

-1-

תאריך: _____

בס"ד

י. אליה ובניו בע"מ
יזמות וקבלני בניין בע"מ
ח.פ. 51-142270-1

מכרז מכר

מפרט - נספח ג' 2 - לחוזה
לפי חוק המכר (דירות) תשל"ג 1973

שם הפרויקט:



מגרש 304-303... גן יבנה

דירה מס': 1.....

בניין כניסה:

קומה: א.....

חניה מס':

מחסן מס':

-2-

מפרט - נספח ג' 2 - לחוזה
לפי חוק המכר (דירות) תשל"ג 1973

-בין-

י. אליה ובניו בע"מ (להלן "החברה")

לבין-

מר' _____ . ת.ז: _____ .

גב' _____ . ת.ז: _____ .

(להלן "הרוכשים")

מתאריך: _____ .

דירת 5 חדרים.

א. פרטי הזיהוי:

1. היישוב: _____ . גן יבנה . רחוב: _____ . שכו' נווה אשכול . בניין: _____ . כניסה: _____ .
 - 1.1 מס' גוש: 2994 . מס' מגרש: 303 . מס' חלקה: _____ .
 - 1.2 מס' מגרש: 303-304 . מתחם: _____ . תב"ע (תכנית מפורטת מס'): _____ . תמל 1003 .
2. בעל הקרקע: _____ . מנהל מקרקעי ישראל . הזכות שקונה רוכש הדירה: _____ . חכירה: _____ .
 - 2.1 שם המחכיר: _____ . מנהל מקרקעי ישראל / אחר: _____ . מנהל מקרקעי ישראל .
 - 2.2 תקופת החכירה: 98 שנה . תחילת תקופת החכירה: _____ . מיום אישור עיסקה: _____ .
3. קומה: _____ . א . דירה מס': _____ . 1 .

עורך הבקשה להיתר בניה (להלן אדריכל): _____ . מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ - אדריכל .

טלפון: 08-9493000, פקס: 08-9494400 . קיבוץ גבעת ברנר (דואר: ת.ד. 211 קרית עקרון) .

מתכנן השלד (להלן המהנדס): _____ . לוי ישראל - קונסטרוקטור .

טלפון: 03-9505992, פקס: 03-9505926 . כתובת: רח' ארבל 12, ראשלי"צ. דואר אלקטרוני: isr@actcom.net.il

-3-

4. בדירה: חדר דיור, מטבח, פינת אוכל, 3 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) המשמש כחדר שינה, פרוזדור, חדר אמבטיה, חדר רחצה הורים, חדר ארונות, שרותי אורחים, חדר שירות, מרפסת ח. דיור, מרפסת חדר שירות.

5. שטח הדירה: _____ מ"ר

(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 במרכז של קיר החוץ;
- 2) פניו החיצוניים של קיר חוץ - פני הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.
- (ב) בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל המפלסים בדירה.
- (ג) שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.
- (ד) בחישוב השטח יכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970 (להלן - תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).

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

- 1.6 מרפסת שמש 1 בשטח _____ מ"ר מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח: _____ מ"ר.
- 2.6 חניה לא מקורה בשטח: _____ מ"ר (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת);
- 3.6 מחסן דירתי בשטח: אין/יש _____ מ"ר;
- 4.6 מרתף דירתי בשטח: אין;
- 5.6 גג מוצמד לדירה בשטח: אין;
- 6.6 גינה מוצמדת לדירה בשטח: אין/יש _____ מ"ר;
- 7.6 אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח) מסתור כביסה כמצוין בתכניות המכר.

הערות לחישובי השטחים:

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

-4-

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

1. תיאור הבניין:

- 1.1 רב משפחתי - 2 בניינים , מגרשים 303-304 .
מגרש 303 - כניסה A - 12 יח"ד,
מגרש 304 - כניסה B - 15 יח"ד .
1.2 במגרשים 303-304 - עד 27 דירות למגורים.
בבניין אין דירות שלא למגורים.

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

מגרש 303 – בניין A

הערות	סוג השימוש	מס' דירות בקומה	קומות מעל למפלס כניסה	כינוי או תיאור קומה
	מבואת כניסה, חניון, מחסנים	0	-1	קומת מרתף -4.50
	לובי כניסה, חנויות/ שטחי מסחר חדרי אשפה, מחסנים חדר מערכות	0	0	קומת קרקע 0.00
	מגורים, מרפסות,	4	1	קומה א'
	מגורים, מרפסות,	4	2	קומה ב'
	מגורים, מרפסות,	3	3	קומה ג'
	מגורים, מרפסות,	1	4	קומת גג (פנטהאוז)
		12 יח'	4	סה"כ קומות למגורים
			6	סה"כ קומות בכניסה

מגרש 304 – בניין B

הערות	סוג השימוש	מס' דירות בקומה	קומות מעל למפלס כניסה	כינוי או תיאור קומה
	מבואת כניסה, חניון, מחסנים חדר משאבות, מאגרי מים	0	-1	קומת מרתף -4.50
	לובי כניסה, חנויות/ שטחי מסחר חדרי אשפה, מחסנים, חדר מערכות	0	0	קומת קרקע 0.00
	מגורים, מרפסות,	4	1	קומה א'
	מגורים, מרפסות,	4	2	קומה ב'
	מגורים, מרפסות,	4	3	קומה ג'
	מגורים, מרפסות,	3	4	קומת גג (פנטהאוז)
		15 יח'	4	סה"כ קומות למגורים
			6	סה"כ קומות בכניסה

הערות : ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר בניה.

- 1.4 - מספר חדרי מדרגות בבניין: 1 : אפיון ח. מדרגות : סגור , מקורה, מגיע לגג .
1.5 - מעליות : יש . מס' המעליות : 1 בכל כניסה .
מס' תחנות לכל מעלית : מגרש 303 : 6 קומות, מגרש 304 : 6 קומות. מס' הקומות יימדד מהמפלס הנמוך ביותר .
1.6 - עמדת שומר : אין.

2. חומרי הבניין ועבודות גמר :

- 2.1 **שלד הבניין:** לפי תכניות המהנדס. שיטת הבניה : קונבנציונלי / מתועש .
2.2 **רצפת ותקרות קומתית :** חומר : בטון, עובי 15-20 ס"מ, שיטת הבניה : מקשית, בידוד אקוסטי (לפי תקן ישראלי מס' 1004) בהתאם למקום נדרש.
2.3 **תקרת קומה עליונה :** חומר : בטון/רביץ/ (לפרט) : בטון. עובי: 15-20 ס"מ, בידוד תרמי (לפי תקן ישראל מס' 1045) בהתאם למקום נדרש.
2.4 **גג הבניין :** חומר : בטון מזוין + שיפועים + איטום, עובי 15-20 ס"מ ו/או לפי החלטת המתכנן.
2.5 **קירות חוץ :** חומר- כלפי חוץ : אלמנטי בטון בשילוב טיח או אבן טבעית, חומר –כלפי פנים : בלוק איטונג ו/ או פני בטון מוחלקים ו/או משולב ו/או בלוק אשבוך ו/או ש"ע, עובי 15-30 ס"מ, שיטת הבניה : קונבנציונלי /מתועש, בידוד תרמי (לפי ת"י מס' 1045) .
במידה וקירות החוץ מבוצעים בשיטה מתועשת או מתעשת למחצה, ניתן שמעטפת הפנים של קירות אלו

תהיה עשויה מלוחות גבס או בלוקי גבס .

-5-

2.6 גימור קירות חוץ :

2.6.1 **חיפוי** : טיח חוץ, לפי היתר הבניה, **ציפוי** : אבן /אחר, לפי היתר .

הערות: באבן טבעית, ריצוף וחיפוי יתכנו הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים" וכו'.
בחיפוי קירות לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים.

2.7 **קירות הפרדה בין הדירות** : חומר-בלוק בטון או ש"ע, עובי 15-20 ס"מ ו/או בטון עובי 15-20 ס"מ .

קירות, קירות פנימיים (חלוקה פנימית) יהיו מבטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי.

2.8 **מחיצות:** חומר- בלוק בטון או איטונג או אשכונד, עובי 10-7 ס"מ .

קירות, קירות פנימיים (חלוקה פנימית) יהיו מבטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי.

2.9 **חדרי מדרגות** :

2.9.1 קירות מעטפת : חומר : בטון, עובי 15-30 ס"מ

2.9.2 גמר חדר מדרגות : חיפוי קשיח כדוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן עד גובה 1.1 מ'

מעל החיפוי הקשיח טיח וצבע אקרילי עד התקרה .

גומחות ארונות חשמל, מים וכו'. גמר תקרות בנויות יבוצע בטיח וסיד סינטטי .

2.9.3 מדרגות : חומר –טראצו צמנט לבן ו/או גרניט פורצלן ו/או אבן נסורה בהתאם לדרישות התקנים הרלוונטים ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים למניעת החלקה. הבידוד האקוסטי לחדרי המדרגות יבוצע ע"פ הוראות כל דין.

מעקה : חומר מעקה מתכת, עפ"י דרישות ת"י 1142 .

2.9.4 עליה לגג : יש, על פי היתר בניה .

2.10 **הכניסה לבניין ולמבואה (לובי)** :

2.10.1 ריצוף המבואה הראשית : חומר- לוחות אבן נסורה ו/או גרניט פורצלן, שטח אריח בודד לא יפחת מ 0.64 מ"ר.

2.10.2 גימור קירות המבואה הראשית : חומר- אבן נסורה ו/או קרמיקה ו/או גרניט פורצלן.

עד לגובה : לפחות עד גובה משקוף של הכניסה .

חומר- טיח פנים שתי שכבות + צבע אקרילי

תקרה סיד סינטטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.

2.10.3 - דלת כניסה לבניין : יש. חומר : אלומיניום + זכוכית בעלת פתיחה חשמלית כולל אינטרקום ומחזיר שמן. בבניין יש שתי כניסות לבניין : במפלס 4.50- ובמפלס 0.00 .

הכניסה במפלס 0.00 היא הקובעת.

2.10.4 – תאורה בכניסה לבניין, לובי, חדרי מדרגות, מבואות קומתיות וחדרים טכניים בבניין מגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות.

2.10.5 – ארונות חשמל, גז ומים : חומר : פח מכופף צבוע בתנור (בחלקו החיצוני בלבד). גוון לפי החלטת האדריכל.

2.11 **- מבואות (לובי) קומתיות:**

2.11.1 - ריצוף : לוחות אבן נסורה ו/או גרניט פורצלן .

2.11.2 - גימור קירות המבואה הקומתית : חומר-חיפוי קשיח דוגמאת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן עד לגובה משקופי הדלתות. מעל חיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד התקרה.

גמר התקרה : טיח+ סיד סינטטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית

2.11.3 - עליה לגג : עפ"י החלטת האדריכל.

2.12 - **מרתף** : יש. אזור מחסנים וחניות .

2.12.1 – גימור קירות פנים מרתף : טיח פנים או בטון צבוע בסיד סינטטי .

2.12.2 – גימור רצפת מרתף : בטון מוחלק או אבן משתלבת לפי היתר בניה .

2.12.3 – עבודות הגמר של הרצפה והקירות בחדר אשפה יעשו בגרניט פורצלן ובהתאם לדרישות כל דין.

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

3.1 גובה הדירה :

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

- גובה הפרוזדור / מרפסת שירות : לא פחות מ - 2.1 מ' (כולל הנמכת תקרה למערכות טכניות) .

- גובה מרתף המשמש לא למגורים : לא פחות מ 2.1 מ'.

- גובה מחסן : לא פחות מ- 1.90 מ', שטח : לפי תכנית.

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

תיאור	חומר קירות *	גמר קירות ותקרות **	ריצוף *** ומידות	גמר חיפוי קירות ****	הערות
מבואה	בטון מזוין	קירות: טיח+צבע אקרילי. תקרה: סיד סינטטי	טראצו/שיש/ גרניט פורצלן	אין	
חדר דיור	בטון מזוין/ בלוק בטון/איטונג	קירות: טיח+צבע אקרילי. תקרה: סיד סינטטי	טראצו/שיש/ גרניט פורצלן	אין	
חדר שינה הורים	בטון מזוין/ בלוק בטון/איטונג	קירות: טיח+ צבע אקרילי. תקרה: סיד סינטטי	טראצו/שיש/ גרניט פורצלן	אין	
פינת אוכל	-----	-----	טראצו/שיש/ גרניט פורצלן	אין	
חדר שינה / חדר משפחה	בטון מזוין/ בלוק בטון/איטונג	קירות: טיח+צבע אקרילי. תקרה: סיד סינטטי	טראצו/שיש/ גרניט פורצלן	אין	
ממ"ד	בטון לפי מפרט הג"א בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי	קירות: לפי מפרט הג"א תקרה: טיח+ סיד סינטטי	טראצו/שיש/ גרניט פורצלן	אין	
פרוזדור	בטון מזוין/ בלוק בטון/איטונג	קירות: טיח+צבע אקרילי. תקרה: סיד סינטטי	טראצו/שיש/ גרניט פורצלן	אין	
מטבח	בטון מזוין/ בלוק בטון/איטונג	קירות: טיח+צבע אקרילי. תקרה: טיח+ סיד סינטטי	טראצו/שיש/ גרניט פורצלן	בגובה - 60 ס"מ מעל השיש לכל אורך משטח העבודה . מעל החיפוי טיח + צבע אקרילי	
חדר אמבטיה/ רחצה הורים	בטון מזוין/ בלוק בטון/איטונג	קירות מעל 2.1 מ': טיח+ צבע אקרילי. תקרה: טיח+ סיד סינטטי	במידות 33/33 (נגד החלקה) לפי בחירת הקבלן	עד גובה קו המשקוף הדלת . מעל החיפוי טיח + צבע אקרילי	
שרותי אורחים	בטון מזוין/ בלוק בטון/איטונג	קירות מעל 1.5 מ': טיח+ צבע אקרילי. תקרה: סיד סינטטי	במידות 33/33 (נגד החלקה) לפי בחירת הקבלן	עד גובה 1.5 מ' מעל החיפוי טיח + צבע אקרילי	יש
חדר ארונות	בטון מזוין/ בלוק בטון/איטונג	קירות: טיח+ צבע אקרילי. תקרה: סיד סינטטי	טראצו/שיש/ גרניט פורצלן		
חדר שירות	בטון מזוין/ בלוק בטון/איטונג	קירות: טיח+ צבע אקרילי. תקרה: סיד סינטטי	גרניט פורצלן מידות 33/33 (נגד החלקה)	אין	
מרפסת ח. דיור		דוגמת כל החזיתות ללא תשלום נוסף. עיצוב מעקות המרפסות, מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית או בנוי כדוגמת החזית	גרניט פורצלן מידות 33/33 (נגד החלקה)		
מחסן מוצמד	בטון מזוין/ בלוק בטון/איטונג	קירות: טיח+ צבע אקרילי. תקרה: סיד סינטטי	גרניט פורצלן / טראצו לבחירת הקבלן. שטח אריח בדד 0.20 מ"ר	אין	אין

הערות לטבלה:

סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279- התנגדות להחלקה, ולא יפחתו מהמפורט להלן:

חדרי מגורים- 9R, חדרי רחצה- R10, רצפת תא מקלחת- R11.

שוליים: הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות, מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח.

המוכר יציג לבחירת הקונה וללא שינוי מהמחיר אריחים במידות שונות ולפחות במידות כמפורט להלן:

סוג א' אריחים מסוג שיש/טרצו/ גרניט פורצלן במידות 33X33, 45X45, 60X60, להוציא חדרי רטובים בהם מידות האריחים בלבד יקבעו לפי בחירה קבלן/יזם לפי התקן ומתוך סוגי הריצוף בסדרות ובדוגמאות שהוצגו לדייר.

חיפוי קירות: אריחים במידות 33X25, 60X30 הממוכר יהיה רשאי להציע בהסכמת הקונה אריחים במידות דומות למפורט וכן במידות נוספות 33/33, 50/20 ללא כל שינוי במחיר הדירה.

במטבח: כאשר התנור אינו ביחידת I.B- חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו – בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.5 מ' מעל הריצוף).

סוגי ריצוף וחיפוי: לבחירת הקונה מתוך כמה אפשרויות שיציג המוכר ו/או הספקים שבהם יבחר המוכר, ובהתאם למפורט להלן:

1. לכל מידה אריח, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 סדרות של הריצוף ו- 3 דוגמאות / גוונים התואמים לדוגמאות / גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון בהיר ניטרלי.

במידה ואריח לריצוף במידות 45/45 ס"מ אינו ניתן לאספקה (עפ"י אישור והצהרת הספק) המוכר יהיה פטור מהצגת אריח במידות אלו אולם יהיה חייב להציע לקונה מידה נוספת.

במידה ואריח 25/33 ס"מ המיועד לחיפוי אינו ניתן לאספקה (עפ"י אישור והצהרת הספק) המוכר יהיה פטור מהצגת אריח במידות אלו אולם יהיה חייב להציע לקונה מידה נוספת.

2. כל הדגמים אשר יציג המוכר יהיו מסוג א' ויענו על דרישות התקנים הרלוונטיים.

לצנת גלויה יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות.

הקירות הרצפות והנקזים באזורים רטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלוונטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין / חדרי סמוכים.

כל צבעי תקרות וקירות הפנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" ממכון התקנים הישראלי.

קירות, קירות פנימיים (חלוקה פנימית) יהיו מבטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי.

3 ארונות:

3.3.1 ארון מטבח תחתון: תיאור: גוף הארון ומדפים יהיה מעץ סנדוויץ' (וגב הארון יהיה מעץ דיקט, שאר חלקי הארון יהיו עשויים סנדוויץ'/MDF. מידות: 6 מ"מ מדוד לאורך הקיר.

הארון יכלול יח' מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובהו ועומקו. ביח' הפינה של הארון יותקנו "פתרונות פינה" חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות, יכללו באורך הארונות. 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.

עומק הארון, כולל חזית הדלתות יהיה כ- 60 ס"מ.

גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ- 90 ס"מ מעל פני הריצוף.

ציפוי חיפוי: פורמייקה, לפחות 5 גוונים לבחירה אחד מהם בצבע לבן ואחד בגוון בהיר ניטרלי. ידיות מתכת.

ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין לבן או פורמייקה לפחות 2 גוונים שונים, אחד מהם לבן.

דלתות: פורמייקה / M.D.F.

בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של 10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון.

שיש מטבח: 6 מ"מ, לכל אורך הארון התחתון. יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה משיש בעובי לא פחות מ 2 ס"מ, מאבן טבעית או פולימרית (כדוגמת אבן קיסר או ש"ע) העונה בדרישות ת"י 4440 (חלקים 1,2 לפי העניין) עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם,

המשטח יותאם להתקנה שטוחה של הכיור, בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו יבחר על ידי 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 שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר, המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי.

3.3.2 ארון מטבח עליון: מסיבות של תכנון המטבח הספציפי בדירות 4.5 חדרי ומעלה, המוכר יהיה רשאי להמיר עד 1 מ"מ ארון מטבח תחתון ב- 2 מ"מ ארון מטבח עליון. במקרה זה לא יותר ארון מטבח עליון פינתי.

מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לארון המטבח התחתון.

גובהו של הארון העליון 75 ס"מ לפחות ועומקו 30 ס"מ לפחות. הארון יכלול לפחות מדף אחד לכל אורכו.

3.3.2 א: ארון חדר אמבטיה: 1 יח בחדר אמבטיה אורך 80 ס"מ לפחות, עץ סנדוויץ' או טרספה, תלוי או מונח, כולל דלתות, מדפים, צירי נירוסטה, משטח עבודה אינטגרלי מחרס/ שיש משולב בכיור.

3.4 מיתקנים לתליית כביסה/ מסתור כביסה:

מרפסת השירות תכלול פתח לקיר חוץ אשר ממנו תהיה גישה ישירה למתקן תליית הכביסה. מיקום: לפי תוכנית, הכנה למייבש כביסה ומעבר בקיר חיפוי עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה, והזנת חשמל.

מיתקן לתליית כביסה: תיאור: בעל זרועות מתכת מגולוונת וגלגלים באורך מינימאלי כ- 160 ס"מ ו- 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 גג: אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר/מרפסת. מתקן שווה ערך לתליית כביסה בחצר או מרפסת משמעו מתקן ממתכת מגולוונת על קיר המבנה, במקום מוצנע ושאינו נצפה בחזיתות המבנה.
המתקן יהיה יציב ומקובע לקיר, המתקן יכלול לפחות 5 חבלי כביסה באורך מינימאלי של 160 ס"מ, החבלים יהיו איכותיים, עמידים לקרינת UV וניתנים למתיחה.

-8-

3.5 טבלת מס' 3 – רשימת דלתות, חלונות, תריסים בדירה :

דלתות			חלונות			תריסים		
תיאור	כמות ומידה	חומר	פתיחה	כמות ומידה	חומר	פתיחה	כמות ומידה	חומר
כניסה	1 100/205 -	מתכת/פלדה	רגילה	-----	-----	-----	-----	-----
חדר דיור	1 ויטרינה 200/210-	אלמ' + זכוכית	כ.ע.כ.	-----	-----	-----	1 200/210	פח אלומיניום
פינת אוכל	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
מטבח	-----	-----	-----	1 120/105	אלמ' + זכוכית בידודית	כ.ע.כ.	אין	-----
חדר שינה 1 ממ"ד	דלת מתכת בטחון בהתאם לדרישות הג"א (פתיחה החוצה)		אלומיניום : אלומיניום מזוגג, פתיחה כ.ע.כ. חלון פלדה : הדף, נגרר. עפ"י דרישות הג"א			אין		
חדר שינה 2 הורים	1 80/210	עץ לבד	רגילה	1 120/105	אלמ' + זכוכית בידודית	כ.ע.כ. / רגילה	1 120/105-	פח אלומיניום
חדר שינה 3	1 80/210	עץ לבד	רגילה	1 120/105	אלמ' + זכוכית בידודית	כ.ע.כ. / רגילה	1 120/105-	פח אלומיניום
חדר שינה 4	1 80/210-	עץ לבד	רגילה	1 120/105	אלמ' + זכוכית בידודית	כ.ע.כ. / רגילה	1 120/105-	פח אלומיניום
מרפסת שירות	1 80/210	עץ לבד	רגילה	1 40/60	אלמ' + זכוכית	כ.ע.כ. / קיפ	אין	-----
חדר אמבטיה	1 80/210	עץ לבד	רגילה	1 40/60-	אלמ' + זכוכית	רגילה / קיפ	אין	-----
מקלחת הורים	1 80/210-	עץ לבד	רגילה	1 60/60-	אלמ' + זכוכית	רגילה / קיפ	אין	-----
שירותי אורחים	1 80/210	עץ לבד	רגילה	אין	אלמ' + זכוכית	רגילה / קיפ	אין	-----
יציאה מחדר כביסה	1 80/210	מתכת/פלדה	רגילה	-----	-----	-----	-----	-----
מחסן	-----	מתכת/פלדה	רגילה	-----	-----	-----	-----	-----

הערות לטבלה :

- דלתות משותפות לשני חדרים יכולות להופיע ברשימה של אחד מחדרים אלה, ובלבד שהכמות הכללית של הדלתות בדירה תתאים לסה"כ הדלתות המצוינות בטבלה. ייתכן ושולי דלתות הפנים יוגבהו מעל הרצפה עד 3 ס"מ כהכנה לתפקוד מערכת מיזוג אוויר.
- עץ-הכוונה למבנה משני לבידים על מסגרת עץ עם מילוי פלקסבורד. אלמ' – אלומיניום.
- צורת פתיחה : רגילה- צירים במשקוף צד. קיפ- פתיחה משתפלת (נטוי), דרי קיפ- רגילה + משתפלת, נגרר כ.ע.כ. כנף נגררת על כנף, ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר גלילה- תריס נגלל כלפי מעלה באמצעות רצועה ו/או חשמלי.
- מסגרות החלונות והתריסים עשויים אלומיניום סוג פרופיל. זיגוג רגיל שקוף, למעט חלונות חדרי שירותים ורחצה, בגוון לפי בחירת האדריכל.
- בממ"ד קיימים פתחי אוורור 8" עפ"י דרישות הג"א.

- ה- בחדרי שירות /מקלחות - זכוכית שקופה או עמומה (צ'ינצ'ילה/ חלבית) בעובי לפי דרישת התקן. פרזול דלתות –מנעולי סיבובי "תפוס/ פנוי" וצוהר / צו-אור בכנף הדלת
- ו- אוורור המחסן (במידה ויש, ובמידה ויוצמד לדירה) יעשה באמצעות חלון ו/או אוורור מכני (וונטה) ו/או סבכה (רפפה) בדלת-לפי החלטת המתכנן ודרישות כיבוי אש והיתר בניה.
- ז- בחדר ממ"ד לא ניתן לקחת מידות לריהוט לפי תוכנית – אלא מדידה בפועל, ולאחר הרכבת המערכות והמסננים.
- ח- בידודית: חלון עם זיגוג כפול המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר בניהם (זיגוג 4 מ"מ משני הצדדים עם מרווח אוויר 6 מ"מ) החלונות ורכיביהם יהיו בעלי ת"ת ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה, החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן.
- ט- בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת. עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן.
- י. במסילות כל החלונות יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.
- יא. פתחי הדירה, למעט חדרי אמבטיה, חדר רחצה, חדר שירותים ומטבח יהיו בעלי תריסים.

-9-

- 3.5.1 - **דלת כניסה:** יש, פלדה (בטחון) רב בריחית תואמת לתקן ישראלי 5044. סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית /טלסקופית. מערכות צירים, מגן צילינדר ידית נעה ורוזטות, מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר דירה, משקוף בניה מפלדה מגולוונת, כנף הדלת והמשקוף יהיו בחיפוי וניל או צביעה בתנור, דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר.
- משקוף דלת כניסה ודלת ממ"ד:** דלת פלדה אטומה בהתאם לדרישות פיקוד העורף.
- 3.5.2 - **דלתות פנים:** לבודות, בהתאם לתקן ישראלי 23 פתיחה ציר רגילה, הדלתות יהיו עמידות למים, ויכללו התקנת קנט פולימרי בתחתית הדלת בגובה 7 ס"מ לפחות.
- כנף הדלת תהיה משתי לוחות מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי, חוזק אקוסטיקה, קיים אחר. צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף.
- היקף כנף הדלת - קנט מצופה ב- 3 צדדים לפחות.
- כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים – עמידים למים.
- גמר דלתות פנים: צבע או פורמייקה או ציפוי חיצוני מתועש המתאים לעמידות במים, עם מנעול וידיות מתכת משני הצדדים.
- גוון דלתות הפנים יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים.
- שיבחר המוכר. על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחת מהן היא בגוון לבן.
- משקופי דלתות פנים: בהתאם לתקן ישראלי 23 בעל הלבשה פולימרי או עץ, בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה, המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים.
- בחדרי אמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס/פנוי" וצוהר / צו אור בכנף הדלת.

3.6 טבלה מס' 5 – מתקני תברואה וכלים סניטריים:

מיקום	מיתקן		מטבח	שרותי אורחים	חדר רחצה הורים *	חדר אמבטיה	מרפסת שירות
	קערת מטבח	מידות					
		מידות	80/46 או 60/40 לבחירת הרוכש, כמות 1-התקנה שטוחה				
	סוג/ גוון	סוג/ גוון	חרס/סילי קוורץ/ קוורץ גרניט/נירוסטה גוון-לבן, סוג א'				
	קערת רחצה	מידות			40/50, כמות 1-	40/50, כמות 1-	
	סוג/ גוון	סוג/ גוון			חרס סוג א' גוון לבן	חרס סוג א' גוון לבן	
	כיור לנטילת ידיים	מידות	30/40, כמות 1-				
	סוג/ גוון	סוג/ גוון	חרס סוג א' גוון לבן או ש"ע				
	אסלה	מידות	אסלה מונובלוק, מכל הדחה דו כמותי	אסלה מונובלוק, מכל הדחה דו כמותי			
	סוג/גוון	סוג/גוון	גוון לבן	גוון לבן			
	אמבט	מידות				70/170 ס"מ, כמות-1	
	סוג/ גוון	סוג/ גוון				אקרילית, סוג א', גוון לבן	

סוללה למים קרים וחמים לקערה מהקיר או מהמשטח	תוצרת ודגם	כמות- 1	כמות- 1	כמות- 1	כמות- 1
סוללה למים קרים וחמים במקלחות	תוצרת דגם				צינור שרשרי ומתלה / זרוע מהקיר
אינטרפון 3 דרך	סוג				יש
הכנה לחיבור למכונת כביסה					נק' מים קרים חיבור לניקוז והזנת חשמל
הכנה לחיבור מדיח כלים				יש חיבור לברז והכנה לחיבור לביוב ולסיפון קערת המטבח	
נקודות גז לבישול				הכנה לאספקת גז	
הכנה למייבש כביסה		הכנה למייבש כביסה ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל.			

-10-

א- חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטרים, לרבות כיור רחצה ולמעט כיור לנטילת ידיים ואסלות.
ב- כל הסוללות למים קרים וחמים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערביל מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי ויכלולו חסכמים. על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות כאשר אחת מהן תוצרת הארץ ככל שישנה ועומדת בדרישות התקן.
ג- בכיורי המטבח והרחצה יותקנו ברזים מדגם מיקס פרח.
ברז מטבח עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ. ברז רחצה עומק 15 ס"מ, גובה 15 ס"מ.
ה- משטח המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראת כל דין, בגמר העומד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח.
ד- אסלת שירותים תהיה מחרס מונובלוק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה ומיכל הדחה חרס דו כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו- 3 ליטר עפ"י ת"י 1385.
ה- אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי, שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר. מילוי עץ בפניות ומיתות תמיכה מפרופילי ברזל מגולוון או לחילופין מפח בעובי מ"מ לפחות מצופה אמייל.
ו- בחדר המקלחת ובח. האמבטיה תותקן סוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינטרפון 3 דרך) מיקס מהקיר, כולל צינור שרשרי, מתלה מכוון, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף, או לחילופין לפי בחירת דייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ.
ז- במרפסת שירות יהיה פתח לקיר חוץ אשר ממנו תהיה גישה ישירה למתקן תליית הכביסה.
ח- הצורך במעבר צנרת מים/ביוב/מתזי כיבוי, (ככל שידרשו), יתכן ויחייבו התקנת כיסוי מבודד ואסטיי 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.

- 3.6.1 - **אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה:** הכנה אחת למזגן (ניקוז). ראה סעיף 4 "מתקני קירור בדירה"
3.6.2 - **מים חמים: מערכת סולארית:** דוד חשמל 150 ליטר כולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי וקוצב זמן הכולל מפסק, המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה.
ממוקם במרפסת שירות במקום מוסתר אך נגיש, במרפסת השירות ו/או סמוך לה ו/או על גג המבנה
אחריות: לפי אחריות היצרן מיום התקנה.
3.6.3 - חיבור מים חמים לכלים הבאים: קערות מטבח, כיורי רחצה, אמבטיות, מקלחות,
3.6.4 - נק' מים בחצר/ברז דלי: אין (בדירות גן בלבד). נק' מים במרפסת: אין.
3.6.5 - מונה מים לדירה: אין. המונה יסופק ע"י הרשות ע"ח הרוכש.
3.6.6 - חומר הצינורות: ע"פי החלטת יועץ האינסטלציה.
3.6.7 - יתכן ארון למחלקי מים במרפסת שירות בדירה, מיקומו הסופי יקבע ע"י יועץ האינסטלציה.
3.6.8 - **צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודות גז במטבח:** יש הכנה בלבד.
3.6.9 - הכנה למונה גז לדירה: יש, הכנה בלבד.

3.7 אינסטלציה חשמלית:

- 3.7.1 חדר מדרגות: בכל קומה: נק' + גוף מאור - 2, לחצני הדלקה אור - 1, לחצני מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות - יש.
בבניין מגורים יהיה לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות.
3.7.2 טלפון חוץ: הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)-הכנה ע"י בזק.
מס' נק' חיבור בדירה-אחד בכל חדר. נק' התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נק' ההכנה בקיר וקופסא 55 מודל 1 כולל כיסוי פעמון: יש, עם לחצן, בכניסה לדירה.
3.7.3 מפסיקי זרם: עפ"י בחירת המתכנן.
3.7.5 לוח חשמלי דירתי בתוך דירה: יש, מיקום - ע"פ תוכניות יועץ חשמל. בלוח יהיה שטח פנוי בגודל של 6

- מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.
בכל דירה תותקן מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדיריתית. המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים.
המערכת תכלול: יח' מדידה בלוח החשמל הדיריתית אשר רק מתבססת על רכיב המודד זרם חשמלי (3 חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי) יח' תקשורת לשידור אלחוטי, צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה. הצג יותקן בפנים הדירה, בסמוך לדלת הכניסה / במבואת הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה, הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוט"ש ואת עלותם הכספית)
3.7.6 נקי חשמל לדוד חשמלי : כן.
3.7.7 גודל חיבור דירתי : תלת פאזי 3 * A25.
3.7.8 מערכת אינטרקום : יש, בסמוך לכניסה, מערכת הכוללת פעמון, ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין. יש למקם את נקי האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/ דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.
3.7.9 מערכת טלוויזיה במעגל סגור : אין.
3.7.10 מיתקנים אחרים :
3.7.10.1 גלאי עשן בהתאם לדרישות כיבוי אש.
3.7.10.2 תותקן נקי תלת פאזית בארון המטבח מתחת למקום המתוכנן לכיריים, הנקי תחובר ישירות למפסק תלת פאזי בלוח החשמל ותחווט בכבל 5*2.5, הנקי תכלול את כל החיווט לרבות בית השקע והמפסק בלוח החשמל הדירתי.

-11-

- 3.7.11 **אזור מכוני :** בחדרי שירות, בחדרים סניטרים ובמטבחים ללא אזורור ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות, גם אם איננה סגורה בתריס / ו/או בחלון, יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכוני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי ונקי להדלקת מאור : יש. בהתאם לצורך.

טבלת מס' 6 – מתקני חשמל :

אחר	נקי TV / תקשורת טלפון	בית תקע כח מעגל נפרד	בית תקע רגיל מוגן מים	בית תקע רגיל	נקי מאור קיר/ תקרה	
פעמון + לחצן אינטרקום מפסק תאורה לחדר מדרגות לוח חשמלי דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) ארון תקשורת כולל שקע ארון טלפניה/ טלוויזיה				1	1	כניסה / מבואה
נקי לתריס חשמלי-תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס	1	1 (למזגן)		3	2	חדר דיור ופינת אוכל
בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקי מאור לפחות + מחליף				1	1	פרוזדור
מיקום השקעים, בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככול האפשר ובהתאם לתכנון המטבח, יותקנו שקעי כח נפרדים למדיח לתנור ולמקרר. נקי תלת פאזי לכיריים		3 (תנור מקרר ומדיח מקרר מדיח)		4 (אחד כפול, אחד מוגן מים בדרגת 44IP, ואחד מוגן בדרגה רגילה)	1	מטבח
	1	1		4 (2 ליד המיטה)	1 (כולל מפסק מחליף למנורה)	חדר שינה (עיקרי) הורים
אין	1	1		3	1	חדרי שינה (משני) ילדים
לפי תקנות פקע"ר		1		3	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	ממ"ד (לפי דרישת הג"א)
בית תקע לתנור חימום + התקן קוצב זמן הכולל, מפסק לדוד שמש במיקום לפי התכנון		1 בית תקע לתנור	1		1 מוגן מים	רחצה הורים/ חדר אמבטיה
הכנה לנקי לאזורור מכוני + מפסק היכן שנדרש					1	שרותי אורחים *

כולל תריס חשמלי, מפסק, מנגנון פתיחה ידני			44PI 1 (מוגן)		1 מוגן מים	מרפסות שמש
		2 מוגן מים למכונת כביסה ולמייבש			1 מוגן מים	מרפסת שירות
		1 (פקט) הכנה למזגן				מסתור כביסה
צריכת החשמל של המחסן תחובר לשעון החשמל הדירתי אליו משוייך המחסן			1		1	מחסן מוצמד לדירה**

*** בדירות שיש שירותי אורחים ** בדירות שיש מחסן מוצמד לדירה**

הגדרות:

בית תקע כח במעגל נפרד - שקע הנמצא מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ
בית תקע רגיל - שקע בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם החשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים, החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"מ לפחות.
בית תקע רגיל מוגן מים - שקע בודד מוגן מים עם כיסוי, לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים. החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"מ לפחות.
נקודת טלויזיה תקשורת וטלפון - 3 נקודות, מגיע קומפלט לחדר וכוללת נק' טלפון, נקודת תקשורת - בין מחשבים נקודות טלויזיה - חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים.
נקודת מאור - נקודה לתאורה על תקרה או קיר כולל מפסק הפעלה (ללא כיסוי)
שקעים, מפסקים ותאורה בחדר המטבח, בחדר האמבטיה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה, יהיו מוגני מים לפי תקנות החשמל והתקנים הישראליים.

-12-

4. מתקני קירור / חימום בדירה .

4.1 מיזוג אוויר מרכזי - אין.

4.2 **הכנות למערכת מיני מרכזית** - הכנה בלבד למערכת מיני מרכזית אחת סטנדרטית תלת פאזי .
כוללות : 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 כח 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 שררול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון.
מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת ע"י מהנדס מיזוג אוויר . מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה/ המעבים. ככל שעל פי קביעת מהנדס מיזוג אוויר תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת, כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזגן/ים מפוצלים/ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.

הכנה למזגן בממ"ד :

תבוצע הכנה למזגן עילי בממ"ד באישור פיקוד העורף, ההכנה תכלול :

נק' חשמל נפרדת, הזנה ישירה מלוח החשמל.

צנרת ניקוז מים : מנק' בקיר מחוץ לממ"ד ועד אל מחסום רצפה פעיל בדירה. קצה הצינור בקיר יכסה במכסה. מיקום המעבה יהיה במקום מוצנע ומוסתר ע"י תכנון, כל ההכנות הנ"ל בהתאם לתכנון מהנדס מיזוג אוויר.

4.3 תנור חימום הפועל בגז/דלק נוזלי : אין .

4.4 תנור חימום הפועל בחשמל : אין. יש הכנה בלבד בחדר אמבטיה.

4.5 רדיאטורים : אין.

4.6 קונבטורים חשמליים : אין.

4.7 חימום תת-רצפתי : אין.

4.8 מיתקנים אחרים : אין.

5. **תיבות דואר :** יש . במיקום : ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816.

בחזית הבניין יותקן מס' בניין חיצוני ומואר, עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.

6 . עבודות פיתוח ושונות .

6.1 **חניה :**

6.1.1 סך הכל מקומות חניה למגרשים 303-304 – חניון תת קרקעי- קומת מרתף

עבור מגורים - לפי היתר בניה, עפ"י תוכנית מאושרת. כולם בתחום המגרש.

עבור חניות למסחר : לפי היתר בניה, עפ"י תוכנית מאושרת. כולם בתחום המגרש.

6.1.2 **חניות לנכים :** יש, כמות - לפי קביעת הרשויות בהיתר בניה, עפ"י תוכנית מאושרת. כולם בתחום המגרש.

6.1.3 גמר פני חניות : בטון/אספלט/אבנים משתלבות /אבן טבעית- לפי תוכניות פיתוח מאושרת והחלטת המתכנן.

- 6.1.4 גישה לחניה מהכביש : יש . ככל שתוכננה חניה עילית תותקן בה מערכת תאורה.
- 6.1.5 מספר חניות לדירה : אחת, לכל דירה תוצמד חניה אחת לפחות בשטח המגרש מיקום : חלוקת חניות עפ"י תוכנית. **אין החברה מתחייבת להצמדת חניה קרובה לדירה /כניסה.**
- 6.2 **פיתוח מגרש :**
בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין.
הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף (לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין) ומואר בעל גיבון מלווה לצידו בשטח של 20 ס"מ לפחות. ככל שמאילווצים תכנוניים לא ניתן לתכנן את רחבת הכניסה בשטח הנדרש כאמור, יש להקצות במקום אחר במגרש שטח חלופי של לפחות 20 מ"רשות, מפותח ומואר לשימוש הדיירים.
- 6.2.1 שבילים : חומר גמר : בטון /גרנוליט/ אבנים משתלבות - לפי תוכנית פיתוח מאושרת .
- 6.2.2 משטחים מרוצפים : הריצוף יהיה בעל גוון בהיר ככל הניתן, לפי תוכנית פיתוח מאושרת .
- 6.2.3 חצר משותפת : יש , ברכוש המשותף בלבד , גיבון חסכוני במים בהתאם להנחיית משרד החקלאות (בדירות הגן מילוי אדמה גננית בלבד).
- 6.2.4 רשת השקיה : מערכת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב. עפ"י תוכניות פיתוח (בחצר ברכוש משותף).
- 6.2.5 חצר צמודה לדירה : אין . פירוט מערכות בחצר הצמודה : אין.
- 6.2.6 יתכנו שוחות ביוב וניקוז משותפים בחצר הפרטית, על פי החלטת היועצים.
- 6.2.7 משטח מרוצף בחצר הדירתית : אין, (עפ"י סימון בתכנית מצורפת).
- 6.2.7 גדר בחזיתות אחרות של המגרש : גדרות על פי היתר בניה , בגובה : לפי תוכנית פיתוח מאושרת.
- 6.2.8 ריצוף קומת עמודים מופלשת /אזור חניה : יש. בטון/אספלט/אבנים משתלבות – לפי תוכניות פיתוח מאושרת.

--13--

7. מערכות משותפות .

7.1 מערכת גז :

- 7.1.1 גז מרכזי : צובר גז מרכזי מוטמן באדמה בחצר – יש.
- 7.1.2 צנרת גז ממכלל גז מרכזי מצובר גז עד לדירה : יש .
- 7.1.3 צנרת אספקת גז בתוך הדירה : הכנת צנרת עד לדירה ונק' אחת במטבח (התשלום עבור אביזרי קצה והתקנת מונה יעשה ע"י הקונה ישירות לחב' גז המורשית ע"י החברה לפעול במבנה) צנרת אספקת גז (הכנה בלבד) כלולה במחיר הרכישה. מקום : מתקן צובר גז – ימוקמו במגרש לפי דרישות הרשויות.

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 : יתכן מתזי כיבוי אש, ברזי כיבוי (הידרנטים) ארונות כיבוי בשטחים משותפים או פרטיים . מיקום וכמות, לפי דרישות כיבוי אש.
- 7.2.4 גלאי עשן : בשטחים משותפים או פרטיים- בהתאם לדרישות כיבוי אש.

7.3 מערכת מים וביוב :

- 7.3.1 כל מערכות המים, הביוב והניקוז שיותקנו במגרש, הינן מערכות משותפות, לכלל הבתים שיבנו בפרויקט, ואלו מהוות רכוש משותף, שיתוחזק על ידי הרוכשים העתידים של הבתים שיבנו בו, ובאחריותם.

7.4 אזור מואץ במרתפי חניה : אין.

7.5 מערכת מיזוג אוויר מרכזית : אין.

8. חיבור המבנה למערכת תשתית.

- 8.1 חיבור לקו מים מרכזי- יש. מונה מים לבית- אין. מונה לגינה- אין, גיבון חסכוני במים בהתאם להנחיית משרד החקלאות.
- 8.2 חיבור לביוב מרכזי : יש.
- 8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל. הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונית, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר) : יש.
- 8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים, תקשורת מחשבים וכדומה) : יש .
- 8.5 פיתוח כללי הגובל במגרש : כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כלולים .
- 8.6 חדר טרנספורמציה : אין. במידה ויהיה, מיקומו יקבע לפי דרישת הרשויות המוסמכות (חברת חשמל עירייה).
- 8.7 מקום לריכוז אשפה : למגורים ולמסחר - חדר אשפה עפ"י תוכניות האדריכל, ע"פי דרישת העירייה.

9. הרכוש המשותף.

9.1 תיאור הרכוש המשותף :

- 9.1.1 סך הכל מקומות חניה משותפים למגורשים 301-308 לפי היתר בניה .
- 9.1.2 קומה מופלשת : אין .

- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: אין. (יש לצרף תכנית עם סימון המיקום).
- 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 יח' בכל כניסה/מגרש.
- 9.1.8 גג – לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
- 9.1.9 ממ"ק/מקלט: אין.
- 9.1.10 חדר משאבות: יש. מאגר מים וחדר משאבות: יש. מיקום: עפ"י החלטת היועץ.
- 9.1.11 מיתקנים על הגג: מערכות טכניות (פרטים או משותפות) כגון אנטנה/צלחת לוויין קולטי שמש, חדר דודים, חדר מכונות למעלית, משאבות סחרור וכן מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.
- 9.1.12 חצר ושטח פתוח בתחומי המגרש.

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 בקומות 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 לחדר/ים טכניים.
- 9.2.9 חלק הגג- התפוס על ידי מיתקנים על הגג: (כגון קולטים, דודי שמש, חדר מכונות למעלית).
- 9.2.10 מעליות: יש, גודל: עפ"י תכנון, מס' נוסעים: עפ"י תכנון, מס' תחנות: עפ"י תכנון.
- 9.2.11 ממ"ק/מקלט.

-14-

- רישום הבניין כבית משותף ורישום הדירה על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין
- 13.1. החברה תפעל לכך שהבניין יירשם כבית משותף במובן חוק המקרקעין או ביחד עם בתים/בניינים אחרים כבית משותף מורכב, וכי הדירה תירשם כיחידת רישום נפרדת בבית המשותף, במועדים כאמור בסעיף 6 ב לחוק המכר וזאת בהתאם להוראות הדין ובכפוף להוראותיו ולאישורו של המפקח על רישום המקרקעין. המוכר מתחייב לגרום לרישום הבית בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר. המוכר מתחייב לגרום לרישום זכויות רוכש הדירה בדירה בפנקס בתים משותפים, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר במקרה שבו הדירה הינה בבית שאינו ניתן לרישום כבית משותף, המוכר מתחייב לרישום זכויות רוכש הדירה בדירה בלשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום חלוקה ואיחוד או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר. בחישוב המועדים הנ"ל לא יבואו במניין תקופות שהחברה הוכיחה לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתה והיא לא יכלה למנוע את קיומן.
- 13.2. החברה תפעל לרישום הדירה בפנקס הבתים המשותפים ע"ש הרוכש בחכירה מהוונת כשהיא נקייה מכל עיקול, שעבוד או משכנתא שמקורם בחברה ופרט למשכנתא שעשויה להירשם בגין הלוואה או משכנתא שנטל/שיטול הרוכש או שעבדים ו\או הערות מכל סוג שהוא ו\או עיקולים מחמת הרוכש, והכל במועדים הנקובים בחוק המכר דירות, לא יאוחר מתום 6 חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר ובכפוף להמצאת מלוא המסמכים הדרושים ע"י הרוכש לצורך הרישום לרבות אישורי מיסים ושטרי משכנתא.
- החברה תפעל לכך שרשות מקרקעי ישראל תחתום על חוזה חכירה לגבי הדירה. חוזה חכירה ותנאיו יהיו לפי הנוהל ברמ"י במועד חתימתו.
- הרוכש מתחייב לתתום עם רמ"י על חוזה חכירה ביחס לדירה במועד שיתואם בינו לבין החברה ולהמציא לחברה אישור מאת רמ"י המעיד על חתימת החוזה הנ"ל.
- 13.3. את הפעולות והרישומים המפורטים בסעיפים 13.1-13.2 לעיל, ניתן יהיה לבצע רק עם גמר הבנייה של הבניין ו\או גמר ביצוע פעולות פרצלציה ו\או איחוד ו\או חלוקה ביחד לקרקע וסביבתה ככל שיידרש, וכי ייתכנו עיכובים בהשלמת הרישום עקב סיבות שהוכיחה החברה

שאינן בשליטתה ושהחברה לא יכולה הייתה למנוע את קיומן, מבלי שהדבר יגרע מהתחייבותה של החברה לטפל ברישומים הנ"ל תוך זמן סביר לכשתיווצר האפשרות המעשית לכך. כמו כן, הודע לרוכש כי בעת הרישום הסופי, ולאחר ביצוע ורישום תכנית חלוקה של החלקה (ככל שתידרש) יתכנו שינויים בגבולות החלקה ו/או בשטחה בכפוף לכך שלא תיפגענה זכויותיו על פי הסכם זה. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויותיו של הרוכש עפ"י כל דין.

13.4. בהגיע מועד רישום זכויות הרוכש בדירה בלשכת רישום המקרקעין, יעשה הרוכש את כל הדרוש ויחתום על כל המסמכים כפי שיורו לו החברה ו/או עורכי דינה, על מנת לאפשר את ביצוע הרישום. החברה תתאם עם הרוכש מועד לצורך חתימה על המסמכים כאמור. מבלי לגרוע מכלליות הוראה זו ומחובת הרוכש לחתום במעמד חתימת הסכם זה על יפוי כוח בלתי חוזר כאמור להלן, מוסכם מפורשות כי הרוכש יהא חייב להמציא לחברה או לבאי כוחה, כל אישור על תשלום מיסים ו/או כל אישור אחר שיהיה צורך בהם ושבפלעדיהם לא ניתן יהיה לבצע את הרישום בהגיע מועד זה ב"כ החברה יפנה לרוכש לצורך ביצוע פעולות כאמור בסעיף זה.

אין במתן יפוי הכח הבלתי חוזר כדי לפטור את הרוכש מהתחייבויותיו בסעיף זה. ככל שהרוכש יידרש להגיע לחברה/לבאי כח החברה/לרשויות השונות יתואם עימו מועד סביר להגעה.

13.5. בוטל.

13.6. זכויות הרוכש בדירה מתייחסות אך ורק לדירה עצמה כולל הצמדות שסומנו בתשריט הרכישה ולה בלבד, ואין לו זכויות כלשהן בחלקים אחרים של הבניין פרט לחלקו ברכוש המשותף. לחברה שמורה הזכות לגרוע לכך שעם רישום הבניין ו/או הפרויקט בפנקס הבתים המשותפים, יירשמו זכויות מעבר ו/או זיקות הנאה ו/או יוצאו מקומות חניה ו/או שטחים אחרים מהחלקה ו/או מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות מסוימות ו/או יחידות אחרות בבניין עצמו לפי החלטת החברה כמצוין במפרט הטכני נספח א'. לחברה הזכות לגרוע לרישום תקנון מוסכם ו/או תוספת לתקנון המצוי אשר יכיל תנאים בדבר הצמדת מקומות חניה ו/או הצמדות שטחים אחרים ותנאים אחרים בקשר לזכות השימוש ברכוש המשותף ובמקרקעין

11

כמצוין במפרט הטכני נספח א'. ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדיותה.

13.7. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מוסכם בזה כי החברה רשאית להוציא ממסגרת הרכוש המשותף חלקים בנויים ו/או בלתי בנויים על החלקה, שטחי גינה ושטחי חניה מקורים ובלתי מקורים, קירות חיצוניים, כניסות נפרדות, גגות, גגות עליונים, מרפסות, מתקנים המשמשים בלעדית יחידה או יחידות מסוימות בבניין וכו' ולהצמידם בצמידויות מיוחדות ליחידות בבניין, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובכפוף לכל דין ובלבד שחלקים אלה לא הוצמדו לדירה, ולא קיימת מניעה או איסור להוציאם מהרכוש המשותף לפי הוראות הדין כמצוין במפרט הטכני נספח א'.

13.8. החברה תהיה רשאית להקים בבניין או בסמוך לו, במיקום המצוין במפרט או בתכנית המכר, חדר שנאים ו/או מתקנים אחרים עבור חברת חשמל וספקיות התקשורת והגז. במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל, תודיע על כך החברה לרוכש בכתב. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש על פי דין. הזכויות בחדר השנאים ו/או חדר בזק יירשמו ע"ש חברת חשמל ובזק (בהתאמה), וכן יוקנו להם זכויות מעבר להחזקה ולתיקונים בקשר לחדר השנאים וחדר הבזק. הודע לרוכש שהחברה תעניק לחברת החשמל ולבזק את הזכויות האמורות וכולל כל זכות אחרת שתידרש על ידן לרבות רישומן כחלקות משנה נפרדות, ולרבות רישום סעיף בתקנון הבית המשותף לפיו חברת חשמל ובזק תהיינה פטורות מהוצאות ועד הבית/דמי ניהול ו/או הוצאות תחזוקה מכל מין וסוג שהוא, וכי במקרה של רישום בית משותף תיכללנה בתקנון הבית המשותף הוראות שיבואו להבטיח את הזכויות דלעיל, לרבות זכויות מעבר. תקנון הבית המשותף שיירשם יתבסס על התקנון המצוי בכפוף לצרכים ודרישות הרשויות בפרויקט.

13.9. החברה תהיה זכאית בכל שלב, ואף לאחר הרישום, לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת המקרקעין ו/או איחודם ו/או חלוקתם מחדש והפרשת חלקים מהם לצרכי ציבור לפי דרישת הרשויות, בין בתמורה ובין ללא תמורה ובלבד שלא תיפגענה זכויות הרוכש ע"פ הסכם זה וע"פ כל דין.

13.10. החברה תהא רשאית לרשום הערות אזהרה, חכירות וזיקות הנאה על המקרקעין בכלל והחלקה בפרט ו/או על הבית המשותף ו/או על הרכוש המשותף ו/או לגבי שטחים אחרים כפי שאלה תידרשנה בהתאם לדרישות הרשויות הרלוונטיות, בין היתר להבטחת זכויות מעבר לכלי רכב והולכי רגל וזכויות שימוש בשטחים (לרבות חניות) במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של בעלי דירות אחרים בבניין, או של בעלי זכויות בבניינים סמוכים, או של רשויות ציבוריות כגון עירייה, חברת חשמל, בזק, חבר גז וכו'.

- 13.11. מבלי לגרוע במאומה מן האמור בסעיפים הקודמים ביחס לזכויות מוגדרות של החברה בעניינים הקשורים ברישום הבית המשותף וברכוש המשותף והשימוש בו וכן בקביעת החלקים ברכוש המשותף שיוצמדו לדירה, ומתוך כוונה מוצהרת להוסיף על האמור לעיל, הודע לרוכש כי בכל עניין הנוגע לכל הנושאים הנ"ל והקשר בהם באיזה אופן שהוא, החברה תגרום שהרישומים בנושאים אלה בפנקסי המקרקעין למיניהם בקשר לחלקה, יבוצעו ע"פ קביעותיה והחלטותיה והכל בכפוף להוראות כל דין והוראות המכרז וכי אין בהחלטות אלה לפגוע בזכויות הרוכש ע"פ הסכם זה וע"פ כל דין.
- 13.12. כל עוד לא נרשמה הדירה ע"ש הרוכש בלשכת המקרקעין ישמש הסכם זה כראיה לזכות הרוכש בדירה.

9.

-16-

9.5. סדרי קבלת ההחלטות בדבר ניהול הבית:

1. בכפוף לזכויות המיוחדות המוקנות לחברה ולנציגות הבית המשותף לגבי ההחלטות הנ"ל, לפי חוזה המכר ונספחיו בכל הנוגע ליחסים עם חברת הניהול, ובכפוף לתנאים הנובעים תהיינה ככל האפשר לפי הוראות התקנון המצוי שבחוק המקרקעין, אלא אם החברה תחליט על הסדר שונה, לפי הזכות הנשמרת לה בחוזה המכר, ותכלול את הסדר בתקנון המוסכם שתתקבל לבית המשותף על-פי הוראות בחוזה המכר.
 2. החברה תהיה זכאית לקבוע, (אם הבית המשותף ירשם כבית מורכב), כי בעלי היחידות שבכל בניין (או אגף) יקיימו נציגות נפרדת ואסיפות נפרדות לגבי אותו בניין (או אגף) וזאת בנוסף לנציגות העל של הבית המשותף כולו, (אם יוחלט על קיום נציגות כזאת).
 3. בהמשך לאמור בסעיף 1.1 א. דלעיל, מודגש כי החברה זכאית לשריין לעצמה או לאחרים מטעמה, את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות שתוקנה למגרש ולבעלי הזכויות בו מפעם לפעם, ולנצלן, (בעצמה או באמצעות הבאים מכוחה) והכל כמפורט בחוזה המכר.
 4. מודגש בפני הרוכש כי לחברה נשמרת הזכות לבצע שינויים ותוספות בבניינים שבמגרש (לרבות בבניין), ברכוש המשותף, במגרש, וביחידות האחרות, כמפורט בחוזה המכר.
 5. מודגש בפני הרוכש, כי יתרת המגרש מיועדת על-ידי החברה לבניית בניינים נוספים כמפורט בחוזה המכר והרוכש מסכים לכך.
 6. החברה תהיה זכאית לכלול גם את ההוראות שבסעיפים 4, 5 ו-6 דלעיל בתקנון המוסכם שתתקבל לבית המשותף. החברה זכאית לרשום לבית המשותף תקנון מוסכם המשנה את הוראות התקנון המצוי וכאמור בסעיף 18 של חוזה המכר.
 7. בכדי למנוע ספק מוצהר ומוסכם כי הרהוט המתואר בתוכניות המצורפות למפרט זה, נכלל בהן לצורך המחשה בלבד, ואין הרהוט כלול בעסקת המכר של היחידה.
 8. היה והמפקח על רישום הבתים המשותפים ו/או המנהל, ו/או משרד הבינוי והשיכון ינחו את החברה בעת רישום הבית המשותף ויתנו לה הוראות לשם רישומו ולשם רישום התקנון (ותוכנו), ואותן הוראות לא תהיינה תואמות לתנאים ולהוראות הכלולות בחוזה המכר ובמפרט זה. אזי מוסכם כי הוראותיהם תגברנה ותחייבנה את הצדדים.
- 9.6. שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אלו:**
- עפ"י החוק והוראות החוזה יחול גם על כל קונה/משכיר דירה, גג הבניין, מרפסת הגג, חדר מכונות, מעלית, עליות הגג, חניון ומתקני השירות יהיו בשימוש ואחזקה ע"י וע"ח הדיירים, אולם הם וזכויות הבניה יהיו בכל עת ושלב שייכים לקבלן, והקבלן יהיה ראשי אך לא חייב – לבנות קומות ויחידות מגורים נוספות בכל עת שיחפץ.

הערות:-

הערות לתוכנית מכר:

1. מיקומם הסופי של צנרת מי גשם, ניקוז, וקולטני ביוב בקירות ו/או על יד הקירות יקבעו עפ"י תוכניות הביצוע של יועץ אינסטלציה.
2. תיתכן העברה גלויה אנכית ו/או אופקית למערכות שונות של ביוב, אוורור ניקוז וכו', במחסנים ובשטחים ציבוריים מעבר למסומן בתוכנית ובגבהים שונים אל לא תפגע בדרישות הגובה הנדרשות לפי התקנים והתקנות...
3. בשטח החצרות הצמודות עוברים קווי צנרת מים ניקוז וביוב, וממוקמות שוחות ביקורת של המערכות המשותפות, בגין כך תירשם זיקת הנאה על המגרש לגישה של מערכות אלה, כנ"ל לגבי מרפסות גג.
4. ביציאה למרפסות הפתוחות ייתכן ויהיה סף מוגבה לפי כל דין
5. פני הריצוף בתוך הממ"ד יהיו מוגבהים ב- 2-5 ס"מ, מפני ריצוף הדירה.

הערות:

6. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקנות, התקן הישראלי הרשמי כאשר יש כזה, התקנים למועד קבלת היתר בניה.
7. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות.

8. גבולות המגרש, פרטי הפיתוח והחלקים הצמודים אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
9. פילרים (גומחות) עירוניים ושוחות של מערכות שונות (חשמל, בזק, גז, ביוב וכד') ימוקמו במגרש ועל חשבון שטח המגרש, בהתאם לתוכניות הפיתוח שיאושרו ע"י הרשויות.
10. בחצרות וגינות הממוקמות מעל תקרות בנויות יש לשתול רק צמחיה מתאימה למניעת פגיעה בשכבות האיטום, יש לוודא הדבר טרם ביצוע גינון ושתילה.
11. במחסנים שיוצמדו לדירות, יתכנו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים את כלל הבניין.
12. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר, באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים את החלל ועלולים ליצור הפרעה מקומית אך לא פחות מהנדרש במפרט. אך לא פחות מהנדרש במפרט
13. הקונה יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם אינה עולה על 60 DB (A) במרחק של 1.5 מ' מהמעבה, רמות הרעש בתוך הדירות, כתוצאה מפעולת היחידה הפנימית שמשרתת את הדירה תוגבלנה ל- 40 DB (A) בחדרי שינה, ול- 45 DB (A), בחדר המגורים, בעת פעולת היחידות הפנימיות בדירות בדרגתן הגבוהה. על הדיירים להציב את בסיסי יחידות העיבוי על גבי בולמי נאופרן כדוגמת SUPER W PADS, של חבר' MASON או ש"ע.
14. בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה בכתב, באריחים רזרביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת לצורך תחזוקה.
15. ת"י 1525 "תחזוקת בניינים: בנייני מגורים וסביבתם הקרובה" יחייבו הקונה (חוברת "הנחיות לתחזוקה" תימסר לקונה בעת קבלת החזקה בדירה).
16. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג' 1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 10 - 08.12.2016], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין.
17. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות.

חתימת הקונה

חתימת המוכר

-18-

נספח ג' – טבלאות זיכויים

ריכוז טבלאות זיכויים

הערות מיוחדות

1. ריכוז זיכויים אלה הינם בהתאם להוראות המכרז וכנדרש בתיקון מס' 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ד-1974 ותיקון לצו המכר התשע"ה-2015 (מפרט המכר). מובהר כי עפ"י הוראות המכרז, פרט לנרשם להלן לא יבוצעו שינויים מהמפרט והתוכניות המצורפים להסכם המכר ולא יבוצעו זיכויים ו/או חיובים אחרים.
2. המחירים הנקובים להלן אינם כוללים מע"מ.

58

מקרא:

יח' - יחידה.

מ"ר - מטר מרובע.

מ"א - מטר אורך.

חומר – חומר לבן (האבזר עצמו בלבד).
קומפלט – חומר לבן + חומר שחור + עבודה.
פריט – פריט אחד בודד.

19- נושא: ארונות מטבח, רחצה

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי בש"ח	כמות	סה"כ
3.3.1	זיכוי לכלל ארונות המטבח 6 מ"א (כולל ארונות תחתונים, משטח עבודה, כיור מטבח, ברז מטבח, חיפוי מטבח), לפי התיאור שבמפרט המכר.	קומפלט		5812		
3.3.2	זיכוי לכלל ארונות המטבח 5 מ"א (כולל ארונות תחתונים, משטח עבודה, כיור מטבח, ברז מטבח, חיפוי מטבח), לפי התיאור שבמפרט המכר.	קומפלט		4843		
3.3.3	ארון רחצה (בחדר רחצה כללי. כולל כיור אינטגרלי), לפי התיאור שבמפרט המכר.	קומפלט		600		

נושא: קבועות שרברבות ואביזרים

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי בש"ח	כמות	סה"כ
3.6	סוללת ברז לכיור רחצה, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	96		
3.6	סוללת ברז לאמבטיה, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	126		
3.6	סוללת ברז למקלחת, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	102		

נושא: חשמל/ תקשורת

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

ס"ה"כ	כמות	מחיר ליח' בש"ח	יח'	חומר/עבודה	תיאור	סעיף במפרט המכר
		48			נקודת טלפון חוץ – זיכוי	3.7 (r)

הערה לטבלאות החשמל/תקשורת
ראה הערות כלליות לאחר סעיף 3.7 (טבלה 5), במפרט המכר.
