

תאריך: _____

שלמה כהן חברה לבניין בע"מ
ח.פ. 510976053
רח' הרטום 12
ירושלים 97450

מפרט מכר

לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973
וצו מכר (דירות), התשס"ח - 2008
וצו מכר (דירות), התשע"ה - 2015

שם האתר : מודיעין - מורשת

מגרש: 314

קומה: קרקע

בנין: 1

דירה מס': 1

מפרט – נספח - לחוזה
לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973
וצו מכר (דירות), התשס"ח - 2008
וצו מכר (דירות), התשע"ה - 2015

בין:

שלמה כהן חברה לבניין בע"מ (להלן "החברה")

לבין:

מתאריך:

דירת 4 חדרים

1. פרטי הזיהוי:

- (א). יישוב: מודיעין.
- (ב). מגרשים: 314
- (ג). מס' גוש 80073, מס' חלקה 29.
- (ד). בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
- (ה). תקופת החכירה: 98 שנה, עם זכות לחדש חכירה לתקופה נוספת של 98 שנה.
- (ו). שם המחכיר: מינהל מקרקעי ישראל.
- (ז). תחילת תקופת החכירה: 29/2/2017.

1.1 מגרש 314, בנין 1, קומת קרקע, דירה מס' 1.

(א) שם עורך הבקשה להיתר (להלן האדריכל): לארי שטרנשיין אדריכלים
טלפון: 02-5792044 פקס: 077-4512520 כתובת: קריית התקשורת נווה אילן ד.ג. הר יהודה 9085000
דואר אלקטרוני: office@ls-arch.co.il

(ב) שם האחראי לתכנון השלד (להלן המהנדס): יורם מנדל.
טלפון: 02-5633434 פקס: 02-5633783 כתובת: רח' הרצוג 21, ירושלים.
דואר אלקטרוני: ym_eng@017.net.il

1.2 בדירה: חדר מגורים, מטבח, חדר שינה הורים, מרחב מוגן דירתי (להלן - ממ"ד) המשמש כחדר שינה, חדר אמבטיה, חדר מקלחת, אזור שירות, חדר שינה, חצר.

1.3 פירוט שטח הדירה, שטחים נוספים המוצמדים לדירה ומקומות חניה

1.4 טבלה מס' 1 - פירוט הדירה, שטחים נוספים ומקומות חניה

תאור השטח	יח'	כמות	הערה
סה"כ הדירה	מ"ר	102.52	שטח כולל ממ"ד
מחסן מס': 1 ומחסן חצר צמוד	מ"ר	13.00	בקומת חניון ובחצר
מרפסת פתוחה	מ"ר	0	
חצר מוצמדת לדירה	מ"ר	195.29	על גג חניון
ריצוף בחצר מוצמד לדירה	מ"ר	7	
חניות מקורות לדירה	מקום	2	חניות מספר 19,20

1.5 הערות לחישובי השטחים:

- (א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של דירה. לעניין זה:
1. "קיר 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 חיפוי.
- (ב) בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל מפלסים בדירה.
- (ג) שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים משופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.
- (ד) בחישוב השטח יכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו אגרות), התש"ל 1970 - (להלן - תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).
- (ה) "מרפסת פתוחה" - מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת. מובהר כי "מרפסת פתוחה" הכוונה, חשופה ו/או מקורה בשלמות או בחלקה, אשר מידת חשיפתה לשמש ו/או לאור הרקיע כפוף למיקומה בבניין יחסית לשושנת הרוחות ובכפוף לבנייה פיזית כלשהי הן בתחום הקרקע והן מחוצה לה שיש בה כדי להשפיע על חשיפת המרפסת לשמש.
- (ו) שטחו של מחסן הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת יכלול רק השטח שמתחת למחצית הרחוב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף יכלול שטח הקיר במלואו.
- (ז) שטחו של מרתף הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת יכלול רק השטח שמתחת למחצית הרחוב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף יכלול שטח הקיר במלואו.
- (ח) שטחה של גינה/ חצר כולל את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח הגינה/ חצר המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

1.6 סטיות קבילות:

- הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה:
- (א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיף 1.4 ובין השטח למעשה; ואולם לעניין שטחה של גינה/ חצר תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 1.4 והערה (ח) לעיל.
 - (ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפרט ומידות האבזרים למעשה
 - (ג) **חישוב השטחים** כפוף לסטיות המקובלות והסבירות בביצוע ו/או במדידה ו/או בחישוב השטח ו/או מעוגל למידה שלמה. הכללים לחישוב שטח בסעיפים 5, 6 ו-7 לחלק א' במפרט זה, הוגדרו בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד - 1974, (כפי שתוקן בק"ת 6649 מיום 24.2.2008) (להלן: **הכללים**), ככל שיש סתירה בין הכללים לבין שיטות חישוב אחרות לחישוב "שטח" (כגון: ברשויות, בתקן, בפס"ד וכו'), יגברו הכללים כהגדרתם לעיל. שטח הדירה, כולל את כל חלקי הדירה המסומנים בתוך המצולע כמפורט בסעיף 5 (א) בפרק א' למפרט זה, לרבות שטחים הנמוכים מהגדרת הגובה המינימלי, אך הם מעבר לשטח המינימלי המחויב לחלקי הדירה השונים, לפי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) (התש"ל-1970). מובהר כי שטח הדירה אינו כולל חישוב והוספת חלקה היחסי של הדירה ברכוש המשותף.

1.7 תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה

המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה.

- (א) רב משפחתי.
 (ב) בבניין 7 דירות למגורים.
 (ג) מספר חדרי מדרגות: 1.
 (ד) מעליות: יש; מספר המעליות: 1; מספר תחנות: 5; מספר נוסעים במעלית: 4.
 (ה) מעלית שבת: אין.
 (ו) עמדת שומר: אין

1.8 טבלה מס' 2 - פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת למפלס כניסה	כינוי או תיאור קומה
	חניות, מחסנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	0	1	קומת חניה
	מבואת כניסה, חדר אשפה, מגורים, מטבח, חדרי שינה, חצר. מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2	אין	קומת קרקע
	מגורים, מטבח, חדרי שינה, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2	אין	קומה א
	מגורים, מטבח, חדרי שינה, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2	אין	קומה ב
יציאה לגג דרך חדר מדרגות ראשי בעזרת סולם	מגורים, מטבח, חדרי שינה, מרפסת, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	1	אין	קומה ג
	מערכות סולאריות, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	אין	אין	גג
	במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי).			סה"כ קומות בבניין: 5

2. חומרי הבניין ועבודות גמר:

- 2.1 שלד הבניין: לפי תכניות המהנדס; שיטת הבניה: קונבנציונלית, ו/או "שיטת ברנוביץ".
- 2.2 רצפה ותקרה קומתית: חומר: ע"פ תכנית המהנדס; שיטת הבניה: קונבנציונלית; בידוד אקוסטי (לפי תקן ישראלי מס' 1004).
- 2.3 תקרת קומה עליונה: ע"פ תכנית המהנדס; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): לפי הנחיות יועץ הבידוד.
- 2.4 גג הבניין: בטון עובי 20 ס"מ לפי דרישת המתכנן; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): לפי הנחיות יועץ הבידוד.
- 2.5 קירות חוץ: בלוק פומיס ו/או איטונג ו/או בטון עובי 30 ס"מ לפי דרישת המתכנן. שיטת הבניה: קונבנציונלית; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): לפי הנחיות יועץ בידוד.
- 2.6 גימור קירות חוץ:
- 2.6.1 חיפוי עיקרי: אבן טבעית ו/או אבן מלאכותית ו/או חיפוי קשיח אחר על פי התנאים בהיתר הבניה. גוון וסוג לפי החלטת האדריכל, שיהיה רשאי לשנות סוג, גוון וחלוקת הציפויים בתאום עם הרשות המקומית.
- 2.6.2 טיח חוץ: בחלקים מסוימים של החזית, לפי החלטת אדריכל.
- 2.7 קירות הפרדה בין הדירות חומר בטון ו/או בלוק עובי 20 ס"מ או לפי דרישת המתכנן.
- 2.8 כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
- 2.9 חדר מדרגות בתוך הדירה: אין.
- 2.10 חדר מדרגות הבניין: יש.
- 2.9.1 קירות מעטפת: ראו סעיף 2.6.
- 2.9.2 גימור קירות פנים: טיח וצבע אקרילי עד תקרה.
- 2.9.3 גימור תקרות: טיח וסיד סינטטי.

מדרגות: מדרגות בניין המגורים יהיו מאבן נסורה או גרניט פורצלן לבחירת המוכר ובהתאם לדרישות התקנים הרלוונטיים ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים, ופסים מחוספסים נגד החלקה.	2.9.4
ריצוף משטחים בחדר המדרגות: גרניט פורצלן 30X30, נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה, ובהתאם למדרגות.	2.9.5
חיפוי בחדר המדרגות: חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף + טיח וצבע אקרילי עד התקרה.	2.9.6
מעקה: בטון + טיח ו/או ברזל.	2.9.7
עליה לגג: יש, דרך חדר מדרגות ראשי בעזרת סולם.	2.9.8
בידוד אקוסטי לחדרי המדרגות והמעלית יבוצעו לפי הוראות כל דין.	2.9.9
2.11 מבואה (לובי) קומתית: יש.	
2.10.1 קירות: חיפוי קשיח דוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות. מעל החיפוי טיח וצבע אקרילי עד תקרה.	
2.10.2 תקרות: טיח וסיד סינטטי.	
2.10.3 ריצוף: אבן נסורה או גרניט פורצלן 30X30, נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה.	
2.10.4 ארונות למערכות: יש.	
2.12 מבואה (לובי) כניסה ראשי: יש.	
2.11.1 ריצוף: גרניט פורצלן 80X80, נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה.	
2.11.2 דלתות כניסה לבניין בקומת חניה: יש.	
2.11.3 גימור קירות: חיפוי קשיח אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן עד גובה משקוף דלת הכניסה, ומעל החיפוי טיח וצבע אקרילי עד תקרה.	
2.11.4 גימור תקרה: סיד סינטטי.	
2.11.5 ארונות למערכות: יש.	
2.11.6 דלת כניסה לבניין המגורים: דלת כניסה ראשית לבניין תהיה דלת אלומיניום מזוגגת בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.	
2.11.7 בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר ע"פ דרישת הרשות. עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.	
2.11.8 תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ת"י 816.	
2.11.9 מהמבואה הראשית תהיה גישה נוחה למעלית ולמדרגות וגישה ישירה לתיבות הדואר.	

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

3.1. גובה הדירה:

- 3.1.1 גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: לא פחות מ-2.50 מ'.
 - 3.1.2 גובה פרזדור: לא פחות מ-2.50 מ'.
 - 3.1.3 גובה חדרים על הגג: אין חדרים על הגג.
 - 3.1.4 גובה עליית גג למגורים: אין עליית גג.
 - 3.1.5 גובה מחסן: לא פחות מ-2.20 מ'.
- *למעט תחת קורות, מערכות, בליטות, הנמכות מקומיות ותקרות משנה. בכל מקרה גובה הדירה בשטח המינימלי הקבוע לגבי חלקי דירה על פי התקנות לא יפחת מן הגובה המינימלי הקבוע ע"פ דין.

3.2. טבלה מס' 3 - רשימת חדרים וגימורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה

הערות	ריצוף וחיפוי, מידות אריחים	גמר תקרה	גמר קירות	חומר קירות	תיאור
R-9	ריצוף גרניט פורצלן מזוגג 33X33 או 60X60 שיפולים 7X7 מידת אריח	טיח + סיד סינתטי	טיח + צבע אקרילי	בטון או בלוקים	חדר מגורים
R-9	ריצוף גרניט פורצלן מזוגג 33X33 או 60X60 שיפולים 7X7 מידת אריח חיפוי קרמיקה 60X30 או 33X25 מעל ארון מטבח	טיח + סיד סינתטי	חיפוי לכל אורך משטח עבודה בגובה 60 ס"מ. וחיפוי מאחורי תנור וסביבו – בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי בגובה 1.5 מטר ועד רצפה. מעל החיפוי ועד לתקרה:	בטון או בלוקים	מטבח

			טיח + צבע אקרילי		
R-9	ריצוף גרניט פורצלן מזוגג 60X60 או 33X33 שיפולים 7X7 מידת אריח	טיח + סיד סינתטי	טיח + צבע אקרילי	בטון או בלוקים	אזור שירות
R-9	ריצוף גרניט פורצלן מזוגג 60X60 או 33X33 שיפולים 7X7 מידת אריח	טיח + סיד סינתטי	טיח + צבע אקרילי	בטון או בלוקים	חדר שינה הורים
R-9	ריצוף גרניט פורצלן מזוגג 60X60 או 33X33 שיפולים 7X7 מידת אריח	טיח + סיד סינתטי	טיח + צבע אקרילי	בטון או בלוקים	חדר שינה
חדר שינה R-9	ריצוף גרניט פורצלן מזוגג 60X60 או 33X33 שיפולים 7X7 מידת אריח	טיח + סיד סינתטי	בהתאם להנחיות פקע"ר+ צבע אקרילי	בטון	ממ"ד
R-10	ריצוף קרמיקה 33X33. חיפוי קרמיקה 33X25 או 60X30 לגובה עד גובה משקוף.	טיח + סיד סינתטי	קרמיקה עד גובה קו משקוף הדלת. ומעליה טיח + צבע אקרילי	בטון או בלוקים	חדר אמבטיה
R-10	ריצוף קרמיקה 33X33. חיפוי קרמיקה 33X25 או 60X30 לגובה עד גובה משקוף.	טיח + סיד סינתטי	קרמיקה עד גובה משקוף הדלת ומעליה טיח + צבע אקרילי	בטון או בלוקים	חדר מקלחת
R-10	ריצוף קרמיקה אנטי סליפ 33X33		דוגמת כלל החזיתות ללא תשלום נוסף. במקומות בהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח לא יהיו שיפולים	בטון	חצר
R-9	גרניט פורצלן מזוגג 33X33 שיפולים 7X33	טיח + סיד סינתטי	טיח + צבע אקרילי	בטון או בלוקים	מחסן

הערות:

- א. כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי. לכל מידת אריח אפשרות בחירה בין 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/ דגמים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון נייטרלי. במקום מידת 45X45 על פי מפרט מחייב שנמחקה תוצע חלופה אחרת במידה או בסדרה שונה.
- ב. דגמי הריצוף יהיו מסוג א' ויענו על דרישות התקנים הרלוונטיים. סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין לפי ייעודם יעמדו בדרישות ת"י 2279 – והתנגדות להחלקה לא יפחת מהמצויין בטבלה מספר 3.
- ג. לצנרת גלויה תבוצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הדירות.
- ד. הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים יאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלוונטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין/ חדרים סמוכים.
- ה. עיצוב מעקות המרפסת (באם לא אושר אחרת בהיתר הבניה) מעקה אלומיניום עם זכוכית מחוסמת או בנוי כדוגמת החזית.

3.3 ארונות ושיש מטבח:

3.3.1 ארון מטבח תחתון: הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור תחתון, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור/ הכנה לכיריים מובנות (פתח נקודת גז לבישול ונק' חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים בצמוד ליח' הכיור. תיאור: גוף הארון והמדפים: סנדוויץ'. שאר חלקי הארון יהיו עשויים סנדוויץ' / MDF. גב הארון: מעץ דיקט. מידות: אורך **עד 5 מ'** אורך כללי לארון תחתון (מידת האורך תימדד לאורך קיר המטבח, פינה מחושבת פעמיים). גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ- 90 ס"מ מפני ריצוף. בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה 10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון. הארון יכלול יחידת מגרות ברוחב 60 ס"מ לכל גובהו ולכל עומקו. ביחידות הפינה של הארון יותקנו פתרונות פינתיים. עומק הארון כולל חזית הדלתות יהיה 60 ס"מ. ציפוי חיצוני: פורמייקה. ידיות מתכת. ציפוי פנימי: מלמין או פורמייקה. דלתות: חומר: סנדוויץ' / MDF. 5 גוונים לבחירה לציפוי חיצוני מהם אחד בגוון ניטרלי בהיר, הציפוי הפנימי יהיה בגוון לבן; ארון מטבח עליון: אין. יחידת בילד אין: אין ;

*חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר המשולבים בתוך הארונות יכללו באורך הארונות.

3.3.2 משטח עבודה: לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה משיש בעובי 2 ס"מ מאבן טבעית או פולימריט (כדוגמת אבן קיסר או שווה ערך). העונה לדרישת התקנים הרלוונטיים 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 בעיבוד לבחירת המוכר. המשטח יהיה בגוון אחד מ-3 גוונים לבחירת הקונה, כשאחד מאלה יהיה בהיר נטרלי.

*הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מגובה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח.

3.3.3 ארון באמבטיה כללית: תיאור: ארון תחתון מונח, מעץ סנדוויץ' או טרספה. הכולל דלתות, מדפים, צירי נירוסטה, ומשטח עבודה אינטגרלי מחרס משולב בכיור במידה 40 ס"מ; ציפוי חיצוני ופנימי: פורמייקה; מדף אמצעי. מידת ארון: אורך 0.8 מטר.

3.4 מתקנים לתליית כביסה:

3.4.1 מתקן לתליית כביסה בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי 1.6 מ' הכולל 5 חבלי תליה מפלסטיק: יש. (ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ-1.6 מ' ובתנאי שיותקן מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ-1.2 והוארך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ-8.0 מ')

3.4.2 מסתור כביסה: יש, מחומר עמיד העומד בת"י מס' 5100. *לדירות גן אפשר שיותקן מתקן ש"ע בחצר/מרפסת.

3.5 טבלה מס' 4 - רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה

חדר	דלתות			חלונות			תריסים		
	כמות ומידה	חומר	סוג פתיחה	כמות ומידה	חומר	סוג פתיחה	כמות ומידה	חומר תריסים ושליבים	סוג פתיחה
כניסה לדירה	כמות: 1 205X100	דלת בטחון	ציר						
חדר מגורים	כמות: 1 205X240	אלומ' סף מוגבה	נגרר				כמות: 1	פלסטיק	גלילה ידנית + חשמלית עם מפסק
מטבח				כמות: 1 X140 119	אלומ' מזוגג	נגרר	כמות: 1	פלסטיק	גלילה ידנית
חדר שינה	כמות: 1 205X80	עץ	ציר	כמות: 1 X140 119	אלומ' מזוגג	נגרר	כמות: 1	פלסטיק	גלילה ידנית
אזור שירות	כמות: 1 205X80	עץ	ציר	כמות: 1 X140 119	אלומ' מזוגג	נגרר			
חדר שינה הורים	כמות: 2 205X80 205X90	עץ אלומ' סף מוגבה	ציר ציר	כמות: 1 X140 119	אלומ' מזוגג	נגרר	כמות: 2	פלסטיק	גלילה ידנית
חדר מקלחת	כמות: 1 205X80	עץ	ציר	כמות: 1 60X119	אלומ' מזוגג	קיפ			
ממ"ד	כמות: 1 200X80	פלדה אטומה לפי דרישת פקע"ר	ציר	כמות: 1 X100 100	אלומ' מזוגג - לפי דרישת פקע"ר	ציר	כמות: 1 X100 100	כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פקע"ר	נגרר
חדר אמבטיה	כמות: 1 205X80	עץ	ציר	אורור ע"י וונטה					
מחסן	כמות: 1 205X70	פח	ציר						

הערות:

- (א) דלתות הכניסה לחדרים יהיו לפי ת"י מספר 23, ובפתיחת ציר רגילה. כנף הדלת עשויה משני לוחות מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר שווה ערך בכל היבט תפקודי – חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר. צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף. היקף הדלת (קנט) מצופה ב-3 צדדים לפחות. גמר הדלת בצבע או פורמייקה או ציפוי חיצוני מתועש, עם מנעול וידיות מתכת בשני הצדדים. כנף הדלת לרבות ולוחות ודבקים – עמידים למים.
- (ב) הדלתות תהיינה עמידות למים ויכללו התקנת קנט פולימרי בתחתית הדלת בגובה 7 ס"מ לפחות.
- (ג) משקוף דלתות הפנים: יהיה בהתאם לת"י מס' 23; בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה. המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים.
- (ד) גמר הדלתות יהיה בצבע או פורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש המתאים לעמידות במים, עם מנעול וידיות מתכת משני הצדדים.

- (ה) בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס-פנוי" וצוהר בכנף הדלת.
- (ו) גוון דלתות הפנים יהיה מבחירה בין 3 אפשרויות אשר לפחות אחת מהן בגוון לבן.
- (ז) מידות הפתחים הינן מידות פתח בנוי כמשמעו בתקנות התכנון הבניה.
- (ח) תהיה מדרגה ביציאה למרפסת או חצר.
- (ט) במרפסת השירות תהיה סגירה בחלון או בתריס עם גישה ישירה למתקן תליית כביסה.
- (י) זיגוג כפול בחלונות ודלתות לא כולל חלון ממ"ד (שהיה על פי הנחיות פיקוד העורף). חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול המורכבים משני לוחות זכוכית, זיגוג בעובי 4 מ"מ משני הצדדים, עם מרווח אוויר של 6 מ"מ בניהם או אחר לפי התכנון. החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים ובכללם: סרגל זיגוג, אטמי גומי EPDM צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה; החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן.
- (יא) במסילות כל החלונות הזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת: יש.
- (יב) תריסי גלילה בכל החלונות למעט חדרי אמבטיה, שירותים, מקלחת אזור שירות ומטבח.
- (יג) בתריסי הגלילה, או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים מפח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת. עובי הפח בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן.
- (יד) בחדר הדיור ובפתחים ברוחב מעל 2.5 מ' יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית.
- (טו) דלת בטחון (דלת כניסה): תואמת לתקן ישראלי מס' 5044, וכוללת- סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנוראמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר דירה. כנף הדלת והמשקוף יהיו מחיפוי ויניל או צביעה בתנור, וללא אפשרות בחירת גוון לקונה; משקוף בניה מפלדה בעובי של 1.25 מ"מ לפחות.
- (טז) בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ומטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ, לרבות מטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או חלון, יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.

3.6 טבלה מס' 5 - מתקני תברואה וכלים סניטרים

מיקום פריט	כמות, מידות, חומר ומחיר לדיכוי	מטבח	חדר אמבטיה	חדר מקלחת
אמבטיה	כמות, מידה וחומר		כמות: 1 ראה סעיף 3.6.3	
ברז למטבח למים קרים וחמים	כמות ודגם	כמות: 1 פרח		
ברז רחצה לכיור למים קרים וחמים	כמות ודגם		כמות: 1 פרח	כמות: 1 פרח
ברז רחצה לכיור מים קרים לנטילת ידיים	כמות ודגם			
סוללה לאמבטיה כולל צינור גמיש ומזלף	כמות			
סוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינטרפון)	כמות, מידה וחומר		כמות: 1 ראה סעיף 3.6.5	כמות: 1 ראה סעיף 3.6.5
כיור רחצה	כמות, מידה וחומר		כמות: 1 ראה סעיף 3.3.3	כמות: 1 40/50 ס"מ חרס
קערת מטבח בודדת/כפולה	כמות, מידה וחומר	כמות: 1. מידה לבחירת קונה: 60X40 או 46X80 כפולה. חומר: חרס/ סילי קוורץ/ אקרילי/ נירוסטה.		
אגנית	כמות, מידה וחומר			כמות: 1 80X80 פח
אסלה	כמות וחומר		כמות: 1 ראה סעיף 3.6.4	כמות: 1 ראה סעיף 3.6.4

- (א) הכנה לחיבור למכונת כביסה כוללת- מים קרים וחיבור לקו דלוחין או שפכים באזור שירות: יש.
- (ב) הכנה למדיח כלים במטבח הכוללת ברז, והכנה לחיבור לביוב ולסיפון קערת המטבח: יש.
- (ג) כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבל מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/ קרים בעזרת ידית אחת), ויכללו 'חסכמים'.
- (ד) סוללות לבחירה מתוך 3 סדרות שעומדת בדרישות ת"י 1385.
- (ה) בכיורי הרחצה ובכיור המטבח יותקנו ברזים מדגמים מיקס פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור.
- (ו) מידת ברז המטבח: עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ.
- מידת ברז כיור רחצה: גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ.
- (ז) משטח המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין בגמר העומד בדרישות ת"י 2279.
- 3.6.1 אבזרי אינסטלציה נוספים בדירה: אין.
- 3.6.2 מים חמים- מערכת סולרית: יש; הספקת מים חמים באמצעות מערכת סולרית על פי הוראות כל דין, התקנה בהתאם לדרישות ת"י 579. המערכת תהיה מערכת מאולצת משותפת.
- 3.6.3 אמבטיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק הקיפי, שלד עם ציפוי פוליאסטר. מילוי עץ בפניות ומיטת תמיכה מפרופילי ברזל מגולוון או מפח בעובי 2.5 מ"מ מצופה אמייל.
- 3.6.4 אסלת השירותים: אסלת מונבלוק מחרס עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה ומיכל הדחה חרס דו כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו-3 ליטר על פי ת"י 1385.
- 3.6.5 סוללה רב דרך למים חמים וקרים: אינטרפּוץ 3 דרך מיקס מהקיר כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף או לפי בחירת הדייר זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ.
- 3.6.6 דוד חשמלי: יש דוד בקיבול 150 ליטרים- בדירה יותקן מיכל אגירה המחובר למערכת סולרית עם אלמנט עזר חשמל והתקן קוצב זמן המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה. נפח מיכל האגירה לא יפחת מהוראות כל דין. מיקום הדוד: באזור השירות בתוך הדירה; מערכת מאולצת משותפת או אחרת לפי תכנית המהנדס.
- 3.6.7 חיבור מים חמים לכלים: חיבור מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים לרבות כיור רחצה ולמעט כיור לנטילת ידיים ואסלות.
- 3.6.8 הכנה למונה מים לדירה: יש.
- 3.6.9 חומר הצינורות: מים חמים וקרים, דלוחין, שפכים: בהתאם לתקן.
- 3.6.10 צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודות הגז הראשית במטבח: יש, ללא אביזר קצה. ראה סעיף 7.1.
- 3.6.11 הכנה למונה גז לדירה: יש, ראה סעיף 7.1.
- 3.6.12 ברז מים במרפסת פתוחה אחת: אין.
- 3.6.13 נקודת גז במרפסת פתוחה אחת: אין.
- 3.6.14 ברז מים בחצר: יש (ברז "דלי", אחד לדירה).
- 3.6.15 נקודת גז בחצר: אין.
- 3.6.16 נקודת ניקוז מזגן: יש.
- 3.6.17 הכנה למייבש כביסה - עם מעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולות לסגירה והזנת חשמל: יש.
- 3.6.18 הכנה למכונת כביסה - לרבות נקודת מים (קרים), חיבור לניקוז והזנת חשמל: יש.
- 3.6.19 הכנה למדיח כלים - כוללת ברז והכנה לחיבור לביוב ולסיפון קערת מטבח בצמוד ליח' הכיור: יש.
- 3.6.20 הצורך במעבר צנרת מים/ביוב/מתזי כיבוי, (ככל שידרשו), יתכן ויחייבו התקנת כיסוי מבודד ואסטטי ויצרו בליטות דמוי "עמודים או קורות" או "ספסלים", בסמוך לקירות ותקרה ו/או בסמוך לקירות ורצפה, שלא בהכרח יסומנו בתכנית המכר, או שסומנו ומאילוצי תכנון יותקנו במיקום שונה מהתוכנית. בנוסף, יש לקחת בחשבון כי לפי הת"י, והנחיות מהנדס האינסטלציה בקולטנים העוברים לגובה הבניין יתכן וידרשו פתחי ביקורת, ולכן בדירות בהם יידרש ביצוע פתחי ביקורת אלו, אין לחסום אותם ויש לאפשר גישה לצרכי תחזוקה.

3.7 טבלה מס' 6 - מתקני חשמל

שקע כוח במעגל נפרד	שקע רגיל	נקודת מאור עם מפסק חילוף	נקודת מאור קיר/ תקרה	חדר
כמות	כמות	כמות	כמות	כניסה \ מבואה לדירה
	1		1	חדר מגורים
1 (למזגן)	3		2	מטבח
1 (תנור)	6 (שקע כוח נפרד למקרר ולמדיח. ואחד כפול)		1	חדר שינה
1	4 (שניים ליד מיקום מיטה)	1		

				הורים
1	3		1	חדר שינה
1 (הכנה לתנור + מפסק)			1 (מוגן מים)	חדר אמבטיה
1 (הכנה לתנור + מפסק)			1 (מוגן מים)	חדר מקלחת
			1 (מוגן מים)	חדר שירותים
1 לפי תקנות פקע"ר	3 לפי תקנות פקע"ר		1 לפי תקנות פקע"ר	ממ"ד
	1		1	פרוזדור
	2 (מוגן מים) למכונת כביסה ולמייבש		1 (מוגן מים)	אזור שירות
1 (פקט) הכנה למזגן				מסתור כביסה
			1 (מוגן מים)	חצר
			1	מחסן

נקודה לתריס חשמל	שקע מוגן מים IP44	
כמות	כמות	חדר מגורים
1		חדר מגורים
		מטבח
		אזור שירות
		חדר שינה הורים
		חדר שינה
	1	חדר אמבטיה
	1	חדר מקלחת
		חדר שירותים
		ממ"ד
		פרוזדור
		מסתור כביסה
	1	חצר
	1	מחסן

נקודת טלויזיה תקשורת וטלפון סה"כ 3 נקודות	
כמות	חדר מגורים
1	חדר מגורים
	מטבח
	אזור שירות
1	חדר שינה הורים
1	חדר שינה
	חדר אמבטיה
	חדר מקלחת
	חדר שירותים
1 (לפי תקנות פקע"ר)	ממ"ד
	פרוזדור
	מסתור כביסה
	חצר
	מחסן

3.7.1 שקעים, מפסקים ותאורה בחדר המטבח, האמבטיה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה, יהיו מוגני מים לפי תקנות החשמל והתקנים הישראליים.

- 3.7.2 בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד
- 3.7.3 נקודת טלויזיה הכנה בלבד ל-HOT או YES: צינור עם חוט משיכה בלבד.
- 3.7.4 טלפון חוץ: הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).
- 3.7.5 במטבח: מיקום השקעים, בתי התקע יהיה מעל משטח העבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון מטבח.
- 3.7.6 פעמון: יש רגיל + לחצן; צליל גונג.
- 3.7.7 מפסקי זרם: שקט; תוצרת ציתור או ש"ע.
- 3.7.8 לוח חשמל דירתי בתוך הדירה: יש לוח חשמל כולל סגירה, ארון תקשורת (כולל שקע) וארון טלפון/טלויזיה בסמוך לכניסה לדירה או למבואת הכניסה. בלוח יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.
- 3.7.9 מערכת לניטור ובקרה של צריכת החשמל הדירתי המתאימה לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלי ותאפשר הזנת תעריפי חשמל משתנים: יש. המערכת כוללת: יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מתבססת על רכיב המודד זרם חשמלי, יחידת תקשורת לשידור אלחוטי, צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה, הצג מותקן בפנים הדירה בסמוך לדלת הכניסה/ במבואת הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה. הצג מציג את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוט"ש) ואת עלותם הכספית.
- 3.7.10 נקודת חשמל לדוד שמש/חשמלי: יש; התקן קוצב זמן לדוד: יש.
- 3.7.11 גודל חיבור דירתי: תלת-פאזי 25X3 אמפר.
- 3.7.12 צריכת החשמל של המחסן תחובר למונה משותף ונפרד למחסנים.
- 3.7.13 מערכת אינטרקום הכוללת פעמון ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין, וכן פומית שמע/ דיבור בכניסה לדירה או במבואת הכניסה וגם באחד החדרים: יש.
- 3.7.14 מערכת טלויזיה במעגל סגור: אין.
- 3.7.15 רשתות מחשבים: אין.
- 3.7.16 שעון שבת – אין.
- 3.7.17 בפרוזדור מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" – 2 נקודות מאור + מחליף.
- 3.7.18 הכנה למזגן (פקט) במסתור כביסה: יש.
- 3.7.19 נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.
- 3.7.20 לחצן הדלקת אור בכל מבואה קומתית: יש.
- 3.7.21 מנגנון שבת לתאורה לילה קבועה בחדר מדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות: יש.
- 3.7.22 הכנה לנק' אוורור מכני + מפסק: היכן שנדרש לפי תכנית.
- 3.7.23 נקודה תלת פאזית בארון המטבח, בסמוך למיקום המתוכנן לכריים; הנקודה מחוברת ישירות למפסק תלת פאזי בלוח החשמל ותחווט בכבל 2.5*5: כולל חיווט לרבות בית השקע והמפסק בלוח החשמל הדירתי: יש.
- 3.7.24 הגדרות:
- בית תקע כוח במעגל נפרד – שקע הנמצא מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ.
 - בית תקע רגיל – שקע בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם החשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים, החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"מ לפחות.
 - בית תקע רגיל מוגן מים – "שקע בודד מוגן מים עם כיסוי, לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים, החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"מ לפחות.
 - "נקודת טלויזיה תקשורת וטלפון 3 – "נקודות, מגיעה כקומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפון, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול כנדרש על פי כל דין.
 - נקודת מאור – "נקודה לתאורה על תקרה או קיר כולל מפסק הפעלה (ללא כיסוי).

4. מתקני קירור / חימום בדירה:

- 4.1 הסקה דירתי: אין.
- 4.2 מיזוג אוויר: אין.
- 4.3 הכנות בלבד למיזוג אוויר: ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 3*2.5, ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא הצמה יכול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל. התקנת שרול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון. מיקום מיועד למעבה בגג עליון ו/או במסתור כביסה, ו/או כל מיקום מוצנע ומוסתר אחר לפי החלטת החברה. מיקום מיועד למאייד במיקום המאפשר פיזור אוויר לחלקי הדירה לפי החלטת החברה. וניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז מסתור כביסה. מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר. ככל שעל פי קביעת מהנדס מיזוג האוויר תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזגנים מופצלם ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.

- 4.4 הכנות למיזוג אוויר בממ"ד – תבוצע הכנה למזגן עילי באישור פיקוד העורף, ההכנה תכלול:
- נקודת חשמל נפרדת הזנה ישירה מלוח החשמל.
 - צנרת ניקוז מים: מנקודה בקיר מחוץ לממ"ד ועד אל מחסום רצפה פעיל בדירה. קצה הצינור בקיר ייסגר במכסה.
 - מיקום המעבה יהיה במקום מוצנע ומוסתר ועל פי תכנון.
- * כל ההכנות הנ"ל בהתאם לתכנון מהנדס מיזוג אוויר.
- 4.5 תנור חימום הפועל בחשמל בחדרי המקלחת והאמבטיה: הכנה בלבד עם חוט משיכה ושקע מוגן – בחדר אמבטיה וחדר מקלחת.
- 4.6 רדיאטורים: אין.
- 4.7 קונבטורים חשמליים: אין.
- 4.8 חימום תת-רצפתי: אין.
- 4.9 מתקנים אחרים לפרט: אין.

5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה:

- 5.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית - אין.
- 5.2 מערכת גלאי עשן - אין.

6. עבודות פיתוח ושונות בבנין:

- 6.1 חניה:
- 6.1.1 סה"כ 41 מקומות חניה חניות מקורות.
- 6.1.2 חניה לנכים: יש.
- 6.1.3 גמר פני החניה: בטון ו/או ריצוף משתלב.
- 6.1.4 גמר קירות פנים בחניה: בטון צבוע ו/או סיד סינטטי.
- 6.1.5 גישה לחניה מהכביש: יש.
- 6.1.6 מחסום בכניסה לחניון: אין.
- 6.1.7 בחניה עילית תתוקן מערכת תאורה.
- 6.2 פיתוח המגרש:
- 6.2.1 שבילים: חומר גמר: אבנים משתלבות.
- 6.2.2 משטחים מרוצפים: יש; חומר גמר: אבנים משתלבות. הריצוף יהיה, ככל הניתן, בגוון בהיר.
- 6.2.3 גינה משותפת: יש; רשת השקיה: יש- רשת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב. גינון חסכוני במים בהתאם להנחיית משרד החקלאות.
- 6.2.4 גינה צמודה לדירה: אין.
- 6.2.5 פירוט מערכות בגינה הצמודה: אין.
- 6.2.6 גדר בחזיתות אחרות של המגרש: יש גדר אבן ו/או ברזל.
- 6.2.7 ריצוף קומת עמודים מפולשת; חומר: אין קומת עמודים.
- 6.2.8 בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבנין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף [לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבנין] ומואר בעל גינון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות.

6.3 חדר אשפה:

- 6.3.1 עבודות גמר: רצפה וקירות יעשו בגרניט פורצלן ובהתאם לדרישות כל דין.

7. מערכות משותפות

7.1 מערכת גז:

- 7.1.1 גז מרכזי: מכ"י גז לאספקת גז מרכזי לבניין.
- 7.1.2 צנרת גז ממכל גז מרכזי מצובר גז עד לדירה: יש.
- 7.1.3 צנרת אספקת גז בתוך הדירה: יש.
- 7.1.4 יתר החיבורים יתבצעו ע"פ אמנת הגז ע"פ הפירוט הבא:
- מס קניה
 - מונה
 - וסת
 - התקנה
 - מקדמת מלאי
 - מרכז הספקה
 - דמי עריכה

תשלום בגין המונה פיקדון והחיבורים דלעיל יחולו על הקונה.

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: אין.

7.2.4 גלאי עשן: אין.

7.3 אורור מאולץ בקומת חניה: אין.

7.4 מערכת מיזוג אוויר מרכזית: אין.

7.5 תיבת-דואר: מרכזית או במתקן ביתי לפי קביעת הרשות ועל פי התקן. ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות התכנון והבנייה ות"י 816.

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

8.1 חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ציבורי לבית: יש; מונה מים לגינה: אין; מחיר הדירה אינו כולל מונה מים לדירה וחלק יחסי של מונה מים לבניין.

8.2 חיבור לביוב מרכזי: יש.

8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל, מחיר הדירה לא כולל התקנת מונה וחיבור הדירה לחשמל.

8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים. בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

8.5 הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים): יש, כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת.

8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כלולים.

8.7 פינוי אשפה: לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבניה.

9. רכוש משותף

9.1 תיאור הרכוש המשותף:

9.1.1 סה"כ מקומות חניה משותפים: אין.

9.1.2 קומה מפולשת: אין.

9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות או למסחר: אין.

9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש.

9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש.

9.1.6 חדרי מדרגות: יש.

9.1.7 פיר מעלית: יש; מעליות: 1.

9.1.8 גג: לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.

9.1.9 ממ"ק/מקלט: אין.

9.1.10 חדר דוודים משותף: אין.

9.1.11 מיתקנים על הגג: דודי שמש ו/או קולטים.

9.1.12 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש: יש.

9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף: יש.

9.2 חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף:

9.2.1 חדר מדרגות: יש.

9.2.2 קומה טכנית: אין.

9.2.3 גישה לחניה משותפת: מערכות טכניות: יש.

9.2.4 לובי בקומת כניסה: יש.

9.2.5 לובי קומתי: יש.

9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים על הגג: יש גישה לגג מחדר מדרגות ראשי בעזרת סולם.

9.2.7 גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות: אין.

9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדר/ים טכניים: יש.

9.2.9 חלק הגג - התפוס על ידי מיתקנים על הגג: - יש.

9.2.10 מעלית - יש.

9.2.11 ממ"ק / מקלט: אין.

9.2.12 חלק אחר: אין.

9.3 בית משותף:

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

- (1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;
 (2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;
 (3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;
 (4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;
 (5) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק המכר דירות;
 (ב) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.
 9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה ע"פ חוק המקרקעין, תשכ"ט 1969 - בתים משותפים ובכפוף לאמור בחוזה המכר ובנספח ג' לחוזה.
 9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית ע"פ חוק המקרקעין, תשכ"ט 1969 - בתים משותפים.
 9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ע"פ חוק המקרקעין, תשכ"ט 1969 - בתים משותפים.

פיתרון

.....

חתימת המוכר	תאריך	חתימת הקונה
-------------	-------	-------------

נספח א - מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

11.1 תכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:

- 11.1.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות של הדירה.
- 11.1.2 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
- 11.1.3 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה: אין בבנין.
- 11.1.4 תכניות קומת כניסה בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200. המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבנין בתנאי שלא ישנו את חזית הבית או שטחים ברכוש המשותף.
- 11.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 .
- 11.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון גינה משותפת וגינות צמודות.
- 11.2 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.
- (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
- (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
- (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- 11.3 המוכר ימסור לרוכשים עפ"י הוראות ההסכם 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 הבניין על גימורם.
- (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
- (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
- (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- (ה) רשימת צוות המתכננים של 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 שתמונה) מיד עם מינויה."

לראיה באו הצדדים על החתום:

.....

חתימת הקונה	תאריך	חתימת המוכר
-------------	-------	-------------

נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות כלליות למבנה ולדירה

1. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
2. החברה תהא פטורה מחובת התקנת מתקן לאנטנה (לא סלולרית) בבניין ו/או אנטנה מרכזית אם התקינה בבניין מתקן הכנה לטלוויזיה בכבלים ו/או צלחת לוויין, בכפוף להוראות כל דין.
3. הקונה מתחייב לפעול בעצמו ו/או באמצעות וועד הבית, ולנקוט בכל פעולה הנדרשת ו/או המתחייבת לשמירה על איטום המרתף, ו/או להימנע מכל פעולה שיש בה כדי סיכון לאיטום המרתף, כפי שפורט לעיל, לרבות אך לא רק, אי שתילת צמחיה בעלת שורשים חודרניים וביצוע ריסוס תקופתי למניעת קיבון חרקים.
4. מערכות כאמור ויכוסו בתקרה קלה ו/או סגירה אחרת וישנו את צורת ו/או גובה החלל בהן הן עוברות.
5. למניעת ספק יודגש כי באם תידרש החברה להעמיד שטח/ים בתחומי המבנה ו/או המגרש, לחברת החשמל, בזק, כבלים, לצורך מערכות המשמשות הבניין ו/או בניינים אחרים סמוכים, הקונה מתחייב לאפשר גישה חופשית לרבות שימוש במתקני הבניין לצורך גישה, כן ובזכות השימוש והטיפול בשטח/ים לרבות רצועות הקרקע למעבר כבלים. כמו כן יהיו גופים אלו פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטחים אלו.
6. חל איסור חמור לאחסן במחסנים דירתיים חומרים הפולטים ריחות חריפים או רעילים, באריזות פתוחות או סגורות.
7. לא יבוצעו עבודות בדירה ע"י הקונה או מי מטעמו בטרם נמסרה הדירה לקונה.
8. במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים תעשה מהרכוש המשותף ונפרד למחסנים בלבד ובאופן שלא יפגע בשימוש ובתפקוד.
9. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה אך לא פחות מן הקבוע במפרט.
10. באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם עומדת בדרישות התקנות לרעשים ומפגעים.
11. 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.
12. חשוב להדגיש כי יש לאוורר המרחב המוגן, באופן תכוף לפחות בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להימצא באגרגטים (חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
13. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומן יקבעו עפ"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט.
14. 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.
15. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
16. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות. ובכל מקרה זכויות הרוכש לא תיפגענה.
17. אסורה הכניסה לרכבים המונעים בגז פחמימני (גפ"מ), למרתפי חניה תת קרקעיים.
18. בנוסף חל איסור חמור להתקין ו/או לאחסן כל מתקן המופעל בגז פחמימני (גפ"מ), בשטחים פרטיים או משותפים במרתף/ים.

לראיה באו הצדדים על החתום:

.....

חתימת הקונה	תאריך	חתימת המוכר
-------------	-------	-------------

נספח ג' – ריכוז טבלאות זיכויים

הערות מיוחדות

1. ריכוז זיכויים אלה הינם בהתאם להוראות המכרז וכנדרש בתיקון מס' 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ד-1974 ותיקון לצו המכר התשע"ה-2015 (מפרט המכר). מובהר כי עפ"י הוראות המכרז, פרט לנרשם להלן לא יבוצעו שינויים מהמפרט והתכניות המצורפים להסכם המכר ולא יבוצעו זיכויים ו/או חיובים אחרים.
2. המחירים הנקובים להלן כוללים מע"מ.
3. המחירים הנקובים בנספח זה צמודים ל:מדד תשומות הבניה, מדד הבסיס:המדד הידוע ביום חתימת הסכם המכר.
4. המועד האחרון שעל רוכש הדירה להודיע לחברה/קבלן, על רצונו או אי רצונו לנצל זכותו לזיכויים אלה (במסגרת הליך שינויי דיירים) (להלן: "מועד ההודעה"), ימסר לרוכש הדירה ע"י החברה/הקבלן בתוך 30 ימים ממועד החתימה על הסכם המכר ובכל מקרה לפחות 60 יום קודם למועד קבלת ההיתר.
5. אי הודעת רוכש הדירה כאמור עד התאריך האמור, תתקבל כוויתור לזכותו זו על פי כל דין.
6. ניצול זיכוי בגין ארונות המטבח המתוכננים וככל שנבחר ע"י הרוכש ספק מטבחים שאינו ספק החברה, התקנת המטבח תתאפשר לרוכש רק לאחר מסירת הדירה, ובאחריות הרוכש ועל חשבונו.
7. ידוע לי כי זכותי לקבל זיכוי כנגד ויתור על הפריטים הנ"ל בלבד, בהתאם למכרז מר/308/2016.
8. סכום הזיכוי הכולל והמצטבר יקוזז מהתשלום האחרון בגין הממכר כאשר הוא מוצמד למדד תשומות הבניה בהתאם למועד הזיכוי.
9. מתן הזיכויים לנקודות חשמל ינתן בתנאי שמספר הנקודות ותשתיות החשמל לא יפחתו מהדרישות על פי כל דין.
10. בהתאם לחוקים והתקנים הנוגעים לחשמל, במתקן ביתי יותר מעגל סופי אחד לפחות לכל שני חדרים כאשר חדרי השירותים והמעברים אינם כלולים בחישוב החדרים. מעגלים לדוד חשמלי, מכונת כביסה, מייבש, מדיח כלים, בישול ומזגן אינם כלולים במספר המזערי הנדרש של מעגלים סופיים, ובהתאם לכך אין אפשרות לבטל את הנקודות והמעגלים הנ"ל.
11. כמות נקודות המאור/בית תקע/טלפון במפרטי המכר הינה על פי המפרט הבסיסי של משרד השיכון והבינוי, והיא בסיסית ונורמטיבית, ולכן לא מומלץ להפחית ממנה.
12. ככל וניצלתי את הזכות לזיכוי בגין פריט מהפריטים הנ"ל, האפשרות להתקינם באופן עצמאי תתאפשר לי אך ורק לאחר קבלת החזקה בממכר, ובאחריותי ועל חשבוני. למען הסר ספק יובהר כי גם גישה לממכר לצורך מדידות וכיו"ב לא תתאפשר בטרם מסירת הממכר.
13. *למניעת ספק יודגש כי צנרות לחשמל/תקשורת/מים/ביוב. הנמצאים באלמנטים יצוקים ובנויים והסתיימה התקנתם יחשבו כסיום "התקנת הפריט" כמשמעותו בתיקון 6 לחוק המכר לעניין הודעת רוכש על מימוש זכות לזיכוי מהאמור במפרט המכר.
14. *פריטים שונים המוצגים אצל ספק אחד מספקי החברה יבחרו אך ורק אצל אותו ספק. לא תינתן אפשרות לבחור פריטים שונים בין ספקים שונים לדוגמא: כלים סניטריים וברזים.
15. מימש הקונה בפועל זכותו לזיכויים מהפריטים/ים המתומחרים המפורטים בטבלה זו, בחתימת החברה/המוכרת והקונה על נספח זה, יראו השינויים שבצע הקונה כאמור כשינויים מוסכמים במפרט המכר.

מקרא:

יח' - יחידה.

מ"ר - מטר מרובע.

מ"א - מטר אורך.

קומפלט - חומר לבן+ חומר שחור+ עבודה.

פריט - פריט אחד בודד.

נושא: ארונות מטבח, רחצה - מחיר בגין זיכוי בלבד

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
3.3.1	זיכוי לכלל ארונות המטבח (כולל ארון תחתון/ משטח עבודה, כיור מטבח, ברז מטבח, חיפוי מטבח), לפי התיאור שבמפרט המכר.	קומפלט	---	---	---	5711 ₪ : ל-5 מ"א;
3.3.3	ארון רחצה (בחדר רחצה כללי. כולל כיור אינטגרלי), לפי התיאור שבמפרט המכר.	קומפלט	---	702	---	

נושא: קבועות שרברבות ואביזרים- מחיר בגין זיכוי בלבד

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
3.6	סוללת ברז למטבח, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	199 (כלול בזיכוי המטבח)		
3.6	סוללת ברז לכיור רחצה, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	199		
3.6	רב-דרך (אינטרפוז דרך 3) או סוללה, לאמבטיה, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	119		
3.6	רב-דרך (אינטרפוז דרך 3) או סוללה, למקלחת, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	119		

נושא: חשמל/ תקשורת- מחיר בגין זיכויים

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
3.7	נקודת מאור קיר/ תקרה – זיכוי	קומפלט	פריט	84		
3.7	בית תקע מאור – זיכוי	קומפלט	פריט	91		
3.7	נקודת טלפון – זיכוי	קומפלט	פריט	56		

הערות לטבלאות החשמל/תקשורת:

1. ראה הערות כלליות לאחר סעיף 3.7 (טבלה 5), במפרט המכר.
2. מחיר המחירון חשמל/תקשורת מתייחסים לזיכויים לפני ביצוע.

לראיה באו הצדדים על החתום:

.....

חתימת המוכר
תאריך
חתימת הקונה