



מפרט

לפי חוק המכר (דירות תשל"ג) 1973
פרויקט : אחוזת נמדר – 72 יח"ד מחיר למשתכן

נספח לחוזה

בין : **נמדר בתים בע"מ ח.פ. 1-192967-51**
(להלן – המוכרת)

לבין : _____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____
שניהם יחד וכל אחד לחוד
(להלן – הקונה)

מתאריך : _____

א. פרטי זיהוי

1. הישוב : בית שמש

1.1 מס' הגוש 34292 חלקה 92, מגרשים **324-325** לפי תכנית מפורטת מס' 102-0055277 בשכונת נווה שמיר, בית שמש.

2. בעל הקרקע : מדינת ישראל ע"י מינהל מקרקעי ישראל
הזכות שהקונה רוכש בדירה : חכירה מהוונת
2.1 שם המחכיר : רשות מקרקעי ישראל
2.2 תקופת החכירה 98 שנים תחילת תקופת החכירה : 3.10.2017

3. מספר הבניין (בתוכנית העמדה) 7, 8, 9, 10 (הקף בעיגול)
דירה מס' _____ קומה _____

4. **בדירה** : חדר דוור, פינת אוכל, לפי הדירה : 2 או 3 או 4 חדרי שינה, מרחב מוגן דירת (להלן ממ"ד) המשמש כחדר שינה, פרוזדור, מטבח, חדרי רחצה (עפ"י תשריט) מרפסת שירות (בדירות 3 חדרים ומעלה – שטח 2.5 נטו), מרפסת או חצר, לפי הדירה, דירת גן או בקומות.

5. **שטח הדירה** הוא _____ מ"ר המחושב לפי כללים אלה :
א. השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה.
לעניין זה –

1. "קיר חוץ" – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תוכנית אחרת.

כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת או שטח משותף בקומה יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ.

2. "פניו החיצוניים של קיר חוץ" – פני הקיר ללא 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 ממנו עולה מהלך המדרגות.

ד. בחישוב השטח ייכללו 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:
- 6.1. מרפסת שמש בשטח _____ מ"ר מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח _____ מ"ר
 - 6.2. חניה מקורה/לא מקורה בשטח _____ מ"ר (ראה תוכנית מצ"ב).
 - 6.3. מחסן דירתי בשטח _____ מ"ר (רצ"ב תכנית המחסנים עם סימון המחסן הצמוד)
 - 6.4. מרתף דירתי בשטח _____ א"ן
 - 6.5. גג מוצמד בשטח _____ א"ן
 - 6.6. גינה מוצמדת בשטח _____ מ"ר (ראה תוכנית מצ"ב).

הערות לחישובי שטחים :

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 ועד 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 מחסן ואו דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר, כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
3. שטחו של מרתף הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר ; כאשר קיר המרתף גובל בשטח המשותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
4. שטחה של גינה כוללת את שטח הקירות התומכים בהיקפה ; תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

7. סטיות קבילות :

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

8. שם עורך הבקשה להיתר (להלן : "האדריכל") : גיורא גור אדריכלים בע"מ טלפון 04-8510872, פקס 04-8510918, כתובת : הגפן 1 ת.ד. 9436 חיפה 31094

haim@gioragur.com

9. שם האחראי לתכנון השלד (להלן : "המהנדס") : רועי קלע מהנדסים בע"מ טל' : 09-8991768 פקס : 09-8991770 נייד : 050-6599983 office@rkela.co.il ת.ד. 202, בית הלוי.

ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציוד ואביזרים

1. תיאור הבניין

- 1.1 4 בניינים ובהם 118 דירות למגורים על פי הפירוט שלהלן:
בבניינים דירות רק למגורים, בבניין אין דירות שלא למגורים
1.2 טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בכל 4 הבניינים וייעודה של כל קומה.

בניין 7 מגרש 324

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת למפלס כניסה עליון	כינוי או תיאור קומה
			-	קומת מרתף
אין קומת מרתף				קומת קרקע *
2 הדירות הן דירות גן	מגורים + מחסנים	2	קומת קרקע-קומת כניסה	קומה א'
דירה אחת היא דירת גן ועוד 2 דירות רגילות	מגורים + מחסנים	3	מעל קומת כניסה	קומה ב'
דירה אחת מתוך ה 4, היא דירת גן	מגורים	4	מעל קומת כניסה	קומה ג'
	מגורים	4	מעל קומת כניסה	קומה ד'
2 מתוך 3 דירות הן מיני פנטהאוז	מגורים	3	מעל קומת כניסה	קומה ה'
2 הדירות הן פנטהאוז	מגורים	2	מעל קומת כניסה	סה"כ קומות למגורים
			6 קומות (קרקע + 5 קומות)	

* במקרה שיש שתי קומות כניסה לבניין, יש לציין איזו מהכניסות היא כניסה קובעת לבניין (כהגדרתה בתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר)).

בניין 8 מגרש 324

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת למפלס כניסה עליון	כינוי או תיאור קומה
	חניות ומחסנים	-	3	קומת מינוס 3
	חניות ומחסנים	-	2	קומת מינוס 2
כל הדירות הן דירות גן	מגורים	4	1	קומת מינוס 1
	מגורים	4	קומת קרקע-קומת כניסה	קומת קרקע
	מגורים	4	מעל קומת כניסה	קומה א'
	מגורים	4	מעל קומת כניסה	קומה ב''

	מגורים	4	מעל קומת כניסה	קומה ג'
	מגורים	4	מעל קומת כניסה	קומה ד'
	מגורים	4	מעל קומת כניסה	קומה ה'
	מגורים	4	מעל קומת כניסה	קומה ו'
		4	מעל קומת כניסה	קומה ז'
2 מתוך 3 דירות הן מיני פנטהאוז	מגורים	3	מעל קומת כניסה	קומה ח'
2 הדירות הן פנטהאוז	מגורים	2	מעל קומת כניסה	קומה ט
			11 קומות מגורים (מינוס 1, קרקע + 9 קומות)	סה"כ קומות למגורים

* במקרה שיש שתי קומות כניסה לבניין, יש לציין איזו מהכניסות היא כניסה קובעת לבניין (כהגדרתה בתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר

בניין 9 – מגרש 325

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת למפלס כניסה עליון	כינוי או תיאור קומה
אין קומת מרתף			-	קומת מרתף
2 הדירות הן דירות גן	מגורים + מחסנים	2	קומת קרקע-קומת כניסה	קומת קרקע *
דירה אחת היא דירת גן ועוד 2 דירות רגילות	מגורים + מחסנים	3	מעל קומת כניסה	קומה א'
דירה אחת היא דירת גן	מגורים	4	מעל קומת כניסה	קומה ב'
	מגורים	4	מעל קומת כניסה	קומה ג'
2 מתוך 3 דירות הן מיני פנטהאוז	מגורים	3	מעל קומת כניסה	קומה ד'
2 הדירות הן פנטהאוז	מגורים	2	מעל קומת כניסה	קומה ה'
			6 קומות (קרקע + 5 קומות)	סה"כ קומות למגורים

בניין 10 מגרש 325

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת למפלס כניסה עליון	כינוי או תיאור קומה
	חניות ומחסנים	-	3	קומת מינוס 3
	חניות ומחסנים	-	2	קומת מינוס 2

קומה מינוס 1	1	4	מגורים	כל הדירות הן דירות גן
קומה קרקע	קומת קרקע- קומת כניסה	4	מגורים	
קומה א'	מעל קומת כניסה	4	מגורים	
קומה ב'	מעל קומת כניסה	4	מגורים	
קומה ג'	מעל קומת כניסה	4	מגורים	
קומה ד'	מעל קומת כניסה	4	מגורים	
קומה ה'	מעל קומת כניסה	4	מגורים	
קומה ו'	מעל קומת כניסה	4	מגורים	
קומה ז'	מעל קומת כניסה	4	מגורים	
קומה ח'	מעל קומת כניסה	3	מגורים	2 מתוך 3 דירות הן מיני פנטהאוז
קומה ט	מעל קומת כניסה	2	מגורים	2 הדירות הן פנטהאוז
סה"כ קומות למגורים	11 קומות מגורים (מינוס 1, קרקע + 9 קומות)			

1.4 חדרי מדרגות

מספר חדרי מדרגות (כניסות) בבניין : 1_ אפיון כל חדר מדרגות : סגור

1.5 מעליות :

בניין 7

יש מעלית אחת בכל הבניין מספר תחנות כל מעלית לפי מס' הקומות מספר נוסעים לכל מעלית 8 בתיאום עם יועץ מעליות ועפ"י הנחיותיו פיקוד שבת : הפעלת המעלית בבנין כולל הפעלת פיקוד שבת היא באחריות דיירי הבניין ומותנית בקבלתה מספק המעלית ע"י נציגות הדיירים ובחתימת הסכם שירות ביניהם כמקובל אצל הספק.

בניין 8

יש מספר מעליות 2 מעליות לבניין מספר תחנות כל מעלית לפי מס' הקומות מספר נוסעים לכל מעלית 8 בתיאום עם יועץ מעליות ועפ"י הנחיותיו פיקוד שבת : הפעלת המעלית בבנין כולל הפעלת פיקוד שבת היא באחריות דיירי הבניין ומותנית בקבלתה מספק המעלית ע"י נציגות הדיירים ובחתימת הסכם שירות ביניהם כמקובל אצל הספק.

בניין 9

יש מעלית אחת בכל הבניין מספר תחנות כל מעלית לפי מס' הקומות מספר נוסעים לכל מעלית 8 בתיאום עם יועץ מעליות ועפ"י הנחיותיו פיקוד שבת : הפעלת המעלית בבנין כולל הפעלת פיקוד שבת היא באחריות דיירי הבניין ומותנית בקבלתה מספק המעלית ע"י נציגות הדיירים ובחתימת הסכם שירות ביניהם כמקובל אצל הספק.

בניין 10

יש מספר מעליות 2 מעליות לבניין מספר תחנות כל מעלית לפי מס' הקומות מספר נוסעים לכל מעלית 8 בתיאום עם יועץ מעליות ועפ"י הנחיותיו פיקוד שבת : הפעלת המעלית בבנין כולל הפעלת פיקוד שבת היא באחריות דיירי הבניין ומותנית בקבלתה מספק המעלית ע"י נציגות הדיירים ובחתימת הסכם שירות ביניהם כמקובל אצל הספק.

- 1.6 עמדת שומר : אין
2. חומרי הבניין ועבודות גמר
- 2.1 יסודות הבניין : עפ"י הנחיות יועץ ביסוס והנחיות לעבודות תכנון משהב"ש ירושלים.
- 2.2 שלד הבניין : לפי תוכנית המהנדס שיטת הבנייה : קונוונציונלי. שלד בטון מזוין לפי ת"י 466.
- 2.3 רצפה ותקרה קומתיות : חומר בטון ו/או בלוקי בטון עפ"י התקן עובי : עפ"י תכנית שיטת הבנייה : קונוונציונלית/ברנוביץ
בידודו אקוסטי (לפי תקן ישראלי מס' 1004) חומר : פוליסטירן מוקצף.
- 2.4 תקרת קומה עליונה : חומר : בטון, עובי : 20-25 ס"מ.
- 2.5 גג הבניין : חומר : בטון+שיפועי בטון ויריעות ביטומניות, עובי : 20-25 ס"מ, בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045) חומר : פוליסטירן מוקצף הכל עפ"י הנחיות מתכנן איטום.
- 2.6 קירות חוץ : חומר : בטון עובי : 17-35 ס"מ בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045 (בידוד תרמי) ות"י 1004 (בידוד אקוסטי) חומר : פוליסטירן מוקצף ו/או טיח תרמי.
- 2.7 חיפוי עיקרי : אבן בהתאם למפמ"כ 378 למפרט הבינמשרדי ועפ"י דרישות עיריית בית שמש.
החיפוי משולב חומרים אחרים : טיח פיגמנט
- 2.71 טיח חוץ : לא משולב עם חיפויים אחרים.
- 2.72 חיפוי אחר : _____
- 2.8 קירות הפרדה בין הדירות : חומר : בטון ו/או בלוק ממולא עובי : 20 ס"מ + טיח.
- 2.9 מחיצות פנים : בלוק עובי 7-10 ס"מ.
- 2.10 ממ"ד : בטון מזוין לפי תקנות הג"א.
- 2.11 חדרי מדרגות :
- 2.11.1 קירות מעטפת : חומר בטון עובי : 15-20 ס"מ.
- 2.11.2 גימור קירות פנים ותקרות חדרי מדרגות : חיפוי בשיפולים (פנלים כדוגמת הריצוף + טיח וצבע אקרילי עד לתקרה . גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי.
- 2.11.3 מדרגות : אבן נסורה או גרניט פורצלן או טרצו צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים ועם שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה.
- 2.11.4 מעקה : עם בית אחיזה בהתאם לת"י 1142 חומר מתכת.
- 2.11.5 בידוד אקוסטי לחדרי המדרגות והמעליות עפ"י הוראות כל דין.
- 2.11.6 עליה לגג : עפ"י תקן ישראלי
- 2.12 מבואה (לובי) קומתית :
- גימור פנים : חומר אבן נסורה או גרניט פורצלן או קרמיקה עד לגובה משקוף הדלתות. מעל החיפוי הקשיח טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.
תקרה : טיח וסיד סינתטי.
ריצוף : אבן נסורה או גרניט פורצלן נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה
- 2.13 מבואה (לובי) כניסה :
- 2.13.1 גימור קירות פנים : חומר אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן עד לגובה משקוף הדלת ומעל טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.
תקרה : סיד סינטטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית ריצוף : אבן נסורה או גרניט פורצלן נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה. שטח

2.13.2 בסיסי, אריח בודד עד לא יפחת מ- 0.64 מ"ר דלת כניסה לבניין : יש, מידות וחומר : אלומיניום מזוגגת בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן

כמות : 1.
2.14 **מרתף חנייה** : גימור קירות פנים מרתף : טיח פנים או בטון צבוע בסיד סינתטי

❖ גימור רצפת מרתף : בטון מוחלק או באבן
משתלבת כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.

3. תיאור הדירה

- 3.1 גובה הדירה :
גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה : לפחות 2.60 מ'
גובה פרוזדור : כגובה הדירה למעט הנמכות עפ"י דרישות מתכנן אינסטלציה.
גובה מרתף המשמש לא למגורים : לפחות 2.20 מ'
- 3.2 **טבלה מס' 2 רשימת חדרים וגימורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה.**

תיאור	חומר קירות	גמר קירות	גמר תקרה	ריצוף	מידות האריחים
חדר דיור	בטון/בלוק/בלוק תאי	טיח+ צבע אקרילי	טיח + סיד סינתטי	טרצו או גרניט פורצלן או שיש	33X33 / 45X45 / 60X60
חדר שינה הורים	בטון/בלוק/בלוק תאי	טיח+ צבע אקרילי	טיח + סיד סינתטי	טרצו או גרניט פורצלן או שיש	33X33 / 45X45 / 60X60
פינת אוכל	בטון/בלוק/בלוק תאי	טיח+ צבע אקרילי	טיח + סיד סינתטי	טרצו או גרניט פורצלן או שיש	33X33 / 45X45 / 60X60
חדרי שינה	בטון/בלוק/בלוק תאי	טיח+ צבע אקרילי	טיח + סיד סינתטי	טרצו או גרניט פורצלן או שיש	33X33 / 45X45 / 60X60
ממ"ד	בטון בהתאם להנחיות פיקוד העורף	טיח תרמי בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי	טיח + סיד סינתטי	עפ"י הנחיות הג"א ובהתאם לאישורם	
פרוזדור	בטון/בלוק/בלוק תאי	טיח + צבע אקרילי	טיח + סיד סינתטי	טרצו או גרניט פורצלן או שיש	33X33 / 45X45 / 60X60

תיאור	חומר קירות	גמר קירות	גמר תקרה	ריצוף	מידות האריחים
מטבח	בטון/בלוק/בלוק תאי	קרמיקה בגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה, לאורך התנור ולצדדיו עד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף) גודל אריח 20/20 או לפי החלטת הקבלן. מעל טיח + צבע אקרילי	טיח + סיד סינתטי	טרצו או גרניט פורצלן או שיש	33X33 / 45X45 / 60X60
חדר אמבטיה/ מקלחת הורים	בטון/בלוק/בלוק תאי	קרמיקה עד לגובה קו משקוף הדלת.	טיח + סיד סינתטי	גרניט פורצלן	לפחות 20X20

			גודל אריח : 25X33 או 30X60 מעל טיח+צבע אקרילי		
שירותים	בטון/בלוק/בלוק תאי	קרמיקה עד לגובה 1.50 מ' גודל אריח : 30/60 /33X25 מעל טיח + צבע אקרילי	טיח + סיד סינתטי	גרניט פורצלן	לפחות 20X20
מרפסת דיור 1	דוגמת כלל החזיתות מעקה-סורג ברזל מגולוון וצבוע.	דוגמת כלל החזיתות		טרצו או גרניט פורצלן או שיש	/33X33 /45X45 60X60
מרפסת שירות	בטון/בלוק/בלוק תאי	טיח + צבע אקרילי	טיח + סיד סינתטי	טרצו או גרניט פורצלן או שיש	לפחות 20X20
מחסן מוצמד	בלוק	טיח + צבע אקרילי	טיח + סיד סינתטי	גרניט פורצלן	עד כ-0.20 מ"ר
אחר					

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

ריצוף : סוג א' העומד בדרישות ת"י 2279 התקינה והחיקה הרלבנטיות וכן התנגדות להחלקה עפ"י התקנים הרלבנטיים. (חדרי מגורים R-9, חדרי רחצה R-10, רצפת תא מקלחת R-11) טרצו או גרניט פורצלן ארבע סדרות לפחות ב-3 גוונים לבחירת הדייר מתוכם גוון אחד בהיר ונטרלי גרניט פורצלן ארבע סדרות לפחות ב-3 גוונים לבחירת הדייר מתוכם גוון אחד בהיר ונטרלי. שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות.

3.3 ארונות :

3.3.1 אורך ארון מטבח תחתון : דירת 3 חדרים ו-4 חדרים -מידות 5.0 מ"א. דירת 5 חדרים - מידות 6.0 מ"א.
פינה מחושבת פעמיים. חללים המיועדים למדיח, תנור כיריים וכיו"ב למעט מקרר המשולבים בתוך הארונות ייכללו באורך הארונות. תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכו' מובנים באורך תחתון הינם להחלטת הקונה.
במידה והחליט הדייר שלא להתקנים, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות.
ארון המטבח יכלול פינה אחת בלבד.
מסיבות של תכנון המטבח הספציפי המוכר יהא רשאי להציע לדייר להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב-2 מ"א ארון מטבח עליון.
כלומר, אורך ארון המטבח התחתון יהא 5 מ"ר ואורך ארון המטבח העליון יהיה 2 מ"א. במקרה זה לא יותר ארון מטבח עליון פינתי.
גובהו של ארון עליון יהיה 75 ס"מ לפחות ועומקו 30 ס"מ לפחות.
ארון מטבח עליון יכלול לפחות מדף אחד לכל אורכו.

עומק הארון : כולל חזית הדלתות כ-60 ס"מ
גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף
תחתית הארון : הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של כ-10 ס"מ בחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון.
חומר : גוף הארון מסוג סנדביץ'
גב הארון : דיקט
ציפוי פנימי : פורמיקה או מלמין בגוון לבן
דלתות : חומר MDF ציפוי חיצוני : פורמיקה 5 גוונים שונים לבחירה (אחד לבן ואחד בגוון בהיר נייטרלי).
ידידות : מתכת

מדפים : חומר עץ סנדביץ' וציפוי פרמיקה
יחידת מגירות : ברוחב 60 ס"מ לפחות לכל גובהו ולכל עומקו.
ביחידות הפינה של הארון יותקנו "פתרונות פינה".

משטח עבודה : לבחירת הקונה יותקן משטח מאבן טבעית או פולימרי, (כדוגמת אבן קיסר או ש"ע) העומד בדרישות ת"י 4440

3 גוונים לבחירה אחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי.
עובי: לפחות 2 ס"מ בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארון בכל ההיקף.
קנט מוגבה לבחירת הרוכש והכנת פתח להתקנת כיור שטוחה.
הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח.

3.3.3 ארונות אחרים : באחד מחדרי הרחצה בדירה יותקן ארון אמבטיה. ארון תחתון עץ סנדוויץ' או טרספה תלוי או מונח, אורך מינימלי 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירי נירוסטה, משטח עבודה אינטגרלי מחרס/שיש/ניאו קוורץ משולב בכיור.

3.4 **מתקנים לתליית כביסה :**
מתקן חימוני לתליית כביסה : בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ 5 שורות 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/ מרפסת.
משמעו מתקן ממתכת מגולוונת על קיר המבנה במקום מוצנע ושאינו נצפה בחזיתות המבנה.
המתקן יהיה יציב ומקובע לקיר. המתקן יכול לפחות 5 חבלי כביסה באורך מינימאלי של 160 ס"מ. החבלים יהיו איכותיים, עמידים לקרינת UV וניתנים למתיחה. הדייר יהיו איכותיים עמידים לקרינת UV וניתנים למתיחה.
הדייר יהיה רשאי עפ"י החלטתו להמיר מתקן זה במתקן מסתובב (קרסלה) עם עמוד הכולל לפחות 3 זרועות מאלומיניום או ממתכת מגולוונת. המתקן יהיה יציב.

3.5 **טבלה מס' 3 –רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה**

תריסים			חלונות			דלתות			מבואה- כניסה	
פתיחה	חומר שלבים	חומר מסגרת	כמות ומידה	פתיחה	חומר	כמות ומידה	פתיחה	חומר		כמות ומידה
---	---	---	---	---	---	---	P1	W פלדה בטחון	1	
P4	פח אלומיניום	אלומ'	1	P2	A1	1	----	--	0	חדר דיור
P4	פח אלומיניום	אלומ'	1	P2	A	1	P1	W1	1	חדר שינה הורים
P4	פח אלומיניום	אלומ'	1	P2	A	1	P1	W1	1	חדר שינה 1 *
P4	פח אלומיניום	אלומ'	1	P2	A	1	P1	W1	1	חדר שינה **2
עפ"י הג"א	עפ"י הג"א	עפ"י הג"א	1	עפ"י הג"א	עפ"י הג"א	1	עפ"י הג"א	עפ"י הג"א	1	ממ"ד
P4	פח אלומיניום	אלומ'	1	P1	A	1	--	--	0	פינת אוכל
--	--	--	--	--	--	--	--	--	0	פרוזדור
--	--	--	--	P1	A	1	--	--	0	מטבח
--	--	--	--	P3	A	1	1P	2W	1	מקלחת הורים

--	--	--	--	P3	A	** 1	P1	W2	1	אמבטיה
				P3	A	1	P1	W2	1	שירותי אורחים
P4	פח אלומיניום	אלומ'	1	--	--	--	P2	1A חשמל יידיני	1	מרפסת דורך 1
--	--	--	--	P2	A3	1	P1	W1	1	מרפסת שירות
								W3	1	מחסן

* בדירות מעל 3 חדרים

** בדירות 5 חדרים בלבד

** למעט חדרי אמבטיה עם אוורור לחדר שרות

הערות:

1. ייתכן ויחולו שינויים בחומר ו/או באופן פתיחה של פרטים לפי קביעת האדריכל ובכפוף להוראות הדין והתקן.
2. שלבי אלומיניום עשויים מפוליאוריתן מוקצף בציפוי אלומיניום.
3. במסילות לכל החלונות יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.

מקרא לטבלה

- P1 פתיחה רגילה, כיוון לפי תשריט
- P2 נגרר כע"כ
- P3 קיפ
- P4 גלילה או הזזה עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת. עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן.
- בחדר הדיור יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית.
- A אלומיניום לבן, זיגוג כפול (עובי מינימלי 4 מ"מ משני הצדדים עם מרווח אוויר של 6 מ"מ או אחר לפי התכנון) בעל תו תקן ואביזרים מקוריים ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירם, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה. החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן.
- A1 אלומיניום לבן, בעל ויטרינה מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף בעל תו תקן/
- A3 אלומיניום לבן זיגוג אטום או תריס לשיקול דעת האדריכל.
- במסילות לכל החלונות, יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.
- W דלת פלדה (ביטחון) רב בריחית תואמת לת"י 5044 כולל סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון מעצור דלת ומספר הדירה.
- משקוף בניה מפלדה מגולוונת בעובי 1.25 מ"מ לפחות, כנף הדלת והמשקוף בחיפוי ויניל, גמר הדלת וגוון עפ"י בחירת המוכר.
- W1 דלת עץ לבודה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23. פתיחת ציר רגילה, עמידה למים תכלול התקנת קנט פולימרי בתחתית הדלת בגובה 7 ס"מ לפחות. **כנף הדלת:** תהיה עשויה משתי לוחות מודבקים על מסגרת עץ במילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי – חוזק, אקוסטיקה, אחר. צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף. היקף כנף הדלת (קנט) מצופה ב-3 צדדים לפחות. כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים – עמידים למים.
- גמר הדלתות:** יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש המתאים לעמידות במים, עם מנעול וידיות מתכת משני הצדדים.
- מתוך 3 גוונים אפשריות שונות לבחירה אחת מהן בגוון לבן.
- משקוף:** בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר תואם לדלת ויכלול פסי אטימה. המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים.
- W2 דלת עץ לבודה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23. פתיחת ציר רגילה, עמידה למים תכלול התקנת קנט פולימרי בתחתית הדלת בגובה 7 ס"מ לפחות. **כנף הדלת:** תהיה עשויה משתי לוחות מודבקים על מסגרת עץ במילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי – חוזק, אקוסטיקה, אחר. צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף. היקף כנף הדלת (קנט) מצופה ב-3 צדדים לפחות. כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים – עמידים למים.
- גמר הדלתות:** יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש המתאים

	יש				הכנה לחיבור מכונת כביסה
	יש				הכנה לחיבור מייבש כביסה
				יש	הכנה לחיבור מדיח כלים
				יש	נקודת גז לבישול
					נקודת גז לחימום

3.6 טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטאריים

- ** התייחסות לדירות בהן יש מקלחת הורים ושירותי אורחים
- **אמבטיה** מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי, שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר. מילוי עץ בפינות ומיטת תמיכה מפרופיל ברזל מגלוון או לחילופין מפח בעובי 2.5 מ"מ לפחות מצופה אמיל.
- **חיבורי מים** קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים לרבות כיור רחצה למעט כיור נטילת ידיים במידה ויש ואסלות.
- **סוללות למים חמים וקרים** יהיו בציפוי כרום ניקל דגם מערב מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים חמים/קרים בעזרת ידית אחת) כולל חסכמים. לבחירת הקונה מתוך שלוש סדרות אחת מהן תוצרת הארץ ועומדת בדרישות הת"י 1385.
- **בכירי הרחצה ובכירי המטבח** יותקנו ברזים מדגמים מיקס-פרח וימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור.
מידות ברז מטבח- עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ
מידות כיור רחצה – גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ.
- **בחדר המקלחת ובחדר האמבטיה** תותקן סוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינטרפון 3 דרך בהתאם לטבלה)
- מיקס מהקיר כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף. או לחילופין לפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ.

הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת: נקי' מים קרים, חיבור לניקוז ונקודת חשמל.
הכנת חיבור למייבש כביסה: מעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל.
הכנה למדיח כלים במטבח: כולל ברז והכנה לחיבור לביוב ולסיפון קערת מטבח.

- 3.6.1 אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה: רק בדירות גן ברזי גן ("דלי")
- 3.6.2 מים חמים: מערכת סולרית: יש עפ"י ת"י 579 דוד בקיבולת של: דירת שלושה חדרים – 120 ליטר
דירת ארבעה וחמישה חדרים – 150 ליטר.
כולל חימום עזר עם אלמנט חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה.
מיקום הדוד: במקום מוסתר אך נגיש מרפסת שרות ו/או סמוך לה או על גג המבנה.
תקופת אחריות למערכת סולארית: עפ"י החוק
קולטי שמש: כנדרש.
- 3.6.3 חיבור מים חמים לכלים: כיורים, מקלחת, אמבטיה, מכונת כביסה.
- 3.6.4 ברז גינה: יש ברז "דלי" בקומת קרקע.
- 3.6.5 הכנה למונה מים לדירה: יש.
- 3.6.6 חומר הצינורות: מים חמים וקרים פלסטיק
דלוחין PP שפכים HDPE.
- 3.6.7 צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז הראשית במטבח ו/או בחדרים יש.
- 3.6.8 הכנה למונה גז בדירה: יש
- 3.6.9 בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון יותקן צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.

לצנרת גלויה יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות.
3.7 טבלה מס' 5 – מתקני חשמל

מיקום/תאור	נק' מאור קיר/תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל מוגן מים	בית תקע כוח במעגל נפרד	נ. תקשורת T.V. נ. טלפון סה"כ 3 נקודות	אחר
מבואת כניסה	1	1				-פעמון + לחצן -אינטרקום מפסק תאורה לח.המדרגות -לוח חשמל דירתי כולל סגירה (בסמיכות -לכניסה או למבואה) -ארון תקשורת כולל שקע -ארון טלפוניה /טלויזיה
חדר דיור ופינת אוכל	2	3		1 (למזגן)	1	תוכנן תריס חשמלי תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
חדרי שינה הורים	1 כולל מפסק מחלף למנורה	4 (שניים ליד המיטה)		1	1	
חדר שינה 1	1	3		1	1	
חדר שינה 2	1	3		1	1	
ממ"ד	מנורה לפי הנחיות פקע"ר	3		1		לפי תקנות פקע"ר
מטבח	1	6 (אחד מהם כפול, אחד מהם מוגן מים בדרגת IP 44 ואחד מהם מוגן בדרגה רגילה		3 (תנור)		מיקום השקעים , בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככול האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. יותקנו שקעי כוח נפרדים למדיח, לתנור ולמקרר
פרוזדורים	1	1				בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות + מחליף
חדר רחצה /חדר אמבטיה	1 (מוגן מים)		1	1 בית תקע לתנור		בית תקרע לתנור חימום +התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד השמש במיקום עפ"י התכנון
מקלחת הורים	1 (מוגן מים)		1	1 הכנה לתנור +מפסק)		
ח. שירותים	1					הכנה לנקודה לאורורר מכני +מפסק היכן שנידרש
מרפסת שירות	1 (מוגן מים)			2 (מוגן מים) למכנות כביסה ולמייבש		
מרפסת שמש	1 (מוגן) 1 (מוגן)		1 IP44 (מוגן)			כולל תריס חשמלי + מפסק +מנגנון פתיחה ידני

צריכת החשמל של המחסן תחובר לשעון החשמל הדירתי אליו משוייך המחסן			1		1	
אחר	T.V נ. תקשורת נ. טלפון סה"כ 3 נקודות	בית תקע כוח במעגל נפרד	בית תקע רגיל מוגן מים	בית תקע רגיל	נק' מאור קיר/תקרה כולל מפסק	מיקום/תאור
		1 (פקט) הכנה למזגן				מסתור כביסה
			1		2 (מוגן מים)	גינה צמודה דירתית **

- 3.7.1 חדר מדרגות : לחצן הדלקת אור בכל קומה ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות.
לחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות יש
- 3.7.2 טלפון חוץ : אין
- 3.7.3 פעמון : גונג-יש
- 3.7.4 מפסקי זרם : גוויס או שווה ערך עפ"י החלטת החברה
- 3.7.5 לוח חשמל דירתי : יש מיקום בכניסה לדירה. בלוח יהיה שטח פנוי בגודל 6 מודולורים.
- 3.7.6 נקודת חשמל לדוד חשמל : יש
- 3.7.7 גודל חיבור דירתי : תלת פאזי 3X 25A
- 3.7.8 מערכת אינטרקום : יש מיקום : בכניסה לדירה ופומית באחד מחדרי המגורים.
- 3.7.9 מערכת טלוויזיה במעגל סגור : אין
- 3.7.10 בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית
- 3.7.11 מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי. המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים ותכלול : יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מתבססת על רכיב המודד זרם חשמלי (שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי) יחידת תקשורת לשידור אלחוטי, צד דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה. הצד יותקן בפנים הדירה בסמוך לדלת הכניסה או המבואה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה. הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוט"ש ואת עלותם הכספית).
- 3.7.12 מתקנים אחרים : אין
4. מתקני קירור חימום בדירה :
- 4.1 מיזוג אוויר מרכזי : אין הכנה בלבד למערכת מיני מרכזית אחת סטנד' תלת פאזי שתכלול : מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת ח. אמבטיה או פרוזדור או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי, שקע כוח מעגל נפרד 2.5*3, ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה, מוצא ה"צמה" למאייד יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל. התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר הפרוזדור. וכן יתוכנן וייבנה מקום להתקנת יחידות העיבוי וכן למערכות המשרתות אותם. מיקום ההכנות יקבע ע"י מתכנן מיזוג אוויר .
- 4.2 הכנה למזגן עילי בממ"ד באישור פיקוד העורף, ההכנה תכלול : נקודת חשמל נפרדת הזנה ישירה מלוח החשמל. צנרת ניקוז מים מנקודה בקיר מחוף לממ"ד ועד אל מחסום רצפה פעיל בדירה, קצה הצינור בקיר ייסגר

במכסה. מיקום המעבה יהי במקום מוצנע ומוסתר עפ"י התכנון. כל ההכנות הנ"ל בהתאם ובהחלטת יועץ מיזוג אוויר.

- 4.3 מזגן מפוצל : אין
- 4.4 מזגן דירתי : אין
- 4.5 תנור חימום הפעול בגז (תנור הסקה דירתי) : אין
- 4.6 תנור חימום הפועל בחשמל : אין
- 4.7 רדיאטורים : בכל החדרים לרבות חדרי רחצה (לא בח. שרותים) : אין
- 4.8 קונוקטורים חשמליים : אין
- 4.9 חימום תת-רצפתי : אין
- 5.0 מתקנים אחרים : אין
5. **סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה:**
- 5.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית : אין
- 5.2 מערכת גלאי עשן : אין
6. **עבודות פיתוח ושונות:**
- 6.1 חנייה :
- 6.1.1 סך הכל מקומות חנייה (לכל בניין) _____ מתוכן _____ חניות בתחום המגרש.
אין חניות מחוץ למגרש.
חניות במרתף חנייה, מספר מרתפי חנייה _____ חניות במקום אחר _____
- 6.1.2 חניה לנכים : _____ לכל בניין
- 6.1.3 גמר פני החנייה : בטון מוחלק או אבן משתלבת
- 6.1.4 גישה לחנייה מהכביש : כניסה לחניון תת קרקעי או לחניה בפיתוח בתחום המגרש.
- 6.1.5 מספר חניות לדירה 1 (אלא אם רכש הדייר חניה נוספת) צמודות לדירה, מיקום : חניון או פיתוח
- 6.2 פיתוח המגרש :
- 6.2.1 שבילים : חומר גמר : אקרשטיין משתלבות או שווה ערך לפי בחירת האדריכל.
- 6.2.2 משטחים מרוצפים : עפ"י היתר הבניה חומר גמר : עפ"י החלטת האדריכל.
- 6.2.3 משטח מרוצף בגינה הדירתית בשטח כ- 7 מ"ר מינימום (ראה תכנית מצ"ב).
- בכל יציאה נוספת יש לתכנן ולבצע משטח מרוצף בעומק מינימאלי של 1.00 מ' לפחות וברוחב פתח היציאה.
- 6.2.4 פירוט מערכות בגינה הצמודה _____
- 6.2.5 גדר בחזיתות אחרות של המגרש : חומר אבן טבעית בגובה הממוצע של עפ"י תקן.
- 6.2.6 במידה ויש גינה משותפת תותקן במגרש רשת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב.
- 6.2.7 גינן חסכוני במים בהתאם להנחיית משרד החקלאות.
בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין ותכלול שביל כניסה מרוצף ומואר בעל גינן מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות הריצוף יהיה ככל הניתן בגוון בהיר.
7. **מערכות משותפות**
- 7.1 מערכת גז :
- 7.1.1 גז מרכזי יש צובר גז.
- 7.1.2 צנרת גז ממיכל גז מרכזי מצובר גז עד לדירה : יש
- 7.1.3 צנרת אספקת גז בתוך הדירה : יש
- 7.2 סידורים לכיבוי אש :
- 7.2.1 מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות : אין
- 7.2.2 מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות. : אין

- 7.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית+ מתזים (ספרינקלרים) בחניון בלבד
- 7.2.4 גלאי עשן : אין
- 7.3 אוורור מאולץ במרתפי חנייה : אין
- 7.4 מערכת מיזוג אוויר מרכזית : אין
- 7.5 תיבות דואר : 1 לכל דירה מיקום לובי כניסה לבניין חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובניה ות"י 816.
- 7.6 מתקנים אחרים : אין
8. **חיבור מבנה למערכות תשתית:**
- 8.1 חיבור לקו מים מרכזי : יש מונה מים ציבורי לדירה : אין מונה מים לגינה : אין
- 8.2 חיבור לביוב מרכזי : יש
- 8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל : לא כולל התקנה מונה וטסט לדירה
- 8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר) : לא כולל קו טלפון.
- 8.5 הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים, HOTS+YES לא כולל חיבור הדירת לרשת תקשורת.
- 8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש : כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כלולים, תאורה כללית בפיתוח .
- 8.7 פינוי אשפה : לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבנייה.
9. **רכוש משותף:**
- 9.1 תיאור הרכוש המשותף :
- 9.1.1 סך הכל מקומות חנייה משותפים : _____
- 9.1.2 קומה מפולשת : אין
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות : אין
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת הכניסה : יש 1
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית : יש 1 בקומה
- 9.1.6 חדרי מדרגות : 1
- 9.1.7 פיר מעלית : בבניינים _____ מעליות : _____
בבניינים _____ מעליות : _____
- 9.1.8 גג- לרבות החלק התפוס על ידי מתקנים על הגג.
- 9.1.9 ממ"ק/מקלט : דירתי 1 לכל דירה
- 9.1.10 חדר דוודים משותף : אין
- 9.1.11 מתקנים על הגג : מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) כגון אנטנה/צלחת לוויין, קולטי שמש, דוודים, חדר מכונות למעלית, מאגר מים, משאבות סחרור וכל מתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל דין.
- 9.1.12 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש.
- 9.1.13 חדר אשפה : קירות ורצפה גרניט פורצלן ובהתאם לדרישות כל דין.
- 9.1.14 מתקנים וחלקים נוספים של הבנין שהנם רכוש משותף אין
- 9.2 חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף :
- 9.2.1 חדרי מדרגות
- 9.2.2 קומה טכנית
- 9.2.3 גישה לחנייה משותפת
- 9.2.4 לובי בקומת הכניסה
- 9.2.5 לובי קומתי
- 9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המתקנים השונים על הגג
- 9.2.7 גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות
- 9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדרים טכניים.
- 9.2.9 חלק הגג התפוס על ידי מתקנים על הגג : (כגון קולטים, דודי שמש, חדר מכונות למעלית).
- 9.2.10 מעליות
- 9.2.11 ממ"ק/מקלט
- 9.2.12 חלק אחר _____/_____

9.3 בית משותף

א. בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות) תשל"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 המתייחס לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין ואלה העניינים:

1. הוצאת חלק מהרכוש המשותף.
2. שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה.
3. שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו.
4. סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף.
5. כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3א' לחוק מכר דירות.

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

9.4 פירוט, ביטול או שינוי לתקנון המצוי בעניינים המנויים לעיל: הוצאת חלקים מהרכוש המשותף: בהתאם להוראות החוזה, עפ"י שיקול דעתו של המוכר: חצרות/גנים שאין מיוצרות לעיניו כאלף באלף הדירות, שבי"ל אישה לדירות, גגות (כפול) לאמור בפסקה 9.2.9 (לצי"ל) חנויות, מחסנים.

בהתייחס לק"מ 6101 סעיף 17.1 (ס"ק 17.1) לעניין זכויות בנייה. תשומת הלב מופנית להוראות החוזה (ס"ק 17.1) לעניין זכויות בנייה.

9.5 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה: בהתאם להוראות חוק המקרקעין (להלן – החוק) כפול לזכויות המוכר לשנות את החלוקה לפי עיקול דעתו בהתאם להוראות החוזה.

9.6 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית: בהתאם להוראות החוק.

9.7 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף והשירותים המחויבים בקשר אליו: בהתאם להוראות התקנון המוסכם ובין קביעה בו – בהתאם להוראות החוק.

9.8 המוכר יהא רשאי לכלול בתקנון הוראה לפיה רשאי בעל דירה, שחלק מהרכוש המשותף הוצמד לדירתו, לבנות בו ולהשתמש בו בלא להידרש להסכמת שאר בעלי הדירות בבית המשותף והכל בכפוף להוראות כל דין.

ג. ככל והבנייה תהיה לציבור חרדי/דתי יתווספו הדרישות הבאות:

- א. בבניין עם מעלית - מעלית עם פיקוד שבת;
- ב. שעון שבת לתאורת חדרי המדרגות, לובי כניסה ומעברים משותפים;
- ג. מנעול עם לשונית שבת בדלת הכניסה הראשית לבית המגורים – סעיף 27(א).
- ד. מרפסת סוכה חובה - סעיף 2(ג) ע"פ המפרט;
- ה. כיור כפול במטבח או שני כיורים נפרדים - סעיף 17(ו) למפרט;
- ו. בכל מקום בו יותקן תריס חשמלי יותקן גם מנגנון פתיחה ידני;
- ז. שעון שבת דירתי;
- ח. כיור נטילת ידיים יתוכנן מחוץ אך בסמוך לתא השירותים בתוך גומחה, במידות של כ-25/40 ס"מ, חיפוי קיר ע"פ תכנון אדריכלי, נקודת מאור מעל הכיור;

נספח א' – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

- 1.1 תכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:
- 1.1.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ-1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות של הדירה.
- 1.1.2 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ-1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
- 1.1.3 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ-1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
- 1.1.4 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.
- 1.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ-1:100.
- 1.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון חצר משותפת וגינות צמודות.
- 1.2 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה ושימוש לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.
- (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
- (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
- (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- 1.3 המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין⁽¹⁾ תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי 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.
- (ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסימיליה.
- (ו) תכנית 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.
- (1) סרב הרוכש אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין, לקבל לידי התוכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור כמפורט בסעיף 10.3 לעיל, יראו החברה כעמדה בחובתה לעשות כן. החברה תהא רשאית למוסרם בכל זמן לרוכש/ים אחרים לרבות נציגות הבית ו/או חב' ניהול (באם תפעל בבניין).**

**נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות
הערות כלליות למבנה ולדירה**

- כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי, התקפים למועד קבלת היתר הבניה, או באם תבחר בכך החברה למועד ביצוע הבניה.
- סוג א' – לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ, שווה ערך
- החברה תהא הפטורה מחובת התקנת מתקן לאנטנה בבניין ו/או אנטנה מרכזית אם התקינה בבניין מתקן הכנה לטלוויזיה בכבלים ו/או צלחת לוויין, בכפוף להוראות כל דין.
- ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו'. בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, וכו'), מחייב בדיקה מקצועית מוקדמת.

5. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה.
6. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
7. פיתוח המגרש, מיקום חניות, חדר/י האשפה, מתקני גז, חשמל ותקשורת, ייקבעו סופית ע"י האדריכל, ובהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות.
8. פני הריצוף במחסנים שבמרתפים יתכן ויוגבהו בכ-1 ס"מ מהמעברים.
9. סימון בפיתוח של צמחיה, ריהוט גן, ריצופים וכו' הינם להתרשמות בלבד. את החברה תחייב תוכנית הפיתוח המאושרת בלבד.

הערות כלליות לדירה

- 1 במחסנים שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין. צריכת החשמל של המחסן תחובר לשעון החשמל הדירתי אליו משוייך המחסן.
- 2 מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה מסוימת. בתנאי שיישמר שטח פנוי של לפחות 1.7 מ"ר לתליית כביסה.
- 3 באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על 64 dB (A), במרחק של 1 מ' ממפוח פליטת אוויר חם במקום בו היחידה ממוקמת, וכן בולמי רעידות תחת רגלי המתקן/ים.
- 4 לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו').
- 5 מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.
- 6 הקונה מצהיר שהוסבר לו וידוע לו שבאם יחליט להתקין אמבט ג'קוזי, עליו לנקוט בכל האמצעים המקצועיים הנדרשים ע"מ למנוע מטרדי רעש ורעידות לשכנים ולהבטיח עמידה ברמות הרעש המותרות בתקנים ובתקנות. למוכר לא תהיה אחריות כלשהי לנזקים ולתלונות ככל שיהיו בגין שינויים אלו.
- 7 למען הסר ספק במידה וטרם חתימת החוזה עם הרוכש התקדמה הבניה כך שסעיף ו/או סעיפים מסעיפי המפרט המאפשר בחירה כבר הושלם, לא תתאפשר בחירה. הקבלן יבחר מתוך אחת האפשרויות בהתאם לשיקול דעתו ולרוכש לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או זכות בחירה או החלפה בעקבות בחירת הקבלן.
- 8 מוסכם כי המוכר לא יהיה אחראי אחריות כלשהי לאובדן, מחסור או נזק כלשהו שיגרמו לחומרי הבניין, פריטים או אביזרים כלשהם שיובאו ע"י הקונה לדירה או לבניין, וזאת בין לפני התקנתם בדירה ובין לאחר מכן. כל האחריות בגין אלה כולל לטיב החומרים ו/או ביצוע העבודה, הפריטים והאביזרים והתוספות הנ"ל תחול על הקונה בלבד.
- 9 חשוב להדגיש כי יש לאורר המרחב המוגן, באופן תכוף לפחות בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להימצא באגרטים (חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
- 10 באחת מהדירות בכל קומה בבניין, בהתאם למסומן בתוכניות, ימוקם חלון/ דלת חילוץ חיצוני אשר ישמש את כלל הדיירים בקומה בעת חרום לצורך מעבר ומילוט. הקונה, אשר בדירה אותה רכש ממוקם חלון/דלת החילוץ, מתחייב כי לא ייקבע סורג בפתח זה, וכי בעת חירום יאפשר את המעבר בדירה אל חלון/דלת החילוץ.
- 11 המידות המתוארות בתכנית הן מידות בניה (ברוטו), מקיר בניה לקיר בניה ו/או קיר מסך (מעל גובה פנלים). המידות הגלויות (נטו) של החללים – מתקבלות ע"י החסרת עובי הטיח ו/או החיפוי, בכל צד לפי הצורך.

- 12 עקב מיקום המזגנים, תעלות מיזוג אויר ומערכות לאוורור מכני (באם קיימים), כמו כן, לגבי כל יתר המערכות במידת הצורך, יעשו הנמכות תקרה ככל שיידרש מתחת לתקרת הבטון.
- 13 מיקום צינורות אוורור ושחרור אוויר בממ"דים ומיקום מתקן הסינון יכול להשתנות בהתאם ולהנחיית פיקוד העורף.
- 14 מיקומם הסופי של ההכנות למזגנים והמתזים, ייקבעו עפ"י קביעת המתכננים.
- 15 מיקומם הסופי של צנרת מי גשם, צנרת ניקוז, קולטני ביוב ופתחי ביקורת, ברצפה או תיקרה, בקירות ו/או ליד הקירות, ייקבעו עפ"י קביעת המתכנן.
- 16 ריהוט ו/או כל פרט אחר שלא צוינו במפורש במפרט המכר, המופיעים בתוכנית זו. כגון: (כיריים, מקרר, מדיח כלים, מכונת כביסה וכו'), משורטטים לצורך המחשה בלבד. וכהצעה למיקומם, ואינם כלולים בדירה ולכן אינם מהווים חלק מהעסקה.
- 17 לפני הזמנת ריהוט, המשתלב בחדרים ובבניה, (כגון ריהוט קבוע, ארונות קיר, ארונות מטבח וכו'), יש לקחת מידות בפועל באתר, רק לאחר ביצוע הבניה בפועל, ולאחר גמר החיפויים. אין לבצע הזמנות לריהוט או ציוד על סמך תכנית זו.
- 18
- 19
- 20 הריצוף הסמוכים.
- 21 פני הריצוף בתוך הדירה מוגבהים כ-1 ס"מ מפני הריצוף במבואה חיצונית.
- 22 פני הריצוף בתוך הממ"ד מוגבהים כ-2 ס"מ מפני הריצוף בדירה.
- 23 פני הריצוף בתוך חדרי הרחצה מונמכים כ-1 ס"מ מפני הריצוף בדירה.
- 24 סימון המטבח הינו רעיוני, דגם ואורך הארונות יקבעו בהתאם למצוין במפרט המכר.
- 25 פילרים (גומחות) עירוניים ושוחות של מערכות השונות (חשמל, בזק, טל"כ, גז, ביוב וכד') ימוקמו במגרש ועל חשבון שטח המגרש, בהתאם לתכניות הפיתוח שיאושרו ע"י הרשויות.
- 26 מיקום צוברי גז לאספקת גז מרכזי יהיה על פי התכנון ובאישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הועדה המקומית לתכנון ובניה ומשרד העבודה.
- 27 נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
- 28 יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות.
- 29 גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.

במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן- מהדורה 10 -8.12.2016] ו/או כל הנחיה מקלה לנספח של משרד הבינוי והשיכון שהתקבלה עד למועד הזכייה במכרז (15.10.17) תגברנה הוראות הנספח ו/או ההנחיה, בכפוף לכל דין. כמו כן, מובהר בזאת כי במקרה של סתירה בין הוראות המפרט לעיל, לבין הוראות החוזה ו/או הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות"), תגברנה ההוראות.

מחירון זיכויים

בהתאם למחירון משרד השיכון המצורף בזאת.

הערות מיוחדות

1. ריכוז זיכויים אלו הינם אך ורק הנדרשים במפרט המחייב של משרד הבינוי והשיכון, מחיר למשתכן מהדורה 10 - 08.12.2016
2. המועד האחרון שעל רוכש הדירה להודיע לחברה/קבלן, על רצונו לנצל זכותו לזיכויים אלו, יהיה בתוך 30 מיום קבלת הודעה בכתב מהחברה בכפוף לכל דין.
3. אי הודעת רוכש הדירה עד המועד האמור תתקבל כוויתור לזכותו זו על פי כל דין.
4. למניעת ספק יודגש כי לא יאושרו שינויים שאינם עומדים בדרישת הרשויות, בחוק ובתקנים ו/או פוגעים בבטיחות ו/או גורמים לעיכוב בהתקדמות העבודה או השלמת הבניין וקבלת אישורי אכלוס.
5. ניצול זיכוי בגין ארונות המטבח המתוכננים, ובחירת הרוכש (הדייר) להתקשר עם ספק מטבחים אחר שאינו ספק החברה, התקנת המטבח ותאפשר לרוכש רק לאחר מסירת הדירה, ובאחריות הרוכש ועל חשבונו.
6. במקרה של ציון פריט מתומחר לזיכוי בנספח זה ושאינו מצוין במפרט המכר, לא ינתן כל זיכוי בגינו.
7. מימש הקונה בפועל את זכותו לזיכויים, מהפריט/ים המתומחרים והמפורטים בטבלה זו, בחתימת החברה/ המוכרת הקונה על נספח זה, יראו השינויים שבצע הקונה כאמור כשינויים מוסכמים במפרט המכר.

מחירים ללא מע"מ

מטבח						
פריט	יח/מ'	זיכוי לפי משרד הבינוי והשיכון	דוגמא לפי 4.5 מ"א מטבח	דוגמא לפי 5 מ"א מטבח	דוגמא לפי 6 מ"א מטבח	הערות
ארון מטבח	מ"א	588	2646	2940	3528	מ"א 5
שיש מטבח	מ"א	276	1242	1380	1656	מ"א 5
כיור מטבח יחיד	יח	126	126	126	126	40/60
סוללה לכיור	יח	102	102	102	102	קבועה פיה קצרה
חיפוי אריחי גרניט פורצלן	מ"ר	111	299.7	333	399.6	דוגמא על פי אריחי גרניט פורצלן מידות 25/33 בגובה חיפוי של 0.60 לפחות (10.050.0020)
			4,416	4,881	5,812	

אמבטיה

פריט	יח/מ'	60% ממחירון דקל	הערות
ארון אמבטיה	יח	600	80 ס"מ
סוללה לכיור	יח	96	
אינטרפוז 3ד'	יח	102	
אינטרפוז 4ד'	יח	198	
סוללה לאמבטיה	יח	126	

נקודות מאור בית תקע ונקודות טלפון

פריט	יח/מ'	60% ממחירון דקל	הערות
נק מאור	יח	72	
נק בית תקע	יח	78	
נק טלפון	יח	48	