד, מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ.
- (י) **"הכנה"** = באם לא צוין אחרת הכוונה לצנרת ("שרוול") וחוט משיכה בלבד. הכנה לנק' תקשורת (מחשב) מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר. באם ההכנה לתנור חימום נמצאת מעל דלת חדר הרחצה יותקן (באחריות הדייר), "מפזר חום" ולא "תנור להט" (ספירלי). למניעת ספק יודגש כי אמצעי חימום לא מסופקים ע"י החברה.
- (יא) **מחלקי** = נקודות/ות מאור הנחשבות להדלקה/ כיבוי, משני אִבויזרים נפרדים שונים הנמצאים בריחוק ביניהם, אך מדליקים/מכבים את אותה/ם נקודות/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 לחצן להדלקת אור בכל קומה ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות נקודות מאור: יש. גופי מאור: יש. לחצני הדלקת אור: יש. לחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה קומתית ובחדר המדרגות: יש.
3.7.2	טלפון חוץ: הכנת שרוולים (צינורות) בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).
3.7.3	פעמון: סוג: לחצן. צליל: זמזם, או אחר לפי החלטת החברה.
3.7.4	אִבויזר 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. שעון שבת: אין, לדוד חשמל יותקן קוצב זמן המאפשר תיכנון והפעלה מראש..
3.7.6	נקודת חשמל לדוד מים, שמש/חשמלי: יש.
3.7.7	גודל חיבור דירתי: תלת פאזי: 3 x 25 אמפר. (מחיר הדירה אינו כולל הזמנה והתקנת מונה אשר יוזמן ויוותקן ע"י וע"ח הקונה).
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 טלויזיה נוספת במעגל סגור (נפרדת): אין.
3.7.10	הכנה לקליטת שידורי טלויזיה: הכנה לחיבור כבלים לקליטת טלויזיה רב ערוצית (ללא ממיר וללא חיבור בפועל אשר ישולם ע"י הקונה ישירות לחברת הטלויזיה הרב- ערוצית אשר תספק שרות זה). לחילופין אנטנת צלחת מרכזית לבניין או למספר בנינים לקליטת שידורי ערוץ 1,2, 33 ורדיו F.M (ללא ממיר דירתי אשר ירכש ע"י הקונה מספק שרות זה).
3.7.11	מיתקנים אחרים: - תריס/ים חשמליים ככל שצוין בטבלה 3. - בחדרי שירות, חדרים סניטרים ומיטבחים ללא אורזר ישיר לקיר חוץ, לרבות מטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם אינה סגורה בתריס או חלון יש להתקין צינור מצויד במאוורור (וונטה) מכני עד לקיר החוץ לרבות רפפת כיסוי.

4. מתקני קירור / חימום, בדירה:

4.1 מיזוג אוויר דירתי מיני מרכזי אין; 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 "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 2.5*3, ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.
- התקנת שריוול 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.

מפרט זה כפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

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 ממוצל /ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.

- 4.2 **מזגן ממוצל** : אין. לפי קביעת מהנדס מיזוג האוויר של החברה ובכפוף לתכנון הדירה יתכן ותבוצע הכנה גם למזגן ממוצל 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 אויר 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.
- 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 לפי הנחיות פיקוד העורף.

* התקנת סידורי גילוי, כיבוי ובטיחות אלו, לרבות חיפוי/ציפוי עליהם, ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות, לא בהכרח יוצגו בתוכנית המכר, ו/או שישומנו אך יותקנו במיקום אחר עקב דרישות תכנוניות.

6. עבודות פיתוח ושונות :

6.1 חניה :

- 6.1.1 **סך הכל מקומות חניה (לכל 4 הבניינים) 167 (לפי היתר בניה) כולם** : בתחום המגרש ; כל החניות רגילות עלילות בתחום המגרש. **מספר מרתפי חניה** : אין מרתפי חניה ;
- 6.1.2 **חניות אורחים -יש, מספר חניות : 3 (מתוך סך החניות בסעיף 6.1.1) שיהיו רכוש משותף. מיקום** : כמצוין בתוכנית המכר.
- 6.1.3 **חניה לנכים** : יש, **מספר חניות : 4 (בנוסף לסך החניות בסעיף 6.1.1) שיהיו רכוש משותף. מיקום** : כמצוין בתוכנית המכר.
- 6.1.3 **גמר רצפת חניה לא מקורה** : בטון /גרנוליט/אספלט /אבנים משתלבות אבן טבעית ו/או משולב לפי החלטת יועץ פיתוח/אדריכל.
- 6.1.3 **גמר רצפת חניה מקורה במרתפי חניה** : אין מרתפי חניה.
- 6.1.4 **גישה לחניה מהכביש** : יש.
- 6.1.5 **מספר חניות לדירה** : חניה צמודה בהתאם לאמור בסעיף 6.2 פרק א' למפרט זה (פירוט הצמודות לדירה).
- מיקום** : (לפי סימון בתוכנית המכר).
- 6.1.6 **מחסום בכניסה לחניון** : יש.

6.2 פיתוח המגרש :

- 6.2.1 **שבילים : חומר גמר** : בטון/ גרנוליט/ אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית/אחר ו/או משולב לפי תוכנית האדריכל.
- 6.2.2 **משטחים מרוצפים** : יש ; **חומר גמר** : אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית/ אחר ו/או משולב לפי תוכנית האדריכל.
- 6.2.3 **גינה משותפת** : יש. (על פי סימון בתכנית מצורפת). **צמחיה** : יש (על פי תוכנית אדריכל הפיתוח).
- 6.2.4 **רשת השקיה משותפת** : יש. בהתאם להנחיות יועץ פיתוח.
- 6.2.5 **גינה צמודה לדירה/ות הגן** : אין.
- 6.2.6 **פירוט מערכות בגינה הצמודה לדירה** : אין גינה צמודה.
- 6.2.7 **משטח מרוצף בגינה הדירתית** : אין.
- 6.2.8 **גדר בחזית/ות של המגרש : חומר** : בניו ו/או בטון ו/או אבן מלאכותית ו/או מסלעות ו/או אבן נסורה ו/או מתכת, ו/או רשת, ו/או זכוכית, ו/או פלסטיק שקוף ו/או משולב.
- בגובה - לפי תכנית הפיתוח המאושרת ולפי קביעת החברה.
- 6.2.9 **ריצוף קומת עמודים מפולשת (קומה פתוחה בחלקה)** : יש לפי תוכנית אדריכל פיתוח
- 6.2.9 **בשטחי הגינות המשותפים 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 **חדר טרפו -יש, תת קרקעי ממוקם בתחומי המגרש (מיקום בתוכנית פיתוח).**

מפרט זה כפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

6.3 דירוג אנרגטי

- 6.3.1 האם בוצע דירוג אנרגטי לדירה בהתאם לתקנות מקורות אנרגיה (הצגת דירוג אנרגטי ליחידת דיור (להלן – תקנות דירוג אנרגטי)).
- לא – לדירה לא נדרש ולא בוצע דירוג אנרגטי

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 או במיקום אחר 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. לא כולל מונה ונקודות גז. **מיקום:** ראה טבלה 4 (סעיף 3.6).

7.2 סידורים לכיבוי אש:

- 7.2.1 **מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות:** ככל שיידרש ע"י רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.2 **מערכת ליניקת עשן במבואות/פרוזדורים:** ככל שיידרש ע"י 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:** אין מרתף חניה.
- 7.4 **מערכת מיזוג אוויר מרכזית (להזנת הדירות):** אין.
- 7.5 **מערכת מיזוג אוויר בחדרים לשימוש הדיירים:** יש, (מזגן עילי בחדר דיירים-קומת קרקע).
- 7.6 **תיבות דואר:** התקנה על הקיר. 1 לכל דירה, 1 לוועד הבית, 1 לדואר שגוי. תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816;
- 7.7 **מיתקנים אחרים:**
- חדר טרפו תת קרקעי, מערכות סניקה ומשאבות מים, מאגר מים, מערכות תאורה (בחלקים משותפים), חדרים לשימוש כלל הדיירים בבניין וכו'-במידת הצורך ועל פי הנחיות היועצים.
- מיקום וכמות:** בתחומי המגרש, לפי הנחיות המתכננים והיועצים.

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

- 8.1 **חיבור לקו מים מרכזי:** יש; **מונה מים ראשי לבית:** יש; **מונה מים נפרד לגינה:** לפי הנחיות היועצים. מחיר הדירה אינו כולל מונה מים לדירה וחלק יחסי של מוני מים לבניין.
- 8.2 **חיבור לביוב מרכזי:** יש.
- 8.3 **חיבור הבניין לרשת החשמל, בהתאם להוראות חברת החשמל:** יש. מחיר הדירה לא כולל התקנת מונה וחיבור הדירה לחשמל..
- 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:** פח טמון קרקע – לפי דרישת הרשות המקומית.
- פינוי אשפה:** פח טמון קרקע, על פי הנחיות הרשות המקומית.

מפרט זה כפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

9. רכוש משותף:

9.1 תיאור הרכוש המשותף:

- 9.1.1 סך הכל מקומות חניה משותפים: יש, 7 חניות (4 חניות נכים ו3 חניות אורחים, מיקום: כמצויין בתוכנית מכר)
- 9.1.2 קומה מפולשת. יש, חלקית.
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: אין.
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש.
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש.
- 9.1.6 חדר מדרגות: יש, כמות: 1
- 9.1.7 פיר מעלית: יש; מעליות: יש, מספר מעליות: 2.
- 9.1.8 חלק הגג – רק החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
- 9.1.9 ממ"ק/מקלט: אין.
- 9.1.10 חדר דודים משותף: אין.
- 9.1.11 מתקנים על הגג: מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) כגון: אנטנה, צלחת לוויין, קולטי שמש, דוודים וכל מתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל דין.
- 9.1.12 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש.
- 9.1.13 מתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף: חדר דיירים, חדר משאבות, חדר עגלות, חדר ריכוז מונים, מאגר מים.

9.2 חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף:

- 9.2.1 חדרי מדרגות.
- 9.2.2 קומה טכנית.
- 9.2.3 גישה לחניה משותפת.
- 9.2.5 לובי בקומת כניסה.
- 9.2.6 לובי קומתי.
- 9.2.7 גישה מחדר מדרגות אל המתקנים השונים על הגג.
- 9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדר/ים טכניים.
- 9.2.9 חלק הגג – רק החלק התפוס על ידי מתקנים משותפים על הגג: (כגון קולטים, דוודי שמש, חדר מכוונות למעלית).
- 9.2.10 מעליות.
- 9.2.11 ממ"ק/מקלט
- 9.2.11 חלק אחר: אין.

9.3 בית משותף:

- א. בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן – חוק המכר דירות), המוכר דירה בבית משותף, או בבית המיועד להירשם כבית משותף והתקנון שחל על הבית, או שבדעתו להחיל על הבית, מבטל או משנה הוראה של התקנון המצוי המתיחסת לענין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו ענין; ואלה העניינים:
- (1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;
- (2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;
- (3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;
- (4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;
- (5) כל ענין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמורה בסעיף 3(א) לחוק המכר דירות;
- ב. מוכר שלא מסר פרטים על ענין מהעניינים המנויים בסעיף קטן א. הקודם יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו ענין יחולו על הבית המשותף.
- פירוט הביטול או השינוי לתקנון המצוי בעניינים המנויים לעיל:

9.3.1 הוצאת חלקים מהרכוש המשותף:

- א. הודע לרוכש ומודגש כי החברה זכאית, (בכפוף להוראות חוק המקרקעין שאינן ניתנות להתנאה), להוציא מגדר הרכוש המשותף, עד לרישום הבית המשותף, את חלקי המגרש, הבניינים והפרויקט כולו שיפורטו בהמשך סעיף זה ובחוזה המכר ובלבד שזכויות הרוכש בדירה עפ"י חוזה המכר לא תפגענה.

מפרט זה כפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

למען הסר ספק, יובהר כי לאחר רישום הבית המשותף החברה תהא רשאית לפנות למפקח על רישום המקרקעין בבקשה ליתן צו לתיקון הרישום של הבית המשותף ו/או לתיקון תשריט הבית המשותף ו/או לתיקון בתקנון, מבלי להזקק להסכמת הרוכש (ככל שהסכמתו אינה נדרשת ע"י המפקח על רישום המקרקעין), ובלבד שאין בתיקון כדי לגרוע מזכויות הרוכש בדירה עפ"י חוזה המכר.

תנהג החברה כאמור, היא תהיה זכאית להצמיד את החלקים המסויימים שיוצאו מגדר הרכוש המשותף לדירות שתקבע, או במקרה שמדובר בחדר טרנספורמציה, או חדר בזק וכד', שיבנו (אם בכלל) במגרש, לרשום אותם כיחידות רישום עצמאיות בחכירת (או בזכות חליפה) על שם הגורם המוסמך הרלוונטי ובהתאם לדרישותיו ו/או לפי דרישת רשויות התכנון ו/או המפקח על רישום המקרקעין, או לנהוג לגביהם בכל דרך אחרת המותרת עפ"י החוק, בכפוף להוראות חוק המקרקעין שאינן ניתנות להתנאה. יוצמד חלק מסוים מהרכוש המשותף לדירה מסויימת, דינו לכל דבר כדין הדירה שאליה הוצמד. כל יתר חלקי המגרש, הבניינים והפרויקט כולו, חוץ מן החלקים המיועדים להרשם ו/או שירשמו כדירות, או שיוצאו מגדר הרכוש המשותף כמפורט לעיל, והמיועדים לשמש את כל רוכשי הדירות או את מרביתם, אפילו אם הם בתחום דירה מסויימת, יהיו את הרכוש המשותף של הבית המשותף, (בין אם לפני ובין אם לאחר הרישום). החברה תגרום לכך שיוצמד לדירת הרוכש לפי סעיף 57 לחוק המקרקעין ובשנויים המתחייבים לפי הענין ולפי הוראות חוזה המכר, חלק יחסי מן הרכוש המשותף.

החברה זכאית ומתעתדת, שלא לכלול ברכוש המשותף, להוציא מגדרו, ולהצמיד לדירה או לדירות שתקבע, או לרשום כיחידות רישום עצמאיות וכמוסכם בחוזה המכר, (או בכל דרך רישום אחרת שתבחר), את החלקים והנכסים הבאים:

- (1) מקומות החניה שבמגרש.
- (2) המחסנים שיכללו בקומות הבניינים (לרבות בקומת הקרקע שבכל בנין בפרויקט).
- (3) גזוזטראות ומרפסות הדירות שבבניינים (לרבות אלה שבדירות הגג).
- (4) החצרות המיועדות לדירות הגן שבבניינים (לרבות חלקי המגרש שיועדו להן).
- (5) חלקים מסוימים של קירות חיצוניים בדירות הגן.
- (6) גדרות התחומות את דירות הגן או חלקן.
- (7) מסתורי הכביסה שבדירות.
- (8) חדר הטרנספורמציה שיבנה במגרש, בתאום עם חברת החשמל, שיוקנה לחברת החשמל ו/או שינתנו לחברת החשמל זכויות שימוש וגישה בו ואליו לתקופה בלתי מוגבלת. הרוכש מאשר שידוע לו והוא מסכים לכך שחדר זה יכול שישמש גם מגרש או מגרשים או נכסים סמוכים, והחברה זכאית להעניק לחברת החשמל ולבעלי המגרשים והנכסים השכנים זכויות מעבר ושהייה בקטעים של המגרש והבניינים לשם תחזוקה ושימוש בחדר הנ"ל ובמערכותיו, וזאת גם ע"י רישום זיקות הנאה או בכל דרך ראויה אחרת שתקבע.
- (9) חדר "הבזק" שיבנה, (אם בכלל), בבניינים, או באחד מהם, או במגרש, עפ"י תאום שבין החברה לבזק.
- (10) חלקים מוגדרים מן המגרש, שאותם תיעד החברה למטרות צבוריות, או להתקנת מערכות שידורו, (חשמל, גז כבלים וכו'), או למטרות אחרות בהתאם להיתר הבניה ו/או לפי דרישת הרשויות המוסמכות/הגורמים המוסמכים.
- (11) כל זכויות הבניה (ואחוזי הבניה) שהייתה ניתנת לניצול מפעם לפעם במגרש, בבניינים ובפרויקט המוקנות ושיוקנו לחברה כמפורט בסעיף קטן 13.4 שבחוזה המכר ובמפרט. סעיף קטן זה כלול בפרק זה למען הסר ספק, ואף אם אין זכויות הבניה בגדר "רכוש משותף".
- (12) כל תוספת בניה שתבוצע בבניינים ובמגרש ע"י החברה, או מי מטעמה, על פי הזכות הנשמרת לחברה בחוזה המכר ובכפוף להוראות המכר, לרבות הקירות החיצוניים והגגות של כל תוספת בניה.
- (13) חלקים מגגות הבניינים, שאינם מיועדים בהכרח לשמש לפי תכנון הבניינים להחזקת מתקנים משותפים וגישה אליהם
- (14) חלקים מהמגרש ומהבניינים ומהפרויקט כולו שהרשות, או משרד הבינוי, או עיריית אשקלון, או הועדה המקומית לתכנון ולבניה, יבקשו להוציא מגדר הרכוש המשותף וליעד למטרות שהם יקבעו בכפוף להוראות התכנית ו/או היתר הבניה ו/או בכפוף לכל דין. חלקים מהמגרש, מהבניינים והפרויקט שספקי שרותים ומוצרים חיוניים ידרשו להוציא מגדר הרכוש המשותף וליעד לצרכים שהם יקבעו, בכפוף להוראות התכנית ו/או היתר הבניה ו/או בכפוף לכל דין.

החברה זכאית להקנות ולמכור למי שתקבע, ולעשות כל עסקה לגבי החלקים שתוציא מגדר הרכוש המשותף כמפורט לעיל, בכפוף לתנאי המכר.

ב. לא תנצל החברה את זכותה להוציא חלק או נכס מן הנכסים המפורטים בסעיף הקטן הקודם, מגדר הרכוש המשותף, אזי אותו חלק או נכס יכלל ברכוש המשותף והרוכש מסכים לכך. בכל מקרה, אין לפרש את הוראות הסעיף הקטן הקודם כהתחייבות של החברה להצמיד חלקים שהיא זכאית להוציא מגדר הרכוש המשותף, לדירה או ליחידה כלשהי. הצמדה לדירה מסויימת תתאפשר אך ורק לפי תנאיו של חוזה מכר ספציפי ונספחיו.

ג. החברה תהיה רשאית להעניק זכויות ולרשום בפנקסי המקרקעין זיקות הנאה, במובנן עפ"י חוק המקרקעין, לזכות ו/או לחובת המגרש, ו/או הבית המשותף, ו/או הרכוש המשותף, ו/או הבניינים, או חלקים מהם, לרבות הדירה, וכל שיוצמד אליה, לעניין זכויות שמוש ומעבר, השמוש להולכי

מפרט זה כפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

רגל, ו/או לכלי רכב וכן בקשר לגישה למקומות החניה, גישה למערכות ולמתקנים משותפים, או לכל מטרה ראויה אחרת שתקבע עפ"י היתר בניה ו/או לפי דרישת הרשויות המוסמכות ו/או לפי דרישת המפקח/ת על רישום המקרקעין (המפקח/ת על רישום הבתים המשותפים).

ד. היה והחברה תתחייב כלפי הרוכש במפורש ובכתב, למכור ולהקנות לו מקום חניה, חצר, מחסן, או נכס אחר, וכמתואר בחוזה, במפרט ובתוכניות שבנספח א' שבחוזה המכר, הרי שהנכס הנ"ל יוצא מגדר הרכוש המשותף וירשם על שם הרוכש כחלק מן הדירה, או שירשם ע"ש הרוכש כיחידה עצמאית (בבעלות או בחכירה). החברה תהיה זכאית להעניק זכויות בחלקים שיוצאו מגדר הרכוש המשותף למי שתקבע בכפוף להוראות חוק המקרקעין שאינן ניתנות להתנאה.

ה. הודע לרוכש כי הזכויות שיוקנו לרוכשים לגבי הצמדות יקבעו ויוגבלו גם עפ"י התנאים שתתנה הרשות, (אם בכלל).

ו. החברה תהיה זכאית לקבוע, בכפוף להוראות הדין כי, ככל שמדובר כמצופה בבית משותף מורכב, כי הרכוש המשותף או חלק ממנו שבתחומי כל בנין/אגף שיכלל בבית המשותף, או המיועד להכלל בו, (לרבות הרכוש הנ"ל שבתחומי הבניין), יהיה צמוד לדירות שבאותו בנין/אגף, או גם לדירות שבאותו בנין/אגף לרבות חלקים מן המגרש. החברה תהיה זכאית לקבוע את מספר המבנים/האגפים שיכללו בבית המשותף. החברה תהיה זכאית לקבוע כי יתקיימו אסיפות נפרדות ונציגות נפרדת לכל בנין/אגף שיכלל בבית המשותף, או שיועד להכלל בו, וכן נציגות על לכל הבית המשותף. ירשם הבית המשותף כמצופה בבית משותף מורכב כאמור, תפעל החברה לכך שכל בנין/אגף שיכלל בו יתנהל ככל האפשר כיחידה עצמאית, לפי סעיף 59 לחוק המקרקעין וכמפורט בחוזה המכר.

ז. החברה תהיה זכאית לעגן ולכלול את כל האמור בסעיף 9.3.1 דלעיל בתקנון המוסכם שירשם לבית המשותף, ולפי הענין יבוטלו, או ישונו עקב כך, סעיפיו ותנאיו של התקנון המצוי שבחוק.

9.3.2 שיעורו של החלק היחסי ברכוש המשותף הצמוד לדירה :

החלק היחסי יקבע ככל האפשר לפי המבחן שבסעיף 57 לחוק המקרקעין, אולם בהתחשב באמור בסעיף 9.3.1 דלעיל ובחוזה המכר. המבחן שבסעיף 57 הנ"ל יחול בשינויים המתחייבים, בין אם הבית המשותף ירשם, או שיועד להרשם כמצופה, בבית מורכב הכולל את כל הבניינים, ובין אם ירשם או ייועד להרשם (ככל שהדבר יתאפשר בכלל ויאומץ), בבית משותף רגיל הכולל בנין אחד, ואולם לחברה נשמרת הזכות בעת רישום הבית המשותף בבית מורכב להתאים את המבחן הנ"ל לנתונים שיוכתבו כתוצאה ממורכבותו ותכנונו.

בחישוב "שטח הרצפות" לפי סעיף 57 לחוק לא יובאו בחשבון שטחן של גזוזטרות, מרפסות שמש וקירות חיצוניים אלא אם תקבע בתקנון הוראה אחרת. כמו כן החברה תהיה זכאית לקבוע בתקנון שירשם כי חלקים מן הרכוש המשותף שיוצמדו לדירות מסוימות כגון חצר, מחסן, חניה, לא יובאו בחשבון בקביעת שטח הרצפות שלהן לצורך האמור לעיל והכל בכפוף להוראות החוק שאינן ניתנות להתנאה.

9.3.3 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו:

א. הרכוש מתחייב, להשתתף ולפרוע החל ממועד המסירה ואילך, חלק יחסי מההוצאות הדרושות להחזקתו ולניהולו של הרכוש המשותף שיכלל בבנין או באגף בו כלולה דירתו, או שיועד להכלל בבית המשותף כולו, (וזאת בין אם לפני ובין אם לאחר רישום הבית המשותף). כמו כן הוא מתחייב לשאת בהוצאות שתידרשנה לצורך מתן השירותים המשותפים כמפורט בסעיף 10.3 שבחוזה המכר.

ב. הרכוש יפרע עם דרישה, חלק יחסי של ההוצאות שתידרשנה מפעם לפעם לשם מתן וקיום השירותים הנוכחים בסעיף קטן א. דלעיל, לפי דרישת נציגות הבית המשותף (הזמניות או הקבועות) לאחר שתתחלנה לתפקד. המונח "נציגות הבית המשותף" לצורך חוזה המכר ומפרט זה, משמעותו – הן הנציגות הנפרדת של כל בנין שבמגרש (לרבות הבניין), והן נציגות העל המשותפת לכל הבית המשותף לפי העניין, (להלן – "נציגות העל"), ככל שהחברה תחליט שראוי שיהיה לבית המשותף גם נציגות על, (או רק נציגות על). הנציגות של כל בנין תבחר על ידי רוכשי הדירות שבאותו בנין. נציגות העל לבית המשותף תבחר על ידי הנציגות הנפרדות או בכל דרך ראויה אחרת שתקבע החברה ושתיכלל בעתיד בתקנון שירשם. היה והבניין ירשם בבית משותף עצמאי ולא כחלק מבית משותף מורכב, אזי "נציגות הבית המשותף" תהיה הנציגות שתבחר מפעם לפעם לנהל ע"י רוכשי הדירות שבבנין וכמפורט לעיל. לרוכשים משותפים של דירה יהיה קול אחד בבחירת הנציגות ובאסיפות הדיירים. החברה תהיה רשאית למנות נציגות זמנית במועד המסירה, או במועד רישום הבית המשותף, ככל שלא תהיה נציגות נבחרת באותו המועד.

ג. ההוצאות הדרושות להחזקתו, לניהולו, לטיפוחו, להשבתו ולהבטחת השירותים המחויבים על פי דין, או המקובלים על פי הנהגה, של הרכוש המשותף שיוצמד לדירות בבנין/אגף שבו נכללת הדירה ולקבלת יתר השירותים כמפורט בסעיף קטן 10.3 שבחוזה המכר, יחולו ככל שיתאפשר על רוכשי הדירות שבאותו בנין/אגף בלבד, לרבות הרכוש, לפי היחס שבין שטח רצפתה של דירת כל רוכש שבאותו בנין/אגף, לסך כל שטח הרצפות של כל הדירות שבאותו בנין/אגף. עם רישום הבית המשותף יקבע ההסדר הנ"ל בתקנון שירשם.

ד. ההוצאות הדרושות להחזקתו, לניהולו, לטיפוחו, להשבתו ולהבטחת השירותים המחויבים על פי דין או המקובלים על פי הנהגה, של הבית המשותף והרכוש המשותף הכללי שלא יוצמד לדירות שבאחד הבניינים/האגפים אם יקבע לבית המשותף רכוש משותף כללי כזה, או רק רכוש כללי כזה, ולקבלת יתר השירותים הנקובים לעיל, יחולו על כל רוכשי הדירות בבית המשותף, לרבות הרכוש. שיעור השתתפותו של כל רוכש דירה יהיה לפי יחס שטח רצפתה של דירתו לסך כל שטח הרצפות של כל הדירות שתכללנה בבית המשותף, אם החברה לא תאמץ מבחן ראוי אחר לפי שיקול דעתה. במקרה שיקבע רכוש משותף (ומתקנים משותפים) שישרתו יותר מבנין/מאגף אחד, (גם אם הם בתחום בנין/אגף אחד), ישאו בהוצאות החזקתו וניהולו רוכשי הדירות שבבניינים/שבאגפים הנ"ל כמפורט לעיל ובשינויים המתחייבים. עם רישום הבית המשותף יקבע חלקו היחסי של כל רוכש, ככל האפשר, ובהתחשב בהוראות חוזה המכר והשנויים הנובעים ממנו, לפי הוראות הסעיפים 58 ו-59 לחוק המקרקעין. רוכשים משותפים של דירה יחשבו לרוכש אחד לצורך האמור בסעיף זה לעיל.

ה. בחישוב שטח הרצפות, לא יובאו בחשבון שטחן של גזוזטרות, מרפסות שמש קירות חיצוניים, חצרות, מחסנים וחניות אלא אם תקבע בתקנון הוראה אחרת.

מפרט זה כפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

- ו. ובה, כי אם החברה תחליט למנות לקראת איכלוס הבניין חברת ניהול למתן השירותים אזי במקרה זה שיעור דמי הניהול יהיו כמקובל בשוק לדירה דומה באותו איזור. תקופת ההתקשרות הראשונה עם חברת ניהול תהא לתקופה שלא תעלה על שנתיים. ככל ותמונה חברת ניהול שבבעלות החברה או חברה קשורה אליה תוגבל התקופה לשנה אחת בלבד.
- ז. באשר לדירות בבניינים לרבות בבניין שהחברה לא תמכור, מוסכם כי כל עוד הן לא נמכרו תשתתף החברה לגביהן בהוצאות מתן השרותים כלומר, הוצאות קבועות של אחזקת הרכוש המשותף, פרט להוצאות המתבססות על צריכה ושימוש בפועל, אותן הוכיחה החברה כי לא צרכה.
- ח. בכדי להסיר ספק מובהר ומוסכם כי האמור בסעיפים 9.3.1 עד 9.3.4 שבפרק זה, (ובסעיפים 10 ו-11 של חוזה המכר), יחול בשנויים המתחייבים, הן עד לרישום הבית המשותף והן לאחר רישומו. עם רישום הבית המשותף תוכל החברה לכלול את ההוראות הרלוונטיות שבסעיפים הנ"ל או חלקם בתקנון הבית המשותף שתרשום.
- ט. החברה תהיה זכאית לכלול גם את כל האמור בסעיף 9.3.3 דלעיל בתקנון המוסכם שתרשום לבית המשותף, ולפי הענין יבוטלו או שישונו עקב כך סעיפיו ותנאיו של התקנון המצוי.

9.3.4 סדרי קבלת ההחלטות בדבר ניהול הבית:

כמפורט בחוזה המכר, החברה זכאית לקבוע את מספר האגפים והבניינים שייכללו בבית המשותף, או שייועדו להיכלל בו, ובהתאם תהיה זכאית לקבוע קיום אסיפות נפרדות ונציגות נפרדת לכל אגף או בנין שייכלל בבית המשותף, או שייועד להיכלל בו, וכן נציגות על כלל הבית המשותף. ירשם הבית המשותף כבית משותף מורכב, לפי האפשרות הכלולה בחוזה המכר, תפעל החברה לכך שכל אחד מהאגפים או מהבניינים שייכללו בבית המשותף יתנהל ככל האפשר כיחידה עצמאית לפי האמור בסעיף 59 לחוק המקרקעין. סדרי קבלת ההחלטות, בדבר ניהול כל אגף ובנין שייכלל בבית המשותף כמפורט לעיל, וסדרי קבלת ההחלטות לגבי ניהול הבית המשותף כולו, לכשירשם יהיו, (בשנויים המתחייבים), לפי ההוראות הקבועות בתקנון המצוי שבחוק המקרקעין. היה ומטעם כלשהו יקבע כי ראוי לרשום את הבניין שבו כלולה דירת הרוכש כבית משותף רגיל ועצמאי, (ולא כחלק מבית משותף מורכב), יהיו גם סדרי קבלת ההחלטות לגבי ניהולו כמפורט לעיל, ובשנויים המתחייבים. בכדי להסיר ספק, האמור בסעיף זה אינו פוגע בהחלטות שהוסכם כי נציגויות הבית המשותף תהיינה זכאיות לקבלן ולממשן, כמפורט בחוזה המכר ונספחיו. החברה תהיה זכאית לכלול את כל האמור בסעיף זה (9.3.4), בתקנון המוסכם שתרשום לבית המשותף ועקב כך, ולפי הענין, יבוטלו או שישונו סעיפיו ותנאיו של התקנון המצוי.

9.4 בהמשך לאמור בחוזה המכר, כל זכויות הבניה (ואחוזי הבניה) הקיימות ואלו שיתווספו ויוקנו למגרש לבניינים/לאגפים ולפרויקט לאחר חתימת החוזה מכח כל תכנית ו/או הליך תכנוני אחר, שיאושרו והכל עד שהחברה תשלים את מכירת כל דירתיה בבנינים, שייכות לחברה, והיא זכאית לנצלן, או להעביר את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, או למכרן, או להצמידן ולייחדן לדירה, או ליחידה שתקבע הכלולה בפרויקט, או לניידן למגרשים ולנכסים אחרים, ובלבד שתפעל ע"י הוראות כל דין, ואולם מובהר ומוסכם כי האמור לא יחול לגבי זכויות בניה עתידיות שמועד היווצרן יהיו לאחר שהחברה תמכור את כל דירותיה בבנינים. בכדי למנוע ספק מובהר כי בחוזה המכר ובמפרט זה המונח "זכויות בניה" כולל גם "אחוזי בניה" וכל זכות הנובעת מכך. הזכות לחברה לכלול בתקנון הבית המשותף שירשם התנאות הכוללות ומיישמות את האמור בסעיף קטן זה והרוכש נותן את הסכמתו לכך.

הובהר לרוכש שהחברה תהיה זכאית לממש בפרויקט את מלוא זכויות הבניה (ואחוזי הבניה) שיוקנו לה מכח התכנית הקיימת וכל תכנית אחרת והליך תכנוני אחר, שיאשרו את תוספות הזכויות כמפורט בחוזה המכר.

9.5 החברה תהיה זכאית לכלול גם את ההוראות שבסעיף 9.4 דלעיל בתקנון המוסכם שתרשום לבית המשותף.

9.6 היה והמפקח על רשום המקרקעין (המפקח על הבתים המשותפים), ו/או הרשות, ו/או משרד הבינוי והשיכון, ינחו את החברה ויתנו לה הוראות בעת רישום הבית המשותף, לגבי דרך רישומו ולגבי התקנון (או תוכנו), ואותן הוראות, לא תהיינה תואמות לתנאים ולהוראות הכלולות בחוזה המכר ובמפרט, אזי מוסכם כי הוראותיהם תגברנה ותחייבנה את הצדדים.

9.7 למפרט זה מצורף תקנון מוסכם לתקופת הביניים המוגדרת בו והוא מהווה חלק בלתי נפרד ממפרט זה ומחוזה המכר.

9.8 מסמכים נוספים שיועברו לרוכש ולנציגויות הבית המשותף ראה נספח א' המצורף למפרט והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

תאריך: _____

חתימת החברה

חתימת הרוכש

מפרט זה כפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

נספח א – מסמכים נוספים שיועברו לרוכש דירה ולנציגויות הבית המשותף:

- 10.1 תכניות 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; תכניות 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 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 בבנין תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבנין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבנין על גימורם.
- (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבנין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
- (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
- (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- (ה) רשימת צוות המתכננים של הבנין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסמיליה.
- (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.

חתימת החברה

חתימת הרוכש

תקנון לתקופת הביניים

1. הובהר לרוכש כי החל מן המועד שבו יתחילו (אם בכלל) הוראות פרק ו'1 לחוק המקרקעין לחול על רוכשי הדירות שבבנינים (וככל שהדבר, יקרה לפני רישום הבית המשותף) ועד לרישום הבית המשותף ורישום התקנון המוסכם שיערך ע"י החברה כמפורט בחוזה המכר (להלן – "תקופת הביניים"), יהיו ההוראות והתנאים שיפורטו להלן, ככל האפשר, ובשינויים המתחייבים, בגדר תקנון מוסכם כמשמעותו בסעיף 62 (א) לחוק המקרקעין הכלול בסעיף 77' לחוק האמור, והם שישדירו, בשינויים המתחייבים, גם את היחסים שבין בעלי הדירות ואת חובותיהם וזכויותיהם ההדדיות בכל הקשור לניהול האגפים הביניים והרכוש המשותף הכלול בהם והרכוש המשותף הכללי המיועד לשרת את הבית המשותף כולו. ההוראות והתנאים, (או החלקים הרלוונטיים בהם שתקנון מוסכם יכול ומיועד להסדירם לפי הענין), הינם כדלקמן:
- 1.1 הסעיפים הבאים בחוזה המכר של רוכשים במסלול "דירה במחיר מטרחה": 3.17, 3.18, 3.19, 6.4, 6.7, 6.8, 6.9, סעיף 10 כולו למעט סעיף קטן 10.1, סעיף 11 כולו, סעיף 12 כולו, סעיף 13 כולו, סעיף 14 כולו, סעיף 15 כולו, סעיף 18 כולו למעט סעיף קטן 18.8 ובנוסף סעיפים 9.3.1, 9.3.2, 9.3.3, 9.3.4, ו-9.4 שבפרק "הבית המשותף" במפרט, ובנוסף כל הוראה נוספת שבחוזה המכר ובמפרט, הדנה בנושאים שתקנון מיועד ויכול להסדירם גם לגבי תקופת הביניים.

מפרט זה כפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

1.2 ובנוסף לאמור לעיל גם ההוראות והתנאים הבאים:

- 1.2.1 הובהר לרוכש כי גם בתקופת הביניים יפעלו רוכשי הדירות שבבנין ו/או בבניינים (לרבות "הרוכש") בשנויים המתחייבים, לפי תנאיו והוראותיו של חוזה המכר ונספחיו, וגם אם אותן הוראות מתייחסות לתקופה שלאחר רישום הבית המשותף.
- 1.2.2 הוראות התקנון המצוי יחולו על הבית המשותף, אלא אם נקבעה לגביהן הוראה מפורשת אחרת בתקנון המוסכם. בכל סתירה בין הוראה בתקנון המוסכם לבין הוראה קוגנטית בחוק המקרקעין – תגבר הוראת החוק.
- 1.2.3 הובהר לרוכש כי הוראות התקנון דלעיל יחייבו ויזכו אותו ואת יתר רוכשי הדירות שבפרויקט בתקופת הביניים, מעת חלותו. הובהר לרוכש כי התחייבותו לקיום הוראות התקנון דלעיל מחייבת אותו גם כלפי יתר רוכשי הדירות שבבניינים והבאים מטעמם.
2. בכדי להסיר ספק מוצהר ומודגש כי הוראות תקנון זה, מיועדות לתקופת הביניים כמפורט לעיל, וככל שיתקיימו התנאים לתחולת פרק ו'1 שבחוק המקרקעין על רוכשי הדירות.
3. האמור בתקנון דלעיל, אינו משחרר את הרוכש בכל דרך מקיום התחייבותיו שבחוזה המכר ונספחיו כלפי החברה גם בתקופת הביניים.
4. יתאפשר לרוכש והוא יעביר את זכויותיו בדירה, או חלקן, לאחר בתקופת הביניים, או שיקנה לגביה זכויות כלשהן באותה תקופה, יהיה עליו לגרום לכך שמקבל הזכויות יקבל על עצמו גם את הזכויות והחובות שבתקנון זה. אין לפרש סעיף זה כמשחרר רוכש זכאי במסלול דירה במחיר מטרה ממגבלות המכירה והעברת הזכויות בדירה שרכש כמפורט בחוזה המכר.

נספח ב' – זיכויים שונים:

הערות

- לפי תנאי המכר אין לאפשר שדרוגים שינויים ותוספות.
- רוכש הדירה זכאי לוותר רק על רשימת הפריטים הכלולים במפרט המחייב (ככל שכלולים), והמפורטים להלן, כנגד קבלת זיכוי כספי:
- א. ארון המטבח.
 - ב. ארון האמבטיה, אם נכלל במפרט.
 - ג. סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת).
 - ד. בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד / כח)
 - ה. דלת כניסה למרפסת שירות - כנף דלת בלבד

2. המחירים הנקובים להלן כוללים מע"מ.

3. המועד האחרון שעל רוכש הדירה להודיע לחברה על רצונו או אי רצונו לנצל זכותו לזיכויים אלו
4. יימסר לרוכש הדירה ע"י החברה בהמשך. אי הודעת רוכש הדירה כאמור עד המועד תהווה וויתור על זכותו זו.
5. במקרה בו יבחר הקונה לוותר על פריטים מאלה המפורטים לעיל כנגד זיכוי, יותקנו פריטים אלה ידי הקונה בעצמו ועל חשבונו, לאחר מסירת החזקה בדירה לידיו, ובלבד שלא יהא בכך כדי לעכב קבלת "טופס 4".
6. למניעת ספק יודגש כי צנרות לחשמל/תקשורת, הנמצאים באלמנטים יצוקים או בנויים והסתיימה התקנתם, יחשבו כסיום "התקנת הפריט" לענין הודעת רוכש על מימוש זכותו לזיכוי מהאמור במפרט המכר.
7. פריטים 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 אצל ספק אחד וברזים אצל ספק אחר.
8. במקרה שהקונה יממש את זכותו לזיכויים מהפריטים המתומחרים המפורטים בטבלה זו, הרי שעם חתימת החברה והקונה על נספח זה, יראו את השינויים שביצע הקונה כאמור כשינויים מוסכמים למפרט המכר.

מקרא:

יח' - יחידה.

מ"ר - מטר מרובע.

מ"א - מטר אורך.

חומר – חומר לבן (האביזר עצמו בלבד).

מפרט זה כפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

קומפלט - חומר לבן+ חומר שחור+ עבודה.

פריט - פריט אחד בודד.

נושא: ארונות מטבח, רחצה, דלת כניסה למרפסת השירות :

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי בש"ח	כמות
3.3.9	זיכוי לכלל ארונות המטבח (ארון תחתון, משטח עבודה, כיור מטבח, ברז מטבח, חיפוי מטבח), לפי התיאור שבמפרט המכר.	קומפלט	מ"א	1600 ש"ח	5 מ"א
3.5 דלתות פנים (סעיף י')	דלת כניסה למרפסת השירות זיכוי בגין כנף הדלת בלבד חובה לבצע משקוף בפתח	פריט	יח'	1000 ₪	

נושא: קבועות שרברבות ואביזרים

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי ליח' בש"ח
3.6	סוללת ברז לכיור רחצה, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	300 ₪

נושא: חשמל/ תקשורת

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר ליח' בש"ח
3.7	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד/כח	קומפלט	פריט	125 ₪

נספח ג' – הערות כלליות ואזהרות/הערות כלליות למבנה ולדירה

- בכל מקום במפרט בו צוין שימוש ביותר מסוג חומר אחד, הבחירה בסוג החומר או החומרים שיקבעו לצריכה באותו פריט- הוא לפי החלטת החברה בלבד.
 - בנוגע לסוגי אביזרים ו/או לגווני הכלים הסניטריים ו/או גווני הקרמיקה ו/או גווני הריצוף, על הרוכש להודיע לחברה- תוך 14 יום מיום דרישת החברה בכתב, על בחירתו הסופית. במקרה ולא יודיע הדייר על בחירתו תהיה החברה זכאית לבחור מוצר זה על פי שיקול דעתה כמפורט בסעיף 3.19 בחוזה המכר.
- המוכרת תהיה רשאית להזמין את הרוכש לאתר הבניה, לאחר קבלת האביזרים ו/או הכלים הסניטריים ו/או הקרמיקה ו/או הריצוף, לזהות את הגוון ו/או סוג המוצר; לא יגיע הרוכש לזהות את המוצר תהיה החברה משוחררת מכל אחריות בנוגע לגוון ו/או סוג המוצר בדירת הרוכש. במקרה ורכישת הדירה תתבצע לאחר שלב ביצוע בו נכללת בחירת אביזרים ו/או גוונים, הרוכש מתחייב לקבל את הקיים בדירה ו/או באתר ללא זכות החלפה ו/או בחירה.

מפרט זה כפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

- במידה ותורשה אפשרות בחירה בין שני ספקים לאביזרים מסוימים, לא ניתן יהיה לבחור אביזרים אצל שני הספקים, וכל האביזרים יוזמנו אצל ספק אחד בלבד, על פי בחירת הרוכש מתוך האפשרויות שתציב בפניו המוכרת.
3. סוג א' - לפי הסינון של אותו יצרן, או תוצרת חוץ שוות ערך לפי החלטתה הבלעדית של המוכרת, גם אם אין תקן ישראלי למוצר.
 4. כאשר יש תקן ישראלי למוצר או למלאכה הזכות למוכרת לספקם כאשר הם לפי דרישות התקן, או לספק מוצרים או מלאכות בעלי איכות דומה.
 5. למען הסר ספק מודגש בזה כי אין המוכרת אחראית לגוונים ולצבעים של הפריטים ולהתאמתם ההדדית.
 6. מודגש כי אין המוכרת אחראית לאספקה של פריטים, מוצרים או חומרים אשר נבחרים על ידי הרוכש ואשר אזלו ממלאי הספק ו/או הופסק ייצורם מכל סיבה.
 7. רשאית המוכרת לספק מוצרים ומערכות שוות ערך בעלות עקרון פעולה ו/או יעוד דומה וזאת על סמך החלטה בלעדית של המוכרת.
 8. הרוכש מאשר שידוע לו כי מידות הבנייה המפורטות בתוכנית המכר, ובפרט המידות שבין קירות, מתייחסים למידות כפי שהן לפני ביצוע טיח, קרמיקה, גבס או ציפויים ועבודות גימור אחרות הקשורות בדירה.
 9. ידוע לרוכש הדירה שלא ניתן לבצע שינויים חיצוניים בדירה ועיצוב המבנה כפי שתוכנן על ידי האדריכל ויאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובנייה. שינוי חיצוני משמעותו גם תוספת בניה והרכבת פריטים ו/או מתקנים בדירה אשר יש בהם משום שינוי חזותו החיצונית של הבניין, לרבות פרגולות, סורגים, מזגנים, סוככים, וכל מתקן, פריט או אביזר אחר.
 - ידוע לרוכש הדירה שלא ניתן לפתוח פתח ו/או להשתמש בקרוי גגות אשר פתח יציאה אליהם לא סומן בבקשה להיתר בניה אשר הוגשה ע"י המוכרת ו/או הועדה המקומית, כמו כן לא ניתן לבצע סגירה לקירויים שבוצעו ע"י המוכרת.
 10. כאשר יש תקן ישראלי למוצר או למלאכה ותקן זה לא הוכרז כתקן רשמי אין חובה על המוכרת לבצע את המלאכה או לספק מוצר לפי דרישת תקן שכזה.
 11. הרוכש מאשר כי הוא ראה מיקומם של עמדות האשפה וחדרי האשפה, גנרטור, צובר גז, חדר גז (באם ישנן), וחתימתו על המפרט מהווה אישור על נושא זה.
 12. באבן טבעית וריצוף מכל סוג יתכנו הבדלי מרקם, גוון, "עיניים" וכד', ואין לראות בכך ליקוי.
 13. שטחי הריצוף ימסרו לאחר ניקיון סביר בלבד (ללא הברקה ו/או ליטוש).
 14. ייתכן שמעבר צנרת מים/ביוב וכד' יחייב בליטות דמויי עמודים ו/או "ספסלים" או קורות בסמוך לקורות ו/או תקרות ו/או רצפות שלא בהכרח יסומנו בתוכנית.
 15. רצפות בטון, אספלט וכד' מושפעים באופן טבעי מתוזזות ססמיות ויתכנו סדקים, אשר אין לראות בהם משום ליקוי.
 16. "הספר הכחול" וכן כל מפרט אחר שאינו מוגדר בחוק המכר (דירות) אינו מהווה חלק מחוזה המכר.
 17. אין לשנות מיקום מתזים ("ספינקלרים") אשר נקבעו על ידי כיבוי אש.
 18. החלפת כלים סניטריים ע"י הרוכש עלולה לפגוע במידות הנדרשות ובמרווחי הגישה לכלים אלו כאמור בהל"ת ובת"י 1205 חלק 3.
 19. ת"י 1525 תחזוקת בניינים יחייב את הרוכש.
 20. בצמוד לתקרתם וקירותיהם של המחסנים הצמודים לדירות (ככל ויהיו כאלה), ייתכן מעבר צנרת של מים ו/או חשמל ו/או ביוב וכד'.
 21. הרוכש מודע ומסכים כי מערכות ציבוריות ומשותפות או פרטיות (של רוכש אחר) כגון: מים, חשמל, ביוב, גז, הסקה, טלפון וכו' יעברו בדירות ו/או ברכוש צמוד, ומתחייב לאפשר גישה אליהם לצורך אחזקה ותיקון.
 22. בחיפוי ובריצוף ייעשו מרווחים ("פוגות") במידות הנדרשות על פי התקן. בחיפוי קירות או בשיפולים לא יבוצע קיטום פינות ("גירונג").
 23. בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות שימוש באריחים רזרביים אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.
 24. פילרים, גומחות, צוברי גז ימוקמו במגרש ו/או בחצרות לפי הנחיות הרשויות והמתכננים ויש לאפשר אליהם גישה לתחזוקתם.
 25. למען הסר ספק, מוסכם כי אם הדירה נרכשה בשלבי בנייה מתקדמים, או בשלבי סיום הבניה ולאחר שנבנו ו/או בוצעו עבודות שונות בדירה, הותקנו ו/או הורכבו פריטים בדירה, הרי במקרה של סתירה בין הכתוב במפרט לבין הביצוע בפועל, תהיה **עדיפות מכרעת למצב הקיים בדירה**. מובהר כי לרוכש לא תהיה כל טענה ו/או תביעה כי המצב הקיים אינו תואם לאמור והקבוע במפרט זה ו/או בתוכנית.
 26. החברה רשאית להתקין שלט בחזית הבית ו/או באחד מקירותיו החיצוניים – באופן, צורה, גודל, חומר, גופן וכו' כל אחד מאלה עפ"י מיטב שיקול דעתה הבלעדית - אשר ימתג את שמה כיום של הבית ו/או הפרויקט. הרוכש, ביחד עם יתר דיירי הבית, מתחייב לתחזק את השלט ולבצע כל תיקון ו/או שיפוץ ככל שיהא נחוץ מעת לעת על חשבון נציגות הדיירים באופן שוטף וראוי וכן לשלם כל אגרת שילוט ו/או אחרת ככל ותידרש ע"י הרשויות בגין השלט.
 27. מוסכם כי כל תוספת שביצעה ו/או הוסיפה המוכרת מעבר למפורט במפרט הטכני, זכותה לבטלה ו/או לסלקה, על פי שיקול דעתה.
 28. הרוכש מצהיר שהובא לידיעתו שכל תליה והעמסת משקל על הקירות ו/או מחיצות ו/או תקרה בדירה, כגון מסכי טלוויזיה ו/או מדפים ו/או ארונות ו/או וילונות כבדים ו/או גופי תאורה כבדים, ו/או (במרבסות), בריכה עונתית ו/או ג'קוזי ו/או אדניות כבדות וכו', מחייבת חקירה מוקדמת באשר ליכולת הקירות/מחיצות/תקרה לשאת משקל זה, לרבות האביזרים המתאימים לביצוע זה. מומלץ להיעזר ביעוץ מקצועי לשם כך.
 29. 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.