

אשר בקרה בע"מ
20.02.2022
נדק

קאראט ד3 בית שמש	
728,811,812,813,814,815,816,817,818,819,820,821,822,823	מס' מגרש
	טיפוס דירה
1	בניין
5	מס' חדרים

מפרט מכר - מחיר למשתכן

לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (מהדורה 14)

נספח להסכם מכר בין : אחים אום שותפות רשומה (להלן: "החברה")

לבין _____ ת.ז. _____

ו/או: _____ ת.ז. _____

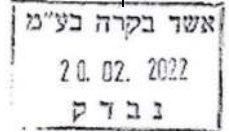
להלן: "הקונה"

מתאריך: (____/____/____) (להלן: "ההסכם")



פרק א' – פרטי זיהוי

1. ישוב: בית שמש, רחוב: _____ מס בית _____:
 - 1.1 גוש מס' 34281 חלקה/ות 397,398,396,395,394,393,392,391,390,389,388,317:
 - 1.2 תכנית מפורטת מועדת לדיור מס' 102-0073593: מגרש/ים מס': 728,811,812,814,816-823
2. בעל הקרקע: מדינת ישראל/רשות הפיתוח/קק"ל; הזכות שהקונה בדירה: חכירה
 - 2.1 שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל
 - 2.2 תקופת החכירה: 98 שנים, תחילת תקופת החכירה 23/12/2019:
3. דירה מס' 6 קומה 2:
4. בדירה: מבואה, חדר דיור, פינת אוכל, חדר שינה הורים, 2 חדרים שינה, מרחב מוגן דירתית (להלן: "ממ"ד") המשמש כחדר שינה, פרוזדור, מטבח, חדר אמבטיה, חדר רחצה הורים, ש. אורחים, מרפסת שרות, מסתור כביסה, מרפסת/גינה.
5. שטח הדירה _____ מ"ר המחושב לפי כללים אלה:
 - (1) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות חוץ של הדירה. לעניין זה –
 - (1) "קירות חוץ" – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה 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.
 - (2) בדירה רב מפלסית יחופש ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה, שטח הדירה יהיה שטחם של כל המפלסים בדירה.



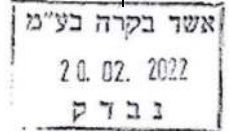
- (3) שטחו של כל מהלך המדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המטחים המשופעים והאופקיים, השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.
- (4) בחישוב השטח יכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו, ואגרות) התש"ל 1970 (להלן: "תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).

6. פירוט שטחי נוספים המוצמדים לדירה ו/או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:

- 6.1 מרפסת שמש בשטח: מ"ר מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח: אין
- 6.2 חניה מקורה/לא מקורה בשטח: _____ מ"ר,
- 6.3 מחסן דירתי בשטח: אין מ"ר
- 6.4 מרתף דירתי בשטח: אין מ"ר.
- 6.5 גג מוצמד לדירה בשטח: אין מ"ר.
- 6.6 גינה מוצמדת לדירה בשטח: אין מ"ר
- 6.7 שטחים נוספים המוצמדים לדירה או משמשים את הדירה באופן בלעדי: אין מ"ר

הערות לחישוב 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 החוף או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.
2. שטחו של המחסן הוא שטח 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 המרתף גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
3. שטחו של המרתף הוא השטח הכלוא בין קירות החוף של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוף בעובי 20 ס"מ, כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח הקיר במלואו.
4. שטחה של חצר כוללת את שטח הקירות התומכים בהיקפה, תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.
7. סטיות קבילות:
- הסטיות הקבילות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה:
- (1) סטייה בשיעור של עד שני אחוז (2%) בין שטח כמפורט בסעיפים 615 ובין השטח למעשה, ואולם לענין שטחה של גינה תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל
- (2) סטייה בשיעור של עד חמישה (5%) בין מידות האבזרים במפרט ומידות האבזרים למעשה.
8. שם עורך הבקשה להיתר (להלן: "האדריכל") ישראל פיג
טלפון: 03-6049070 פקס: 03-5442539 כתובת: ישעיהו 19 תל אביב 62494
דואר אלקטרוני: israelfg@netvision.net.il
9. שם האחראי לתכנון השלד (להלן: המהנדס"): א.ד. כהן
טלפון 08-6490730 פקס: 08-6490490 שד' שז"ר 31/701 באר שבע
דואר אלקטרוני: diana@adcohen.co.il



פרק ב'.

תאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה

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

כלל יחידות הדיור בבניין יוסמכו לעמידה בתקן ישראלי ת"י 5281 לבניה בת - קיימה (בניה ירוקה)

* כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי הרשמי (ככל שקיים כזה) והתקנות התקפות במועד קבלת היתר הבניה. החברה תהיה רשאית לפי שיקול דעתה לאמץ שינוי בתקן או בתקנה שיתקבלו לאחר קבלת היתר בניה.

1. תיאור הבניין:

1.1 בניין מגורים רב משפחתי.

1.2 בבניין: 26 דירות למגורים

1.3 חניון משותף/לא משותף לכלל המגרש

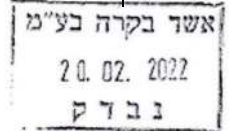
(* לפי חוק מכר התשל"ג 1973 סעיף 1 "הגדרות" נקבע "דירה" – חדר או מערכת חדרים שנועדו למגורים, לעסק, או לכל צורך אחר.

טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבניין ויעודה של כל קומה

הערות	סוג השימוש	מספר דירות מגורים בקומה	קומות מתחת/מעל לפלס כניסה	כינוי או תיאור קומה
קרקע	מגורים, מחסנים, מבואת כניסה ראשית(לובי), מערכות טכניות משותפות, מעליות, חדר מדרגות ומתקנים, מעליות, חדר מדרגות, ומתקנים אחרים לפי קביעת החברה ודרישת הרשויות	2-4	---	קומת כניסה קובעת לבניין
	מגורים, מחסנים, מבואת קומתית, מערכות טכניות משותפות, מעליות, חדרי מדרגות ומתקנים אחרים לפי קביעת החברה ודרישת הרשויות	2-4	1-7	קומות מגורים
	מגורים, מחסנים, מבואת קומתית, מערכות טכניות משותפות, מעליות, חדרי מדרגות ומתקנים אחרים לפי קביעת החברה ודרישת הרשויות	2-4	----	קומות אחרות
	קולטים, דוודים פיר חדרי מדרגות ופיר מעליות			גג טכני
	מגורים	2-4	7	סך הכל קומות למגורים
	מספר הקומות אינו כולל את הגג התחתון והגג העליון		7	סך הכל קומות בבניין

הערות:

ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתרי הבניה



1.4 חדרי מדרגות :

מספר חדרי מדרגות בבניין :

אפיון כל חדר מדרגות : סגור, מגיע לגג, מוגן.

מעליות : יש מספר מעליות : 1 מספר תחנות לכל מעלית : 7 1.5

מניין הקומות יימדד מהמפלס הנמוך ביותר של הבניין. קומת מגורים, קומת חניה וקומת עמודים קומה מפולשת נחשבות במניין הקומות. לא תהיה בבניין קומה שאינה משורתת על ידי כל המעליות. היציאה והכניסה לדירה יהיו באותו מפלס, מכל דירה תהיה גישה בכל קומה, לכל המעליות בבניין.

מספר נוספים לכל מעלית : 8, מעלית שבת : יש (מאושר ע"י מערכת צומת)

מהירות המעלית : 2.5 מ' /ש'

המעלית תתאים לדרישות הת"י למעליות 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות, קירות התא יצופו פלב"מ מלוחות אנכיים. על הקיר האחורי תותקן מראה, רצפת 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 עקיסה.

עמדת שומר : אין 1.6

2. חומרי בניין ועבודות גמר :

2.1 שלד הבניין : לפי תכניות המהנדס, שיטת הבניה : מתועשת/רגילה/משולבת לפי קביעת המהנדס

2.2 רצפה ותקרה קומתית : חומר : בטון מזוין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים / טרומים ; עובי : לפי קביעת המהנדס והחברה, בשיטה : לפי קביעת המהנדס והחברה, בידוד אקוסטי : חומר : לפי תקן ישראלי 1004 חלק 1 בשיטה : לפי דרישת המתכנן . ריצוף בנין המגורים : ריצוף בנין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה : גימור תקרות וקירות פנים : כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי

2.3 תקרה קומה עליונה : חומר : בטון מזוין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים / טרומים ; עובי : לפי קביעת המהנדס והחברה ; בשיטה : מתועשת ; בידוד תרמי : חומר : לפי תקן ישראלי 1045 בשיטה

2.4 גג הבניין : חומר : בטון מזוין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים/טרומים ; עובי : לפי קביעת המהנדס והחברה ; בשיטה : רגילה ; בידוד תרמי : (מעל מגורים) : לפי תקן ישראלי 1045 בשיטה

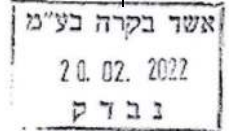
צביעת הגג העליון יהיה בצבע לבן לפי תקן 5281.

2.5 קירות חוץ (חומר בסיס) : מכלול מתועש, ו/או בטון יצוק באתר מחופה מבחוץ באבן טבעית ו/או טיח, ו/או קירות בנויים (יתכן שילוב מס' שיטות) ל בדופן פנימית של קיר החוץ ובצד הפונה לדירות, יבוצע טיח פנים/גבס/בלוקי איזולציה על גב קיר חיצוני מבטון ו/או בלוקי בטון ו/או בלוק תאי (איטונג או , במקרה של בניה מתועשת יותר שימוש בלוחות גבס, הכל על פי והנחיות המהנדס . שיטת בניה : מתועשת ו/או רגילה ו/או משולבת לפי החלטת המהנדס עובי : לפי סוג חומר החזית ולפי קביעת המהנדס. בידוד תרמי.

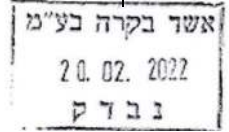
2.6 גימור קירות חוץ :

2.6.1 חיפוי עיקרי (של חזיתות בנויים) : שילוב של אבן טבעית (נסורה), ו/או

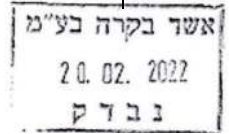
מלאכותית ו/או לרבות בטון גלוי וצבוע, הכל לפי תכנון האדריכל וקביעת החברה.



- 2.6.2 טיח חוץ (תאור): ייתכן טיח שכבה אחת או שתיים בעיקר במרפסות ובפנטהאוזים
וקרניזים – בליטות ככל שיהיו.
- 2.7 קירות, קירות פנימיים (חלוקה פנימית) יהיו מ: בטון/בלוקי בטון/בלוקי תאי
- 2.8 חדר מדרגות (פנימי משותף):
- 2.8.1 קירות מעטפת : חומר : בטון מזוין עובי : לפי קביעת המהנדס
גימור קירות פנים ותקרה : חומר : טיח/לוחות גבס וצבע אקרילי עד התקרה+חיפוי בשיפולים דוגמת הריצוף+.גמר התקרות יבוצע בטיח וסיד סינטטי
- 2.8.2 מדרגות : לוחות טראצו צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים ו/או לוחות אבן נסורה ו/או גרניט פורצלן, בהתאם לדרישת התקנים הרלוונטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה.
מעקה (תיאור): מאחז יד חומר: מתכת/פלדה/בנוי
- 2.8.4 עליה לגג : יש, דרך המדרגות (גג ראשי) ו/או באמצעות סולם בשטח ציבורי.
- 2.9 מבואה (לובי) קומתית :
גימור קירות פנים : חומר : חיפוי קשיח כדוגמת אבן נסורה או גרניט פורצלן עד גובה משקופי הדלתות. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי ו/או אחר עד התקרה, לפי קביעת החברה,
ריצוף : ריצוף המבואה הקומתית יעשה באבן נסורה או בגרניט פורצלן או קרמיקה לפי קביעת החברה.
- 2.10 גימור תקרה : תקרת משנה (מונמכת) גבס /תותב או מגשים לרבות תאורה, הכל לפי עיצוב האדריכל יבוצעו בטיח סינתטי ו/או אחר, כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי 222
מבואת (לובי) כניסה ראשית :
- 2.10.1 גימור קירות פנים : חומר : חיפוי קשיח כדוגמת אבן נסורה(שיש) או גרניט פורצלן או קרמיקה עד גובה משקופי הדלתות(גודל אריחים לא יפחת מ0.64 מ"ר). מעל חיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד התקרה לפי קביעת החברה ;
- ריצוף המבואה : באבן נסורה (שיש) או אריחים מסוג גרניט פורצלן ו/ לפי קביעת החברה. גימור
- תקרה : תקרת משנה תותב/גבס (מונמכת), או תקרה דקורטיבית או סיד סנתטי או גבס או מגשים לרבות תאורה, הכל לפי קביעת החברה.
מבואת מרתפי חניה : כמו מבואה קומתית לפי החלטת החברה.
- 2.10.2 דלת כניסה ראשית לבניין : יש, חומר : מתכת אלומיניום מזוגגת בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת ע"י מערכת אינטרקום ומחזיר שמן דלת כניסה/יציאה, נוספת לבניין : יש, עפ"י תכנית (מתכת ו/או אלומיניום מזוגג), ו/או לפי הנחיות כיבוי אש.
- 2.11 דלתות חדרי מדרגות : דלתות אש, כולל מחזיר שמן, עפ"י החלטת רשות הכיבוי .
דלתות חדרים טכניים (ככל שיהיו) : דלתות פח ו/או עץ עפ"י דרישת הרשויות.



- 2.12 דלתות לובי קומתי (אש/עשן): יש.
- 2.13 תאורה בכניסה לבניין, לובי, חדרי מדרגות, מבואות קומתיות, חניות, חדרים טכניים, וחלקים משותפים: יש, עפ"י החלטת החברה ודרישת הרשויות. יתכנו מערכות שיותקנו בבניין וישרתו גם את הבניינים האחרים, או שימוקמו בבניינים אחרים או מחוץ לבניינים וישרתו גם את הבניין.
- תאורה: בבניין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות
- בחזית הבניין יותקן מס' בניין חיצוני ומואר. עיצוב המספר לפי דרישת הרשות המקומית
- 2.14 ארונות חשמל/גז ומים: חומר: פח מכופף צבוע בתנור או ציפוי אחר(בחלקם החיצוני בלבד) בגוון לפי בחירת האדריכל.
- 2.15 חיבור חשמל למערכות משותפות: יש. הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף של הבניינים/ים לפי העניין. יתכנו מערכות שיותקנו בבניין וישרתו גם את הבניינים האחרים, או שימוקמו בבניינים אחרים או מחוץ לבניינים וישרתו גם את הבניין.
- 2.16 חדרים לשימוש משותף של הדיירים: בהתאם לתכניות אדריכלות מאושרות גמר קירות ותקרה: חומר: טיח וצבע אקרילי מסוג סופרקריל או צבע דומה ו/או אחר לבחירת האדריכל. ריצוף: קרמיקה או טראצו או גרניט פורצלן או משולב לבחירת האדריכל, מידות לפי החלטת החברה ו/או האדריכל. 3. עבודות פיתוח ושונות (כללי):
- 3.1 חניה:
- 3.1.1 סך הכל מקומות חניה (במגרש): _____ לפי היתר בניה למניעת ספק יודגש כי אסורה הכניסה למרתפי חנייה תת קרקעיים (ככל שיהיו) לרכבים המונעים בגז פחמימני(גפ"מ) חניות מחוץ למגרש: אין
- חניות במרתפי החניה: יש, חניה במקום אחר: יש
- 3.1.2 חניה לנכים: יש מיקום וכמות: בהתאם להיתר בניה.
- 3.1.3 גמר פני חניה החיצונית: אבנים משתלבות ו/או בטון מוחלק
- 3.1.4 גישה לחניה מהכביש: יש
- 3.1.5 מספר חניות לדירה: כמפורט בנספח להסכם.
- חניות אורחים: אין
- 3.1.16 מיקום חניה: במרתף ועל פי סימון בתוכנית מצורפת.
- 3.1.17 מחסום בכניסה/יציאה: אין, הכנה חשמלית בלבד.
- 3.2 פיתוח המגרש: רחבת הכניסה החיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה תכלול שביל כניסה מרוצף בעל גוון בהיר ככל הניתן בשטח כולל של 20מ"ר לפחות בהתאם לתוכנית וכן גינון חסכוני במים, ותאורה בהתאם להנחית משרד החקלאות



בשטחי הפיתוח תיהיה התייחסות לניהול מי הנגר שנופלים על המגרש בהתאם לעמידה בתקן 5281

3.2.1 שבילים : חומר גמר : בטון/גרנווליט/אספלט/אבנים משתלבות/אבן

טבעית/משולב, הכל לפי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הרשויות ולפי החלטת החברה.

3.2.2 משטחים מרוצפים : יש ; חומר גלם : אספלט/אבנים משתלבות/אבן

טבעית/משולב אחר, הכל לפי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הרשויות ולפי החלטת החברה.

3.2.3 חצר משותפת : יש, בהתאם לתכנית מכר

3.2.4 רשת השקיה : בהתאם לסעיף 37א

3.2.5 גדר בחזיתות אחרות של המגרש : ע"פ תכנית פיתוח

3.2.6 ריצוף קומת עמודים מפולשת : בטון/אספלט/אבן

משתלבת(רגיל/דשא/משולב) אחר, לפי החלטת החברה.

מערכות משותפות :

4.1 מערכת גז : מותנה באישור הרשויות לשימוש בגז במבנה)

4.1.1 גז מרכזי : צובר/ים, גז מרכזי למגרש לפי דרישות הרשויות ;

4.1.2 צנרת גז ממיכל גז מרכזי/מצובר גז עד לדירה : יש.

4.1.3 צנרת אספקת גז בתוך הדירה (למטבח) : יש.

סידור באמצעות צובר/ים תת קרקע/ים מרכזיים בתיאום עם חברת הגז ובמיקום הקיים במגרש והמתואר בתכנית המגרש או במיקום אחר שיקבע ע"י החברה ו/או יועץ הפיתוח ו/או ע"פ דרישות הרשות המקומית. במידת הצורך תינתן במגרש זיקת הנאה מתאימה לחברת הגז, לעניין הנחת צנרת הגז ותחזוקתו.

מיקום ההכנה בדירה הינה לפי החלטת החברה. מחיר הדירה אינו כולל תשלום עבור מחברים, מאריכים התאמות, ברזי ניתוק, פיקדון מונה, מיסים, ריכוז מונים, פיקדון מלאי ותשלומים נוספים הנדרשים לצורך התקנת המונה והמונה עצמו לחיבור הגז, אותם ישלם הקונה ישירות לחברת הגז המורשית ע"י החברה לפעול בבניין/ים. צנרת אספקת גז (הכנה בלבד) כלולה במחיר הדירה.

מובהר בזאת כי בהתאם לסעיף 59 ה(ב) לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, מתקנים או צנרת של מערכת גז מרכזית שנועדו לשמש את כל בעלי הדירות או חלקם, למעט מיכל, מונה או וסת הניתנים לפירוק, יהוו חלק מהרכוש המשותף.

חלק מהרכוש המשותף.

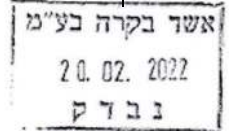
4.2 סידורים לכיבוי אש :

4.2.1 מערכת להפעלת לחץ בחדר מדרגות : לפי דרישת רשות הכיבוי.

4.2.2 מערכת ליניקת עשן בלובי קומתי : לפי דרישת כיבוי אש

4.2.3 מערכת כיבוי אש אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים) : יש/אין מיקום :

בקומת כניסה, במחסנים ובמקומות הנוספים לפי דרישת התקן, רשות הכיבוי וקביעת החברה.



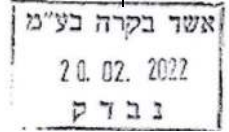
- 4.2.4 גלאי עשן /יש/אין מיקום : לפי דרישות רשות הכיבוי.
- 4.3 אוורור מאולץ במרתף חניה : לפי דרישות הרשויות
- 4.4 מערכת מיזוג אויר מרכזית : אין
- 4.5 תיבות דואר : יש, לכל דירה במתקן משותף. מיקום בקומת קרקע, בסמוך לדלת הכניסה, או במיקום אחר לפי הנחיות הרשות. חומר אלומיניום לפי ת"י 816.
- 4.6 מתקנים אחרים : (כמות ומיקום לפי קביעת החברה ודרישת הרשויות) : כגון : משאבות מים, מערכת אשפה פנאומטית, מערכת שחרור עשן, פילרים ו/או ארונות לתשתיות שונות כגון : מים, תקשורת, חשמל, גז כבלים, מונים.
- 4.7 טלפון פנים (אינטרקום- בין הכניסה הראשית לדירות) : יש, משולב בדלת כניסה הראשית.
5. חיבור המבנה למערכת תשתית :
- 5.1 חיבור לקו מים מרכזי : יש, מונה מים ציבורי לבית : יש ; מונה מים לגינה : לפי הנחיות הרשות המקומית, לא כולל התקנת מונה לדירה
- 5.2 חיבור לביוב מרכזי : יש
- 5.3 חיבור הבניין לרשת חשמל בהתאם להוראות חברת החשמל : יש.
- 5.4 חיבור הבניין לרשת הטלפונים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר) : לא כולל קו טלפון.
- 5.5 הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים, תקשורת מחשבים וכדומה) : הכנה בלבד לחיבור לכבלים לקליטת טלוויזיה רב ערוצים (ללא ממיר וחיבור בפועל אשר ישולם ע"י הקונה ישירות לחברת הטלוויזיה הרב ערוצית אשר תספק שרות זה).
- 5.6 פיתוח כללי הגובל במגרש : כגון : גינה, כביש, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה, כלולים במחיר הדירה.
- 5.7 מיקום לפינוי אשפה : לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבניה קיום מערכת חדרי אשפה ומיחזור+חדרי עגלות והכל בהתאם לתכנית/לדרישות הרשות המקומית.
- 5.8 תיאור הדירה (בנוסף לאמור בפרק א' – פרטי זיהוי)
- בדירה : כניסה, חדר דוור, מטבח, פינת אוכל, 2 חדרי שינה, 1 יח' הורים, מרחב מוגן דירתי להלן "ממ"ד" -המשמש גם כחדר שינה), פרוזדור, 2 חדרי רחצה (מקלחת הורים ואמבטיה כללית), שרותי אורחים מרפסת שרות, מרפסת שמש. לפי ת.מכר
6. גובה הדירה
- גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית תקרות בטון : כ- 2.50 מ'.
גובה פרוזדור וחדרי שרות : לא פחות מ- כ- 2.05 מ'.
- ** הערה :
- למעט תחת קורות מערכות, בליטות, הנמכות מקומיות ותקרות משנה קלות בכל מקרה גובה הדירה בשטח המינימלי הקבוע לגבי חלקי דירה על פי התקנות לא יפחת מהגובה המינימלי הקבוע בדין.

אשר בקרה בע"מ
20.02.2022
נבדק

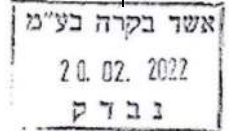
טבלה מס' 2 – רשימת חדרים וגימורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה

תיאור	חומר קירות	גמר קירות ותקרות	ריצוף	מידות אריחים לריצוף	הערות
מבואה	בטון/בלוקי בטון בטון/בלוקי גבס או תאי/בלוקי גבס או לוחות גבס	טיח + צבע אקרילי כל הצבעים בעלי תו תקן ירוק ממת"י תקרות בלבד : טיח + סיד סינתטי	גרניט פורצלן סוג א'	6060X ס"מ	גובה שיפולים 7 ס"מ לפחות
חדר דיוור ופינת אוכל (בחלל אחד)	בטון/בלוקי בטון בטון/בלוקי גבס או תאי/בלוקי גבס או לוחות גבס	טיח + צבע אקרילי כל הצבעים בעלי תו תקן ירוק ממת"י תקרות בלבד : טיח + סיד סינתטי	גרניט פורצלן סוג א'	6060X ס"מ	גובה שיפולים 7 ס"מ לפחות
מטבח (פתוח)	בטון/בלוקי בטון בטון/בלוקי גבס או תאי/בלוקי גבס או לוחות גבס	טיח + צבע אקרילי כל הצבעים בעלי תו תקן ירוק ממת"י תקרות בלבד : טיח + סיד סינתטי	גרניט פורצלן סוג א'	6060X ס"מ	חיפוי מעל ארון המטבח התחתון באריחי קרמיקה (לגובה של כ-60 ס"מ) במידות וסוג ממבחר החברה ו/או הספק/ים שיבחרו על ידה גובה שיפולים 5 ס"מ
חדר שינה הורים	בטון/בלוקי בטון בטון/בלוקי גבס או תאי/בלוקי גבס או לוחות גבס	טיח + צבע אקרילי כל הצבעים בעלי תו תקן ירוק ממת"י תקרות בלבד : טיח + סיד סינתטי	גרניט פורצלן סוג א'	6060X ס"מ	גובה שיפולים 7 ס"מ לפחות
חדרי שינה	בטון/בלוקי בטון בטון/בלוקי גבס או תאי/בלוקי גבס או לוחות גבס	טיח + צבע אקרילי כל הצבעים בעלי תו תקן ירוק ממת"י תקרות בלבד : טיח + סיד סינתטי	גרניט פורצלן סוג א'	6060X ס"מ	-----
ממ"ד	בטון לפי דרישות פיקוד העורף	לפי דרישות פיקוד העורף + צבע אקרילי	גרניט פורצלן סוג א'	6060X ס"מ	גובה שיפולים 7 ס"מ לפחות
פרוזדור	בטון/בלוקי בטון בטון/בלוקי גבס או תאי/בלוקי גבס או לוחות גבס	טיח + צבע אקרילי כל הצבעים בעלי תו תקן ירוק ממת"י תקרות בלבד : טיח + סיד סינתטי	גרניט פורצלן סוג א'	6060X ס"מ	גובה שיפולים 7 ס"מ לפחות
חדר רחצה הורים (מקלחת)	בטון/בלוקי בטון בטון/בלוקי גבס או תאי/בלוקי גבס או לוחות גבס	חיפוי עד גובה קו המשקוף מעל חיפוי ועד התקרה טיח + צבע כל הצבעים בעלי תו תקן ירוק ממת"י	גרניט פורצלן סוג א'	33/33 ס"מ 30/30 ס"מ	אריחי קרמיקה עד גובה קו משקוף הדלת מעל טיח פנים + צבע אקרילי
חדר רחצה כללי (אמבטיה)	בטון/בלוקי בטון בטון/בלוקי גבס או תאי/בלוקי גבס או לוחות גבס	חיפוי עד גובה קו המשקוף מעל חיפוי ועד התקרה טיח + צבע אקרילי כל הצבעים בעלי תו תקן ירוק ממת"י גודל האריחים ראו הערה לטבלה זו	גרניט פורצלן סוג א'	33/33 ס"מ 30/30 ס"מ	אריחי קרמיקה עד גובה קו משקוף הדלת מעל טיח פנים + צבע
ש.אורחים	בטון/בלוקי בטון בטון/בלוקי גבס או תאי/בלוקי גבס או לוחות גבס	חיפוי עד גובה 1.5 מ' טיח + צבע אקרילי כל הצבעים בעלי תו תקן ירוק ממת"י	גרניט פורצלן סוג א'	33/33 ס"מ 30/30 ס"מ	אריחי קרמיקה עד גובה 1.5 מ' מעל טיח פנים + צבע
חדר שרות (ככל שקיים)	בטון/בלוקי בטון בטון/בלוקי גבס או תאי/בלוקי גבס או לוחות גבס	טיח רגיל או טיח גבס ו/או טיח תרמי + צבע אקרילי כל הצבעים בעלי תו תקן ירוק ממת"י	גרניט פורצלן סוג א'	33/33 ס"מ 30/30 ס"מ	גובה שיפולים 7 ס"מ לפחות
מרפסת דיוור	בטון/בלוקי בטון/בלוקי איטונג/משולב	דוגמת כל החזיתות. עיצוב מעקות המרפסת מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית מחוסמת או בנוי כדוגמת החזית	גרניט פורצלן סוג א'	33/33 ס"מ 30/30 ס"מ	מקורה/לא מקורה /קירוי חלקי
מחסן (ככל שנרכש)	בטון/בלוקי איטונג/משולב	טיח + צבע אקרילי כל הצבעים בעלי תו תקן ירוק ממת"י	גרניט פורצלן	אריחים במידות עפ"י החלטה החברה	עובי קירות מחסן לפי החלטת האדריכל/המהנדס גובה שיפולים 7 ס"מ לפחות

הערות לטבלה :



- הערות לטבלה:
- א. סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות התקינה ויהיו מסוג א', בנוסף הריצופים יעמדו ב"י 2279 למניעת החלקה באזורים הרלוונטים ויבוצעו בדרגות חיכוך רלוונטיות.
- ב. הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף למעט בשולי קירות מחופים הגב ארון מטבח, ארונות למערכות ואזורים טכניים.
- ג. המוכר יציג לבחירת הקונה וללא שינוי מהמחיר אריחים במידות שונות ולפחות במידות כמפורט להלן:
- ריצוף בכל הדירה : אריחים במידות 60/60 למעט חדרי רחצה, שירותי אורחים, אזור שירות, מרפסת דיור מחסנים.
- ריצוף בחדרי רחצה, שירותים, אזור שירות ומרפסת דיור :
- ו/או 33/33 ו/או 30/30
- במרפסות : ששטחן 15 מ"ר ומעלה על המוכר להציע בנוסף למידות האמורות לעיל אריחים שלפחות מידת צלע אחת בהם היא 60 ס"מ לפחות.
- במחסנים : מסוג פורצלן במידות לפי בחירת החברה
- חיפוי קירות : יהיו מאריחי קרמיקה או פורצלן סוג א העומד בדרישות החקיקה והתקינה הרלבנטיות. בחירת סוג האריח הינה לפי החלטת המוכר
- בכל מידת אריח יותקנו אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחר ע"י הקונה.
- חיפוי קירות בחדרי רחצה שירותים : המוכר יציע לבחירת הרוכש אריחים בשלוש מידות שונות לפחות
- 60X30 ס"מ, 50X20 ס"מ, 60X20 ס"מ, 50X25 ס"מ, 60X15 ס"מ
- המוכר יהיה רשאי להציע בהסכמת הקונה, אריחים במידות דומות למפורט וכן במידות נוספות ללא כל שינוי במחיר הדירה.
- חיפוי במטבח : בגובה 60 ס"מ לפחות לאורך משטח העבודה, כאשר התנור אינו ביחידת ה-BI חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו- בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה(גובה 1.5 מ' מעל הריצוף)
- מעל החיפוי ובקירות: טיח + צבע אקרילי
- חיפוי בחדר אמבטיה ובחדר רחצה : חיפוי קירות במידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד לגובה קו משקוף הדלת לפחות. מעל החיפוי ועד לתקרה: טיח + צבע אקרילי
- בחדר שירותים : חיפוי קירות במידות כמפורט בחדרי רחצה עד גובה 1.5 מ', מעל החיפוי: טיח + צבע אקרילי.
- לצנרת גלויה : תבוצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי זהה לגמר הקירות.
- הקירות הרצפות והנקזים באזורים רטובים ייאטמו לפי הוראת כל דין ולפי דרישת התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין/חדרים סמוכים.
- גוון האריחים : לכל מידת אריח המיועד לריצוף החברה החברה תציג לקונה 4 סדרות של ריצוף, 3 דוגמאות / גוונים מכל סדרה התואמים לדוגמאות / גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון ניטרלי.



לפחות אחת מבין הסדרות תהיה בגימור מבריק חלקית (LAPPATO).

המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה (למילוי מישקים (פוגות) בין אריחים : אחת בגוון אפור והאחרת בגוון קרוב ביותר לגוון השולט של האריה שנבחר ע"י הקונה.

לכל מידת אריח המיועד לחיפוי החברה תציג לקונה 4 סדרות של ריצוף, ו-3 דוגמאות/גוונים מכל סדרה התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון בהיר ניטרלי.

חיפוי קירות: גובה חיפוי הקירות יעשה לגובה המצוין במפרט המחייב או עד גובה "אריחים שלמים" לפי החלטת החברה אך לא פחות מהמצוין במפרט.

1. אריחי אבן טבעית : (ככל שיותקנו בשטח המשותף/פרטי) יש להביא בחשבון שהאבן היא חומר טבעי, שעלולים להיות בו נימים, גידים והבדלי מרקם (מתוך ת"י 5566 חלק 2) הכל בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.

ליטוש/הברקה : למניעת ספק יודגש כי לא יבוצע ליטוש או הברקה ע"י החברה ע"ג ריצוף הדירה.

פרגולה/קורה: אין

מעקה : מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית התואמת לדרישות התקנים הרלבנטיים או בנוי כדוגמת החזית.

גובה : לא פחות מדרישת ת"י 1142

הערות כלליות:

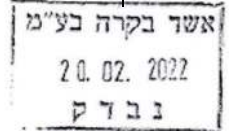
הפרשי מפלסים : בכניסה לדירה, חדרי רחצה, ממ"ד ומרפסת שרות, לבין חללים סמוכים, הפרש של עד כ-3 ס"מ. ביציאה למרפסות שמש/גג ו/או חדר שרות, יתכן סוף מוגבה (מדרגה) גובה על פי הדין.

מרווחים (פוגות) : לפי דרישות התקנים לריצוף באבן טבעית וקרמיקה, נדרש ביצוע מרווח בין אריחים (פוגות) של 3 מ"מ לפחות. לריצוף טראצו נדרש מרווח של 1 מ"מ לפחות, מרווחים (פוגות) בחיפוי קירות חדרים רטובים יבוצעו לפי התקן.

פרופיל פינות בחיפוי : יבוצעו פינות מפרופיל אלומיניום, באם יש פינות

קמורות שאורכן פחות מ-60 ס"מ, לפי החלטת החברה.

חיפוי קירות : גובה חיפוי הקירות יעשה עד לגובה המצוין בטבלה



6.2 ארונות :

ארון מטבח תחתון : בכל דירה יותקן ארון מטבח תחתון הצמוד בכל אורכו לקירות המטבח, הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבת לכיור חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור, הכנה לכיריים מובנות, (תושבת וחיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה, נקי גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים.

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

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

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

לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ מאבן טבעית או פולימרית (כדוגמאת אבן קיסר או שווה ערך) העונה לדרישות התקנים הרלוונטים 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 כיור. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה שאופן עיבודו ייבחר 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 יהיה 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.

מבנה ארון מטבח תחתון

גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבוד(סנדוויץ) בעובי 17-18 מ"מ לפחות.

גב הארון יהיה מעץ לבוד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות

דלתו הארון תהיינה עשויות עץ לבוד(סנדוויץ) /MDF/לוחות פוסטפורמינג.

הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובהו ולכל עומקו, המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת.

ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש, ולא יותר.

הפינה של הארון יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מגיק קורנר או ש"ע.

6.2.3 אורך מזערי של ארונות מטבח :

(א) האורך המזערי של ארון המטבח לא יפחת מהמצוין :

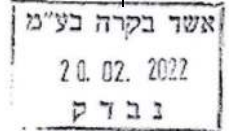
דירות 2-2.5 : 3.5 מ"א

דירות 3-4 חדרים : 5 מ"א

דירות 4.5 חדרים ומעלה – 6 מ"א

בדירות 4.5 חדרים ומעלה, בהתאמה לתכנון המטבח הספיציפי, המוכר יהיה רשאי להציע לדיר להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב-2 מ"א ארון מטבח עליון. כלומר, אורך ארון המטבח התחתון יהיה לפחות 5 מ"א ואורך ארון המטבח העליון יהיה לפחות 2 מ"א.

החליט הקונה לקבל את הצעת המוכר, יתוכנן הארון העליון כמפורט להלן :



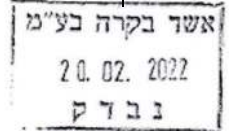
- 1) הארון יהיה רציף והמשכי ללא פינות.
- 2) גובהו של הארון עליון יהיה 75 ס"מ לפחות ועומקו 30 ס"מ לפחות. ניתן שגובה ארון עליון יהיה 60 ס"מ ובתנאי שפתיחת הארונות העליונים תהיה כלפי מעלה(מנגנון קלפה)
- 3) ארון מטבח עליון יכלול לפחות מדף אחד לכל אורכו.
- 4) מבנה וציפוי הארון המטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות המפרט לגבי ארון המטבח התחתון.
בדירות 4.5 חדרים ומעלה, בהתאמה לתכנון המטבח הספיציפי המוכר יהיה רשאי להציע לדייר להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב2 מ"א ארון מטבח תחתון שאינו צמוד לקירות המטבח ("איי"/"חצי אי").
החליט הקונה לקבל את הצעת המוכר לארון תחתון כדוגמת "אי"/"חצי אי", יתוכנן ארון זה בהתאם להוראות המפרט בתוספת גמר מלא בכל היקף הארון.
מידות אורך הארון התחתון תימדד לאורך המטבח; פינה מחושבת פעמיים באורך הארון.
חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיוצ"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות ייכללו באורך הארונות.
תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור, וכ"ו מובנים בארון תחתון הינם בהחלטת הקונה.
החליט הדייר שלא להתקינם, על המוכר לספק את הארון בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות לרוכשים המבקשים להתקין ארון מטבח במקום המיועד למדיח, ניתן שההכנה למדיח תותקן בחלל שמתחת לכיור המטבח, ההכנה תכלול ברז, חיבורי עתידי של מדיח לביוב וסיפון קערת המטבח ושקע חשמלי מוגן מים מותקן לפי תקנות החשמל(כנדרש בפרק החשמל של המפרט).
ציפוי ופרזול:
ציפוי חיצוני: פורמאיקה/פוסטפורמינג ידיות מתכת.
ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמאיקה.
סוג ציפוי: ציפוי חיצוני: על המוכר להציג בפני הקונה לפחות חמישה גוונים שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר ניטרלי.
ציפוי פנימי: גוון לבן
6.2.4 א. ארונות בחדרי רחצה: (למעט חדר שירותים): יח' ארון תלוי או מונח לבחירת הקונה.
תיאור ארונות: גוף: סנדוויץ', MDF או סיבית עמידה במים ברמה 5P לפי תקן 310EN.
באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות כולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה איטגרלי מחרס/שיש ו/או קוורץ משולב בכיור שמידותיו לפחות 45X25 ס"מ.
6.2.4 ארונות אחרים: אין

הערה:

- מידת אורך כללית של ארונות מטבח (תחתון) הינה 5 מטרים לדירת 3-4 חדרים 6 מטרים לדירת 4.5-5 חדרים
- מידת אורך כללית של ארונות הינה לאורך הקיר פינה מחושבת פעמיים באורך הארון. הכנה עבור מכשירים חשמליים נוספים (במידה וקיימים), כלולים. סטיות של עד כ- 5% באורך ארונות המטבח, לא ייחשבו כסטייה מתיאור זה.

מרפסת שרות בדירת המגורים תכלול רכיבים והכנה בהתאם למפורט להלן:

- פתח לקיר חוץ אשר ממנו תהיה גישה ישירה למתקן תליית כביסה
- הפתח יהיה סגור בחלון הניתן לפתיחה מובהר כי לא תתאפשר סגירה בתריס בלבד.



- מידות רוחב החלון ואופן פתיחתו יהיו כאלה המאפשרים לאדם בוגר תלוי כביסה והגעה לכל רוחב מתקן לתליית הכביסה.
 - בכל מקרה, מידת פתח נטו לא תפחת מ-75 ס"מ והגישה מול הפתח תהיה פנויה לחלוטין.
 - סף תחתון של הפתח לא יעלה על הגובה הנדרש עפ"י כל דין והתקנת מתקן לתליית הכביסה תהיה בצמוד לסף תחתון של הפתח.
 - לא יאושר למקס דוד דירת/מתקן אחר באופן שיפגע בתליית הכביסה החופשית לכל אורך המתקן.
 - למרפסת תותקן דלת כניסה לרבות כאשר הגישה למרפסת הינה מהמטבח או מחדר רחצה. דלת הכניסה תתאים לדרישות המפורטות לגבי דלתות פנים במפרט זה.
 - הכנה למכונת כביסה ולמייבש כביסה ההכנות יתוכננו כך שכל אחד יונח על הרצפה בנפרד (לא אחד מעל השני)
 - הכנה למייבש כביסה ומעבר קיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4", כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל.
- הכנות למכונת כביסה, לרבות נקודת מים (קרים), חיבור לניקוז והזנת חשמל.
- דלת יציאה ממרפסת השירות למרפסת/גינה איננה נחשבת עונה על דרישות המפרט. יש להוסיף לה פתח בקיר חוץ הכולל חלון לפתיחה ומערכת אוורור מכני עד לקיר חוץ לרבות רפפת כיסוי.

מתקנים לתליית כביסה :

6.3.1

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 באורכו 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, עומק הנישה לא יפחת מ-60 ס"מ. לדירת גן/גג, אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר/ואו במרפסת ו/או שמשמעו מתקן מתכת מגולוונת על קיר המבנה, במקום מוצנע שאינו נצפה בחזיתות המבנה. המתקן יהיה יציב ומקובע למשטח בטון ו/או למשטח מרוצף.

בכל המתקנים החבלים יהיו איכותיים, עמידים לקרינת UV

מסתור כביסה : בתחתית כל מסתור כביסה 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. ניתן לשלב מערכות טכניות במסתורי הכביסה ובתנאי שיישמר שטח פנוי של לפחות 1.7 מ"ר לתליית כביסה בגובה 1.3 מ' לפחות. יובהר כי החברה אינה אחראית לגודל ומספר רכיבי המערכות הטכניות שיותקנו במרפסת השרות על ידי הרוכש ולשטח הפנוי לתליית כביסה שיישאר בהתאם לכך.

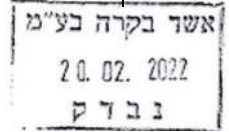
אשר בקרה בע"מ
 20.02.2022
 נבדק

טבלה מס' 3 – רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה : 4.6

תיאור	טור א' דלתות			טור ב' חלונות			טור ג' תריסים		
	כמות ומידה	חומר	סוג פתיחה	כמות ומידה	חומר	סוג פתיחה	כמות ומידה	חומר	סוג פתיחה
מבואה	1 2.05X1	מתכת ביטחון תואמת לת"י מס' 5044	רגילה						
חדר דיור	2 ויטרינה 260/227	אלומי מזוגג	נגרר כע"כ	---	---	---	1	אלומי או אחר	גלילה חשמלי + מנגנון פתיחה ידני (ב1 מהחלונות)
חדר שינה הורים 1	1 80/210	עץ	רגילה	1 140/117	אלומי מזוגג	פתיחה	1	אלומי או אחר	גלילה
חדרי שינה	1 80/210	עץ	רגילה	1 120/116	אלומי מזוגג	נגרר כע"כ	1	אלומי או אחר	גלילה
חדר שינה ממ"ד	1 70/200	פלדה	ציר (פתיחה חיצונית)	1 100/100	אלומי מזוגג	ציר	---	---	---
				1 100/100	פלדה	נגרר			
מטבח	---	---	---	1 100/117	אלומי מזוגג	כע"כ	1	אלומי או אחר	גלילה/כע"כ
חדר רחצה כללי (אמבטיה)	1 80/210	עץ	רגילה	1 0.7*0.8	אלומי מזוגג	קיפ	---	---	
חדר רחצה הורים (מקלחת)	1 70/210	עץ	רגילה	1 0.7*0.8	אלומי מזוגג	קיפ	---	---	
ש. אורחים	1 70/210	עץ	רגילה		אורזר מכוני עד לקיר חוץ		---	---	
מרפסת שרות	1 80/210	עץ	רגילה	---	---	---	1	אלומי או אחר	כע"כ

הערות לטבלה מס' 3 :

דלת כניסה לדירה : משקוף מפלדה מגולוונת בעובי 1.25 מ"מ לפחות. דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית(בטחון)בעלת מערכת בריחים חבויים ומופעלים ע"י מנגנון גלילי התואמת להוראות כל דין ולת"י 5044 לרבות רכיבים כמפורט להלן : סגר בטחון פנימי נוסף, עינית הצצה



פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון מעצור דלת ומספר הדירה.

כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור

דלת כניסה לממ"ד: תהיה דלת פלדה אטומה בהתאם לדרישות פיקוד העורף.

דלתות חדרי רחצה ואמבטיה: הגנה מפני תנאי לחות, מנעול דמוי "תפוס פנוי" וצוהר בכנף הדלת.

דלתות פנים: כל דלתות הכניסה לחדרים, למרפסת שרות ולחדרי הרחצה תהיינה דלתות לבדות בהתאם לת"י מס' 23 ובפתיחת ציר רגילה.

למרפסת תותקן דלת כניסה לרבות כאשר הגישה למרפסת הינה מהמטבח או מחדר רחצה.

כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיצוניים עמידים למים ולא סופגים כדוגמת CPLQHPL (פורמאיקה) מודבקים על מסגרת פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי - חוזק, אקוסטיקה קיים אחר, החלק התחתון של מסגרת כנף יהיה מחומר פולימרי עם יד למים בגובה 7 ס"מ לפחות, צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף היקף כנף הדלת (קנט) יהיה מצופה ב3 צדדים לפחות.

כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים יהיו עמידים למים ויעמדו בכל דרישות התקינה הישראלית, ככל שישנה.

גמר הדלתות: בצבע או פורמייקה או ציפוי חיצוני מתועש. הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי (תפוס/פנוי) וידיעות מתכת משני הצדדים.

משקוף הדלתות: בעל הלבשה פולימרית או עץ, בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה, המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים, בהתאם לת"י מס' 23.

כנף הדלת תהיה עשויה משני לוחות מדבקים על מסגרת עם מילוי 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 יהיו עמידים למים.

גוון דלתות פנים: יוצגו בפני הקונים 3 גוונים לבחירה - אחד מהם לבן.

החלונות: על פי מפורט בטבלה.

החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים (בסרגלי זיגוג אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיעות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה); החלונות יותקנו ע"י מתקין מורשה מטעם היצרן.

מידות התריסים (באם קיימים) בהתאם למידות החלון/דלת.

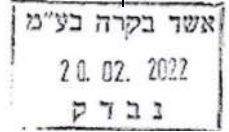
חלון ממ"ד: יהיה מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף העדכניות.

תריסים: בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאריטן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת. עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן.

כל החלונות והדלתות בהם מופיעה המילה מזוגג- הכוונה לזכוכית כפולה/פרט לחלונות בחדר רחצה, חדר הורים, חדר אמבטיה וממ"ד). זיגוג כפול יורכב משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות משני הצדדים עם מרווח אוויר של לפחות 6 מ"מ).

בחדר הדיור: ובכל הפתחים ברוחב 2.5 מ' ומעלה יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כפי שמפורט לעיל, עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית.

בכל חלונות ההזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.



רשתות בחלונות: אין

מחסן (ככל שיירכש ע"י הקונה): דלת פח ואוורור מאולץ.

אוורור המחסן: (ככל שנרכש מחסן) יעשה באמצעות אוורור מאולץ לפי דרישת כיבוי אש.

ביציאה מחדרי מגורים למרפסות ייתכן סף בגובה 6 ס"מ ממפלס ריצוף הדירה.

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 ייתכנו שינויים במידות הפתח, סוג החלון/תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיוון הפתיחה.

אוורור ומערכת סינון בממ"ד P: לפי דרישת פיקוד העורף: פתחי אוורור מעוגלים בקטרים שונים, חסומים בדסקאות פלדה 0פלנצ' וניתנים לפרוק. התקנת מערכת סינון אויר (לפי הנחיות פיקוד העורף), ע"ג הקיר וליד פתח האוורור תיצור הפרעה מקומית. מידות המערכת לפי מידות היצרן (תקנות הג"א מאי 2010). יודגש שבאם סופק ע"י החברה מתקן הסינון, הרי שתקינתו והתקנתו נבדקו ואושרו ע"י פיקוד העורף, לכן פירוקו ע"י הקונה, יחייב בדיקת תקינות ואטימות נוספת ע"י הגורמים שהוסמכו לכך ע"י פיקוד העורף. למניעת ספק יודגש כי בכל מקרה של סתירה בין המצוין בתכניות המכר/או במפרט המכר לבין הביצוע בפועל יגבר הביצוע בפועל התואם הנחיות המעודכנות של פיקוד העורף.

6.5 מתקני תברואה וכלים סניטרים

מתקן	מיקום	טור א' מטבח	טור ב' חדר רחצה הורים	טור ג' חדר אמבטיה	טור ד' מרפסת שרות	טור ה' אחר
1. קערת מטבח/קערת מטבח כפולה בהתקנה שטוחה	מידות	בודד 60*40 או כפולה 46*80 לבחירת הקונה	---	---	---	---
	סוג	חרס/אקרילי/ סילי קוורץ/קוורץ גרניט/נירוסטה לבחירת הקונה התקנה שטוחה כיור חרס כפול יהיה בהתקנה תחתונה	---	---	---	---
קערת רחצה	מידות	---	ראה סעיף 4.3.4 כ-50*40	ראה סעיף 4.3.4 כ-50*40	---	---
	סוג	---	חרס	חרס משולב בארון	---	---
כיור לנטילת ידיים	מידות	---	50	50	---	---
	סוג	---	חרס	חרס	---	---
אסלה	מידות	---	גובה כ-39, רוחב כ-55 עומק כ-70	גובה כ-39, רוחב כ-55 עומק כ-70	---	---
	סוג	---	חרס מונובלוק	חרס מונובלוק	---	---
אמבט	מידות	---	---	170*70	---	---
	סוג	---	---	אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני	---	---
סוללה למים קרים וחמים לקערה מהקיר או מהמשטח	תוצרת ודגם	פרח מהמשטח מיקסר עם פיה נשלפת עומק 20 ס"מ גובה 25 ס"מ	פרח מיקסר גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ ראה הערות לטבלה	פרח מיקסר גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ ראה הערות לטבלה	---	---

אשר בקרה בע"מ
20.02.2022
נבדק

		מיקסר מהקיר עם יציאה תחתית למילוי האמבטיה וצינור שרשרי, מתלה מתכוונן מזלף+מוט החלקה טלסקופי מוביל אנכי באורך 60 ס"מ	---	---	סוג	סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים
---	---	---	ראה הערה סעיף ח'	---	סוג	מקלחת ראש קבועה
---	---	---	מיקסר מהקיר עם יציאה תחתית למילוי האמבטיה וצינור שרשרי, מתלה מתכוונן מזלף+מוט החלקה טלסקופי מוביל אנכי באורך 60 ס"מ או זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 מ"מ לבחירת הקונה	---	סוג	נקודת גז סוללה למקלחת
---	נקי מים יש מים קרים וחמים וחיבור לניקוז	---	---	---	---	הכנה לחיבור למכונת כביסה
---	יש הערה לטבלה בסעיף י'	---	---	---	---	הכנה למייבש כביסה
---	---	---	---	מים ודלוחין משולב בקערה למטבח ברו והכנה לביוב ולסיפון קערת המטבח	---	הכנה לחיבור למדיח כלים
---	---	---	---	יש: 1	---	נקודת גז לבישול
---	---	---	---	---	---	נקודת גז לחימום

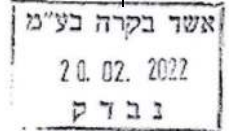
הערות לטבלה מס' 4

א. אסלה : אסלת שירותים תהיה מחרס מזוגג עם מיכל הדחה צמוד (מונובלוק) גובה פנים האסלה העליונים של האסלה יהיה 39 ס"מ בסטייה מקסימלית של 1 ס"מ (38,40) על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלושה דגמים של אסלות העומדות בדרישות המפורטות מידות האסלה ע"פ היצרן. מושב כבד בעל צירי נירוסטה ומיכל הדחה דו כמותי בעל קיבולת קצרה וארוכה של 3 ליטר ו6 ליטר. האסלה, לרבות מיכל ההדחה תעמוד בכל מידותיה, חלקיה ורכיביה בדרישות תקן ישראלי ת"י 1385

ב. חיבור מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים לרבות כיור רחצה וכיור לנטילת ידיים ולמעט אסלות.

ג. כל הסוללות למים קרים וחמים יהיו בציפוי כרום ניקל דגם מערב מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים חמים/קרים בעזרת ידית אחת). תוצרת : מדגל או חמת ויכללו חסכמים.

לקונה תהיה בחירה לפחות מתוך 3 סדרות העומדות בדרישות ת"י 1347. (ס'1347)



ד. בכיורי רחצה ובכיור מטבח יותקנו ברזים מדגמים מיקס-פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור: ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות להלן: עומק 20 ס"מ גובה 25 ס"מ. מידות ברז כיור רחצה תהיינה: גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ.

ו. גוון המתקנים: לבן.

ז. תא המקלחת: שטח הרצפה של תא המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין. מידתו הקצרה ביותר תהיה לפחות 80 ס"מ ושטחו לא יפחת מ0.72 מ"ר, גמר הרצפה יעמוד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח.

ב. בתיקף רצפת המקלחת יש לבצע דירוג, תיחום או סף, לא תותר התקנת אגנית כחלופה למשטח משופע במקלחת.

ח. אמבטיה: תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה, הכל בהתאם לכלל דין.

ט. חיבור למיבש: כולל מעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל.

י. הכנה למכונת כביסה ולמיבש כביסה: ההכנות יתוכננו כך שכל אחד יונח על הרצפה בנפרד (לא אחד מעל השני).

הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת: מים קרים, מים חמים וחיבור לקו דלוחין או שפכים, הזנת חשמל.

6.5.1 אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה: ביציאה לחצר וביציאה למרפסת יותקן ברז "דלי", ברז אחד לדירה.

6.5.2 מים חמים: לכל דירה יותקן מיכל אגירה (דוד) הכולל חימום אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה ("שעון שבת")

6.5.3 חיבור מים חמים לכלים: קערות מטבח, כיורי רחצה, אמבטיה, מקלחת.

6.5.4 הכנה למונה מים לדירה: יש

6.5.5 חומר הצינורות: מים חמים וקרים: פלסטיק או מתכתאו אלומיניום לפי תכנון מהנדס האינסטלציה.

6.5.6 דלוחין/שפכים: פלסטיק, או דגם לפי תכנון מהנדס האינסטלציה.

6.5.7 צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודות הגז במטבח: יש

6.5.8 הכנה למונה גז לדירה: יש

בחדרי שירות, בחדרים סניטרים ובמטבחים ללא אזור ישר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות, יותקן צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ או פיר לאזורור לגג, לרבות רפפת כיסוי.

אשר בקרה בע"מ
20.02.2022
נדק

6.6 מתקני חשמל

מיקום	נקי/מאור/קי קיר תקרה כולל מפסק	בית תקע כוח במעגל משותף	בית תקע כח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה נקודת תקשורת נקודת טלפון סה"כ 3 נקודות	אחר
כניסה לדירה או מבואה	1				1. פעמון + לחצן אינטרקום 2. לחצן תאורה לחדר מדרגות 3. לוח חשמל דירתי כולל סגירה(ניתן שיהיה 4. בסמיכות לכניסה או למבואה) 5. ארון תקשורת/טלפוניה/טלויזיה כולל בית תקע בתוכו.
חדר דיור ופינת אוכל	2		1	1	תוכנן תריס חשמלי- תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
פרוזדורים	1				בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות + מחליף.
מטבח	1		4 (בדרגת 44IP) מחולקים לשני מעגלים המזוונים מהלוח הדירתי ע"י מוליכים 2.5 ממ"ר בצנרת	4 כ"א במעגל נפרד עבור: מדיח, תנור, מקרר +1 תלת פאזי עבור כיריים חשמליות, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר בצנרת	מיקום השקעים ובתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון מטבח: בתי תקע עבור כיריים חשמליות ועבור מדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה.
חדר שינה עיקרי (הורים)	1 כולל מסק מחלף למנורה		1	1	
ממ"ד	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף		1	1	לפי תקנות פק"ר,
חדר שינה משני (ילדים)	1		1	1	
מיקום	נקי/מאור/ קיר תקרה כולל מפסק	בית תקע כוח במעגל משותף	בית תקע כח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה נקודת תקשורת נקודת טלפון סה"כ 3 נקודות	אחר
חדר רחצה/ אמבטיה	1 מנורה מוגנת מים	1 בדרגת הגנה 44IP	1 (בית תקע לתנור)		בית תקע לתנור חימום+התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד השמש במיקום עפ"י התכנון
שירותים	1				הכנה לנקי לאוורור מכני+מפסק היכן שנדרש

אשר בקרה בע"מ
20.02.2022
נבדק

		2 בדרגת הגנה 44IP למכונת כביסה ולמייבש			1 מנורה מוגנת מים	מרפסת שרות
				1 בדרגת הגנה 44IP	1 מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה למרפסת	מרפסת שמש
				1	1	מחסן (ככל שנרכש)
		1 (פקט) הכנה למוזגן				מסתור כביסה
				1 בדרגת 44IP	1 מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה לגינה	גינה דירתית (ככל שנרכשה)
					סעיף 22	מתקני חשמל הגדרות
					סעיף 23	מתקני חשמל ותקשורת

אשר בקרה בע"מ
20.02.2022
נבדק

וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.			
---	--	--	--

הערות לטבלה מס' 5

מטבח - יותקנו שקעי כח נפרדים למדיח,תנור,מקרר.
נקודת תלת פאזי לכיריים - בארון מטבח תחובר ישירות למפסק תלת פאזי בלוח החשמל וחיווט בכבל 5*25. הנקודה תכלול את החיווט לרבות בית שקע והמפסק בלוח החשמל הדירתי
חדר רחצה הורים- הכנה לתנור חימום כולל מפסק +שקע מוגן.
חדר אמבטיה - הכנה לתנור חימום כולל מפסק+שקע מוגן, התקן קוצב זמן לדוד שמש במיקום עפ"י התכנון.
נק' תקשורת- תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז התקשורת ועד נק' ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי מתקני חשמל בממ"ד - צ בהתאם להוראות פקע"ר
נקודת כוח/או נקודת בית תקע במעגל נפרד- הינם חד פאזי בלבד.
שינויים/תוספות/זיכויים כמפורט בנספח ג'
שקעים מפסקים ותאורה בחדר המטבח, אמבטיה, ובשטחי חוץ הנספחים לדירה, יהיו מוגני מים לפי תקנות החשמל והתקנים הישראליים.

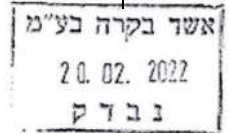
בכל דירה תותקן מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי. המערכת תתאים לחיבור לתל פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי חשמל המשתנים. המערכת תכלול: יחידת מידה בלוח החשמל הדירתי שר מתבססת על רכיב המודד זרם חשמלי (שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי), יחידת תקשורת לשידור אלחוטי, צג דיגיטלי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בשפה העברית בצורה ברורה. הצג יותקן בפנים הדירה, סמוך 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.

יתכנו שינויים במיקום וסוגי הנק' בעקבות הנחיות ודרישות מהנדס החשמל (אך לא פחות מהדרוש במפרט)

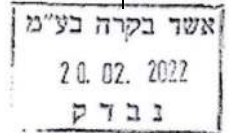
- 6.6.1 חדר מדרגות: בכל קומה:
נקודת מאור 1, גופי מאור 1: לחצני הדלקת אור: 1
לחצן מתוך הדירה להדלקת אור בלובי קומתי: יש +לחצן הדלקת אור בכל קומה ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר מדרגות
במבואה הראשית ובכל מבואה קומתית יותקן לחצן להדלקת תאורה מלאכותית בחדר המדרגות.
- 6.6.2 טלפון חוץ: הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)
- 6.6.3 פעמון: זמזום של פטיה, צליל: זמזום
- 6.6.4 מפסקי זרם: סוג "מלבני" תוצרת ישראל או ש"ע
- 6.6.5 לוח חשמל דירתי בתוך הדירה: יש, בנוסף בארון החשמל הדירתי יהיה בשטח פנוי בגודל של 6 מודולים לצורך הרחבה בעתיד, מיקום: בכניסה לדירה.
- 6.6.6 גודל חיבור דירתי: תלת פאזי 25*3 אמפר
- 6.6.7 מערכת אינטרקום: יש המערכת תכלול פעמון, מסך דירתי, תשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת כניסה הראשית לבניין. נקודת אינטרקום תותקן בכניסה לדירה, וכן פומית שמע לדיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.
- 6.6.8 אינטרקום מערכת טלוויזיה במעגל סגור: יש, מיקום: כניסה לדירה.
- 6.6.9 מתקנים אחרים: הכנה לתקשורת כללית (צינור+חוט משיכה) בדירה בכל החדרים, מונה חשמל בכניסה לדירה.

7. מתקני קירור/חימום בדירה

7.1 מזגן דירתי (מיני מרכזי): אין, הכנה בלבד אשר תכלול:



1. מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה.
 2. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה ביו המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כח מעל נפרד 2.5*3, ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז מסתור כביסה. מוצא "הצמה" יכולול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.
 3. התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון.
 4. מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אויר
 5. מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה/ים. אין למקם את המעבה בתוך מרפסת השרות או בחלקי הדירה האחרים.
 6. ככל שעל פי קביעת המהנדס מיזוג אוויר תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזגן/נים מפוצל/ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.
 7. בנוסף להכנה למערכת מיזוג מיני מרכזית אחת, בכל אחד מחדרי הדירה (למעט בחדרי רחצה ובמטבח) תבוצע גם צנרת ניקוז להכנה להתקנת מזגנים עיליים/מפוצלים. צנרת ניקוז תוסתר בקיר ובמילוי הרצפה ומוצאה יהיה עד מחסום הרצפה או לחילופין לסיפון מתחת לכיור, הכל בהתאם לתכנון מהנדס האינסטלציה. מקום מוצא הצנרת בקירות יוסתר עם אביזר חרושתי מתאים וסוגר עם פקק.
 8. למרחב המוגן הדירתי תבוצענה הכנות להתקנת מזגן עילי/מפוצל בהתאם להנחיות ומפרטי פיקוד העורף ולתקן ויראלי 994 חלק 5 לרבות צנרת ניקוז כמפורט לעיל, אביזרי אטימה תיקנים, ברז סגירת מוצא היחידה כלפי חוץ וברז שני המאשר ניקוז היחידה כלפי המרחב המוגן. לחילופין לבחירת המוכר ניתן להתקין מערכת מודולרית, העונה לדרישות תקן ישראלי 994 חלק 5 המאושרת ע"י פיקוד העורף, המשלבת במכלול אחד את כל הרכיבים הדרושים כהכנות להתקנה.
 9. יתוכנן ויבנה מקום להתקנת יחידות העיבוי והמערכות המשרתות אותם, בעבור דירות המגורים בבניין.
- 7.2 מזגן מפוצל : אין
 - 7.3 תנור חימום הפועל בגז/דלק נוזלי : אין
 - 7.4 תנור חימום הפועל בחשמל : אין, הכנות בלבד בחדרי רחצה.
 - 7.5 רדיאטורים : אין
 - 7.6 קונבקטורים חשמליים : אין
 - 7.7 חימום תת רצפתי : אין
 - 7.8 מתקנים אחרים (לפרט) : אין



מערכות מיזוג אוויר יסופקו ויותקנו ע"י הקונה, ולכן יעשה שימוש רק
7.9 ביחידות

עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על (A) DB55, במרחק של 1 מ' במצב לילה
ממפוח פליטת אוויר חם במקום בו היחידה ממוקמת, וכן בולי רעידות תחת רגלי
המתקן/ים.

8. סידור כיבוי אש ובטיחות בדירה:

8.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים): אין לעפ"י הנחיות כיבוי אש

8.2 גלאי עשן: עפ"י הנחיות כיבוי אש.

• התקנת סידורי גילוי, כיבוי ובטיחות אלו, לרבות חיפוי וציפוי עליהם, ככל שיידרש, לא
בהכרח יוצגו בתכנית המכר ו/או שישומנו או יותקנו במיקום אחר עקב דרישות תכנוניות

10. עבודות פיתוח ושונות:

10.1 חניה:

10.1.1 סך הכל מקומות חניה: _____ בהתאם לתכניות ההיתר

10.1.2 מתוכן: _____ חניות בתחום המגרש, חניות מחוץ למגרש: אין

10.1.3 סך הכל חניות במרתף חניה: אין

10.1.4 מס' מקומות חניה עילית: _____ בחניה עילית תותקן מערכת תאורה
כוללת גופי תאורה מבוסס led המתאימים לדרישות פרק 08 במפרט הכללי.

10.1.5 חניה לנכים: יש מספר: בהתאם לדרישת הרשות המקומית

10.1.6 גמר פני החניה: אבנים משתלבות

10.1.7 גישה לחניה מהכביש: יש

10.1.8 מספר חניות לדירה: כמפורט בהסכם המכר, צמודות לדירה, מיקום:
בתחום המגרש, על פי סימון בתכנית מצורפת.

10.2 פיתוח המגרש:

10.2.1 שבילים: יש, חומר גמר: אבנים משתלבות/בטון/בטון גרנוליט ו/או אספלט,
ו/או אבן טבעית עפ"י החלטת החברה ודרישת הרשות, שביל כניסה מרוצף,
(לפחות ברובח מבואה הכניסה לבניין) ומואר בעל גיבון מלווה לצידו בשטח
של 20 מ"ר לפחות. ככל שמאילווצים תכנוניים לא ניתן לתכנן את רחבת
הכניסה בשטח הנדרש יוקצה מקום אחר במגרש שטח חלופי של לפחות 20
מ"ר משותף, מפותח מואר לשימוש הדיירים.

10.2.2 משטחים מרוצפים: יש, חומר גלם: אספלט או אבנים משתלבות או אבן
טבעית עפ"י קביעת החברה ודרישות הרשות.

10.2.3 גינה משותפת: יש, עפ"י סימון בתכנית מצורפת, גיבון חסכוני במים בהתאם
להנחיות משרד החלקאות.

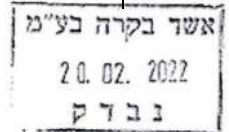
10.2.4 רשת השקיה: יש, מערכת השקיה בעלת ראש ממוחשב

10.2.5 גינה צמודה לדירה: אין

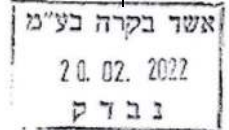
10.2.6 פירוט מערכות בגינה הצמודה: אין

10.2.7 משטח מרוצף בגינה הדירתית: ככל שנרכשה ובהתאם לסימון בתכנית
המכר

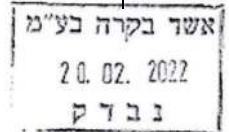
10.2.8 גדר בחזיתות אחרות של המגרש: חומר: בטון או מתכת עפ"י דרישת
הרשויות



- 10.2.9 ריצוף קומת עמודים מפולשת : אין
11. מערכות משותפות :
- 11.1 מערכת גז :
- 11.1.1 גז מרכזי : צובר מרכזי לבניין : צובר גז תת קרקעי במיקום שייקבע עפ"י דרישות הרשות המקומית וחברת הגז.
- 11.1.2 הכנת צנרת עד לדירה : 1 נקי' בישול במטבח.
- 11.1.3 צנרת גז ממכל גז מרכזי מצובר גז עד לדירה : יש
- 11.1.4 צנרת אספקת גז בתוך הדירה : יש
- 11.2 סידורים לכיבוי אש :
- 11.2.1 מערכות להפעלת לחץ בחדרי מדרגות : אין
- 11.2.2 מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות : אין
- 11.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית מתזים(ספרינקלרים) : אין, יש רק במרתפים וקומות מחסנים.
- 11.2.4 גלאי עשן : אין
- 11.2.5 אוורור מאולץ מרתפי חניה : ככל שיידרש ע"י יועץ מז"א ועפ"י דרישת הרשויות.
- 11.2.6 מערכות מיזוג אוויר מרכזית : אין
- 11.2.7 תיבות דואר : יש , מיקום : מיקום : בקומת קרקע ליד דלת הכניסה לבניין , ויהיו בעלות חזית אלומיניו לפי תקנות התכנון והבניה ות"י 816.
- 11.2.8 מתקנים אחרים : אין
12. חיבור המבנה למערכות תשתית :
- 12.1.1 חיבור לקו מים מרכזי : יש , מונה מים ציבורי לבית : יש , מונה מים לגינה : אין.
- 12.1.2 חיבור לביוב מרכזי : יש
מתקני חשמל :
- 12.1.3 יהיו לחצני הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות.
- 12.1.4 אם גישה לדירה מתוך מבואה קומתית – אין מניעה שהלחצן מתוך הדירה יהיה להדלקת התאורה המלכותית במבואה הקומתית.
- 12.1.5 בנוסף, במבואה הראשית ובכל מבואה קומתית יותקן לחצן להדלקת תאורה מלאכותית בחדר/ חדרי מדרגות, הכל בכפוף לעמידה בהוראות כל דין.
- 12.1.6 בבניין מגורים מדורג, שבו קומת כניסה במרכז הבנין וקיימת אפשרות לרדת או לעלות קומות, יותקנו שתי מערכות לחצני תאורה נפרדות לקומות העליונות ולקומות התחתונות.
- 12.1.7 חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל כולל : חיבור הדירה לרשת לא כולל התקנת מונה.
- 12.1.8 הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים, תקשורת מחשבים וכדומה) : יש לא כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת.
- 12.1.9 פיתוח כללי הגובל במגרש : כביש מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כלולים.
- 12.1.10 פינוי אשפה : לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבניה (גמר רצפה והקירות בחדרי אשפה ייעשו בגרניט פורצלן ובהתאם לדרישת כל דין).



- רכוש משותף .13
תאור הרכוש המשותף: 13.1
- 13.1.1 סך הכל מקומות חניה משותפים : אין
13.1.2 קומה מפולשת : אין
13.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות : לפי החלטת החברה
13.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה : יש
13.1.5 מבואה (לובי) קומתית : יש
13.1.6 חדרי מדרגות ראשיים : 1
13.1.7 פיר מעלית : יש מעלית: יש מספר מעליות : 1-2
13.1.9 ממ"ק/מקלט : אין
13.1.10 חדר דוודים משותף : אין
13.1.11 מתקנים על הגגות : מערכות טכניות משותפות (מגורים) כגון : משאבות
סחרור וכל מתקן אחר, לפי דרישת הרשויות ו/או המתכננים ו/או
קביעת החברה. מובהר כי לצד המתקנים המשותפים כאמור קיימים גם
מתקנים פרטיים על הגגות שיותקנו ע"י הקונים כגון : מערכות
סולאריות, יח' למיזוג אויר ומתקנים אחרים לפי דרישת הרשויות ו/או
המתכננים ו/או קביעת החברה.
13.1.12 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש : כמסומן בתכנית .
13.1.13 מתקנים וחלקים נוספים של הבית שהנם רכוש משותף(לפרט): חדרים
טכניים.
13.1.14 חדר לשימוש משותף של כלל הדיירים בבית המשותף : יש, מועדון
דיירים .
14.1 חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף :
14.1.1 חדרי מדרגות
14.1.2 חדר/י אשפה
14.1.3 לובי בקומת כניסה
14.1.4 לובי קומתי
14.1.5 גישה מחדר מדרגות אל מתקנים שונים על הגג
14.1.6 גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות
14.1.7 גישה מחדר מדרגות או לובי קומתי לחדרים טכניים
14.1.8 חלק הגג- התפוס על ידי מתקנים משותפים שעל הגגות.
14.1.9 מחסנים משותפים



14.1.10 מאגר מים לצריכה, עמדות פנים, וחדר משאבות.

בית משותף 15.1

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

(1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף

(2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה

(3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים

המחויבים בקשר אליו ;

(4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף

(5) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א)

לחוק מכר הדירות

(ב) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א)

יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.

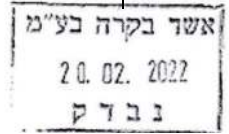
15.1.1 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה (לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ובמפרט).

15.1.2 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית (לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ובמפרט), הסדרת הנושאים הקשורים למעבר וכן לשימוש ו/או ניצול כל שטח ו/או יחידה בבניין ו/או באגף ו/או בשטחי הרכוש המשותף, לרבות לשם בדיקה, אחזקה, טיפול תיקון או החלפה וביצוע עבודות הקשורות, בין היתר, לצגרת למתקנים ולמערכות, או כל חלק מהם, של הדירה ו/או של היחידות אחרות ו/או של הבניין ו/או של האגף ו/או של הרכוש המשותף.

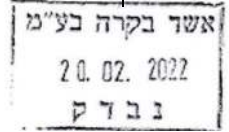
15.1.3 הוראות בדבר הפרדה למבנים : בעלי הדירות בכל מבנה/כניסה יקיימו אסיפה כללית נפרדת ויבחרו מתוכם נציגות נפרדת לאותו מבנה/כניסה אשר תהא מוסמכת להחליט ולפעול בכל הנוגע לאחזקה תקינה, ניהול ושיפוץ הרכוש המשותף שבתחום אותו מבנה/כניסה. לצורך כך הסמכויות המוקנות לה תהיינה על פי פרק ו/ לחוק המקרקעין.

15.1.4 חברי הנציגויות של כל מבנה / כניסה יבחרו מתוכם נציג אחד ל"נציגות על" של הבית המשותף אשר תהא מוסמכת להחליט ולפעול בכל הנוגע לאחזקה תקינה, ניהול ושיפוץ הרכוש המשותף השייך לכלל המבנים שבתחומי הבית המשותף. לצורך כך, הסמכויות המוקנות "לנציגות העל" תהיינה על פי פרק ו לחוק המקרקעין.

15.1.5 קבעת אופי חזות הבניין בנוגע לסורגים ולפרגולות תבצע על פי החלטת רוב דיירי הבניין.



- 15.1.6 שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו:
- 15.1.6.1 שיעור השתתפות (לרבות פטור ו/או הנחה ליחידות מיוחדות כגון:
- חדר חשמל, חדר תקשורת וכיו"ב) בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו וסדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף.
- 15.1.6.2 הוראות המגבילות ו/או המסדירות את ההתקשרות עם חברת ניהול, לרבות פעילות של חברת ניהול אחת בלבד לכל הפרויקט ואיסור על הפרדת ניהול ואחזקות החניונים והעסקת חברת ניהול נוספת לצורך כך והכל בהתאם לנספח יד להסכם.
- 15.1.6.3 הוראות בדבר קביעת השתתפות דיירי הבניין בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף כאמור בסעיף 58 לחוק המקרקעין, כאשר בעל דירה יהיה חייב להשתתף בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף ולהבטחת השירותים המחויבים על פי כל דין או המקובלים על פי הנוהג, לפי יחס שטח רצפות "החזקה תקינה" שמירה על מצבו של הרכוש המשותף כפי שהיה בעת גמר הבניה, לרבות שיפורים שבוצעו בו לאחר מכן בהסכמת בעלי הדירות.
- החלקים המוצאים מהרכוש המשותף:
- פירוט ביטול או שינוי לתקנון המצוי בעניין המנויים לעיל:
- מבלי לגרוע מהאמור בעניין זה בהסכם, יוצאו מהרכוש המשותף השטחים הבאים:
- 15.1.7 כל שטחי החניה ו/או הגגות אשר בתחום המגרש ו/או הפרויקט, מוצאים מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות לפי קביעתה הבלעדית של החברה. החברה תהא רשאית להשאיר את הגג כרכוש משותף.
- 15.1.8 כל השטחים המיועדים על ידי החברה לשימוש כמחסנים בתחום המגרש ו/או הפרויקט, מוצאים מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות, לפי קביעתה הבלעדית של החברה.
- 15.1.9 כל זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות בגין הקרקע ו/או הבניין בנוסף ומבלי לגרוע מכל יתר הוראות ההסכם, מצהיר הקונה כי ידוע לו כדלקמן:
- א. הבניין מתוכנן להירשם כבית משותף אחד או במספר בניינים, הכל לפי קביעת החברה ובכפוף לאפשרויות הטכניות והחוקיות לביצוע הרישום הנ"ל.
- ב. בהתאם לדרישת הרשויות והתכנית החלה וע"פ החלטת החברה יכול ותירשם בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה לטובת כלל הציבור בחלק מהמגרש ו/או על חלק הרכוש המשותף של הבניין ו/או הבניינים האחרים בפרויקט, ככל שיהיו.
- ג. ככל שהבית המשותף, יירשם כבית אחד עם מספר מבנים, ייקבע כי כל חלקי הרכוש המשותף שבתחומי כל מבנה ומבנה יהיו צמודים לדירות שבאותו מבנה בלבד, כל חלקי הרכוש המשותף אשר לא נכללו ברישא לסעיף זה ישמשו רכוש משותף של הבית כולו.



ד. הקונה מצהיר ומאשר כי ידוע לו כי במגרש יוצבו צוברי גז תת קרקעיים, במיקום המצוין בתכנית המגרש או במיקום אחר לפי דרישת הרשויות ו/או חברת הגז. במידת הצורך תינתנה זיקות הנאה מתאימות, לעניין הנחת צנרת הגז ותחזוקתה. מובהר בזאת כי צובר הגז וצנרת הגז הינם בבעלות חברת הגז.

להתנות את אספקת החשמל לבניין בהקמת חדר חשמל ו/או תחנת טרנספורמציה בבניין ובהקניית זכויות גישה ומעבר במקרקעין לחברת החשמל, להנחת כבלים תת קרקעיים, ועל קרקעיים וזכויות מעבר על המקרקעין לצורך התחברות למתקנים אלה ולשם אחזקה ותיקונים. הרוכש מאשר כי ידוע לו שמתקנים אלה ישרתו וגם/או עלולים לשרת את יתר הבניינים במקרקעין וכן בניינים נוספים בסביבה וכי החברה תהיה רשאית להקנטות לחברת החשמל על פי דרישות חברת החשמל את הזכויות הנ"ל בדרך של העברת בעלות ו/או זכויות חכירה ו/או רישום זיקת הנאה ו/או רישום הערת אזהרה ו/או בכל דרך אחרת שתקבע על ידם. חברת החשמל תהא פטורה מהשתתפות בהוצאות התחזוקה והניהול של הרכוש המשותף.

כן תהיה המוכרת רשאית להתקין מתקנים נוספים ו/או אחרים ככל שיידרשו כאלה ע"י הרשויות.

ככל שיהיה שינוי במיקום, המוכרת מחויבת להודיע לרוכש על השינוי האמור.

מוסכם, כי בתקנון הבית המשותף יכללו הוראות אשר יבואו להבטיח את הזכויות דלעיל בנוסח שיהיה מקובל בחברת החשמל ו/או בגוף ו/או ברשות הרלוונטיים, מעת לעת ובהתאם לשיקול דעתה של המוכרת.

ו. במידת הצורך ובהתאם לדרישת הרשויות ייתכנו שינויים במבואות הכניסה של הבניינים.

ז. עד להשלמת המבנים יתחלקו הוצאות האחזקה של שטחים ומתקנים משותפים אך ורק בין בעלי הזכויות בדירות אשר בבניין שבנייתו הושלמה והחלה במסירת החזקה בדירותיהם לרוכשים.

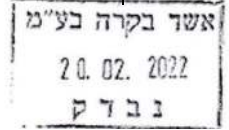
ח. עליה לגגות משותפים, ככל שיהיו, הינה רק לצורך אחזקה ולא ייעשה בהם שימוש אחר.

במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח 1ג

מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 14.18.11.28 תגברנה הוראות הנספח בכפוף לכל דין

כמו כן במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או הוראות המכרז להלן "ההוראות" המפרט תגברנה.

חתימת הקונה תאריך חתימת החברה



נספח ג' טבלאות זיכויים

ריכוז טבלאות זיכויים

הערות מיוחדות

1. המחירים הנקובים להלן כוללים מע"מ.
2. ריכוז זיכויים אלו הינם אך ורק הנדרשים במפרט המחייב של משרד הבינוי והשיכון, מחיר למשתכן מהדורה 14 28.11.18.

מקרא

יח' – יחידה

מ"ר מטר רבוע

מ"א – מטר אורך

חומר- חומר לבן (האביזר עצמו בלבד)

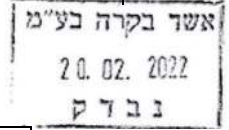
קומפלט- חומר לבן + חומר שחור+עבודה

פריט – פריט אחד בודד

נספח ג' טבלאות זיכויים

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

<u>נושא</u>	<u>תכולה</u>	<u>ערך כספי לזיכוי כולל מעמ</u>
ארון מטבח	ארון מטבח עצמו משטח עבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך המשטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח הכל כמוגדר במפרט זה	1,000 למ"א
סוללות למים	סוללות למים בחדרי רחצה כיור, אמבטיה ומקלחת. מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינטרפון) לא ניתן לקבל זיכוי	200 ₪ ליחידה
נקודת טלפון		75 ₪ ליחידה
בית תקע	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא במעגל נפרד / כוח	125 ₪ ליחידה



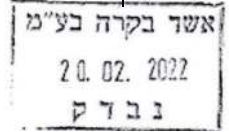
דלת כניסה	זיכוי בגין כנף הדלת בלבד	750 ש"ח ליחידה
-----------	--------------------------	----------------

_____ חתימת הקונה תאריך חתימת החברה

נספח א' – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

16. נספח א' מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

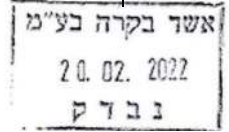
- 16.1 תכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:
- 16.1.1 תכנית דירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:50 הכוללות מידות של כל חדר ומידות כלליות של הדירה.
 - 16.1.2 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
 - 16.1.3 תכניות קומת כניסה/קומה מפולשת, קומת מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים, תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200.
 - 16.1.4 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1:100
 - 16.1.5 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון גינה משותפת וגינות צמודות, (במידה וקיים).
- 16.2 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה ושימוש לכל מערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק מכר הדירות 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.



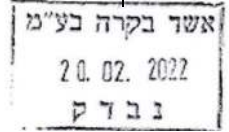
- (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- (ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסימיליה.
- (ו) תכניות עדות (as made) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרומכניות במבנה ובפיתוח.
- המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שבתמונה) מיד עם מינויה.
- (1) סרבו שלושת הרוכשים הראשונים כולם או מקצתם לקבל לידיהם את התכניות והוראות תחזוקה של מערכות וחומרי הגימור כמפורט בסעיף 10.3 לעיל, יראו החברה כמי שמילאה את חובתה לעשות כן. החברה תהא רשאית למוסרם בכל זמן לרוכש/ים אחרים לרבות נציגות הדיירים ו/או חברת הניהול

17. הערות כלליות:

- מבלי לגרוע מהאמור בהסכם המכר ובמפרט זה לעיל, הקונה מצהיר ומאשר כי ידוע לו כדלקמן:
- 17.1 ככל שישנם הבדלים בין התכניות המצורפות למפרט זה לבין תכניות אחרות (כגון: תכניות פרוספקט), התכניות המחייבות הן התכניות המופיעות במפרט זה בלבד.
- 17.2 אלמנטים קונסטרוקטיביים וצנרת בתקרות, קירות, מחיצות אינם מסומנים בתכנית.
- מערכות תשתיות משותפות, לרבות תא הביקורת והקופסאות שלהם (חשמל, מים תקשורת, ביוב, ניקוז גז וכ"ל), וכן תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור.
- עשיים להיות ממוקמים ולעבור בתוך שטחים פרטים כגון חצרות צמודות, מחסנים, מקומות חניה וכיו"ב וכן בשטחים משותפים. הקונה מוותר על כל טענה בדבר הימצאותם של הנ"ל בתחום שטחים שנרכשו על ידו ו/או בתחום שטחים משותפים והוא מתחייב למנוע כל פגיעה במערכות אלה ולאפשר גישה לנציגות הבניין ו/או למי מטעמה ו/או לכל גורם על מנת לתחזק ולטפל במערכות הנ"ל.
- 17.4 החלפת כלים סניטריים ע"י הקונה עלולה לפגוע במידות הנדרשות ובמרווחי הגישה לכלים אלו כאמור בהל"ת (הוראות למתקני תברואה) ובת"י 1205 חלק 3.
- 17.5
- 17.7 באבן טבעית, בריצוף וחיפוי יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים "עייניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאת בכתמים דמוי חלודה, הכל בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.



- 17.8 שטחים מרוצפים ימסרו לאחר ניקיון סביר בלבד. ביצוע ליטוש ו/או הברקה קריסטלית ו/או אחר תיעשה ע"י הקונה בלבד ככל שיבחר לעשות כן ולאחר שנת הבדק הראשונה.
- 17.9 מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה.
- 17.10 חל איסור מוחלט להתקין רמקולים, מסכי פלזמה וכד', שקועים בתוך קירות הפרדה בין דירות וזאת כדי למנוע מפגע אקוסטי.
- 17.11 מיקום מערכות לגילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם ללא הנחיות המתכנן.
- 17.12 הגישה לתחזוקה וניקוי, של אזורים טכניים, פתחי בניה החסומים בזיגוג קבוע, קירות מסך, חלונות בחלל גבוה (פנים וחוץ), מערכות אלקטרומכניות, ביוב ומים, גגות עליונים, יעשה רק לצורך טיפול, אחזקה, חידוש ובדק, ע"י בעלי מקצוע שהוסמכו לכך בלבד, ובאם נדרש, רק מורשים לעבודות גובה ובציוד מתאים והעומד בת"י 1139 (פיגום מתרומם/לוי, סנפלינג וכו').
- 17.13 יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, ו/או גרנוליט ככל שיבוצעו, מושפעות באופן טבעי מתוזוזות ססמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. למניעת ספק יודגש כי אין מפגע בטיחותי ו/או תפקודי בתופעה טבעית זו, האופיינית לרצפות אלו, הכל בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
- נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ודרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולה לגרום לשקיעות בריצוף זה והחברה לא תהיה אחראית לכך.
- 17.14 במבנה ובחלקיו השונים הותקנו מערכות אלקטרו מכניות ואחרות המחייבות תחזוקה מקצועית ושוטפת (הן מונעת, והן תחזוקת "שבר"), על הנציגות חלה החובה לזמן נציגי החברות ספקיות הציוד לצורך קבלת הדרכה לאופן השימוש והתחזוקה.
- 17.15 בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימש, שלא באישור החברה מראש ובכתב, באריחים רזרביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תיקונים ותחזוקה.
- 17.16 בתקופת הבדק והאחריות אין הקונה רשאי לבצע פעולות ושינויים העלולים להשפיע על תקינות ותפקוד המרכיבים השונים בדירה/בנין שלא בהסכמת החברה. ביצוע בניגוד לאמור לעיל ישחרר החברה, מכל אחריות לליקויים/ חוסרים/פגמים, בקשר עם מרכיבים אלו.
- 17.17
- 17.18 ת"י 1525 "תחזוקת בניינים": בנייני מגורים וסביבתם הקרובה יחייבו הקונה (חוברת "הנחיות לתחזוקה" תימסר לקונה בעת קבלת החזקה בדירה).
- 17.19 יש לאוורר המרחב המוגן, באופן תכוף לפחות בשלוש שנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להימצא באגרנטים (חצץ) המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.



17.20 בהתאם לתכניות בנין עיר (תב"ע) החלות על המגרש, לא תותר סגירת מרפסות בדירות בבנין.

במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 14 - 28.11.2018], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין.

1. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות.

חתימת החברה

חתימת הקונה

תאריך