

**"מפרט מכר"**

**לפי צו המכר (דירות) התשל"ד 1974, תיקון התשס"ח-2008 ותיקון התשע"ה 2015  
מחיר מופחת**

**מפרט שנערך לפני קבלת היתר בניה  
כולל התאמות והבהרות הנכונים לבנה ולדירה**

חלי בוחבוט יזמות בע"מ



נספח לחוזה בין

לבין

מתאריך

**א. פרטי זיהוי:**

1. **מגרש 252 : בניין: D36** [דירות 5 חדרים דיור למחיר מופחת]

1.1 ישוב - בית שאן .

1.2 גוש: 22868 חלקה: 149

1.3 בעל הקרקע : רשות מקרקעי ישראל

הזכות שהקונה רוכש הדירה: חכירה.

שם המחיר: רשות מקרקעי ישראל

תקופת החכירה: 98 שנים ; תקופת החכירה : מיום: 19/07/2021 המפרט תקף לדירות הבאות:

מספר בניין	מספר דירה	קומה	כיוון
D36	4	1	צפון / מערב

2. בדירה: מבואה, חדר דיור, מטבח, פינת אוכל, חדר שינה הורים, שני חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן - ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר רחצה הורים (מקלחת), שרותי אורחים, מרפסת שירות, מרפסת שמש, מסתור כביסה.

3. **שטח הדירה:**

מספר בניין	מספר דירה	שטח
D36	4	מ"ר

3.1 **שטח הדירה מחושב לפי כללים הללו:**

השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה. לעניין זה -

3.2 "קיר חוץ" - קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוץ לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת השמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תכנית אחרת. כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;

3.3 "פניו החיצוניים של קיר חוץ" - פני הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.

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

3.5 שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים: השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות .

3.6 בחישוב השטח יכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה ( בקשה להיתר , תנאיו ואגרות ) התשל"ד 1970 (להלן - תקנות התכנון והבניה ( בקשה להיתר ) .

3.6.1 מרתף דירתי : אין

3.6.2 גג צמוד לדירה : אין

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

4.1 חניה בשטח: \_\_\_\_\_ מ"ר, כמסומן בתשריט.

4.2 מחסן דירתי בשטח של \_\_\_\_\_ מ"ר : שמספרו \_\_\_\_\_ - כמסומן בתשריט.

4.3 שטח מרפסות שמש ו/או גינות פרטיות (בכל דירות הגן במידה וקיימות לפחות 7 מ"ר משטחים מרוצפים):

מספר בניין	מספר דירה	שטח
D36	4	מ"ר

**הערות לחישובי השטחים:**

1. "מרפסת שמש" - מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.

2. שטחו של מחסן, הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח קירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת יכלול רק השטח שמתחת למחצית הרחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף יחושב כל הרחב של הקיר.

3. שטחו של מרתף, הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי של כ 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת יכלול רק השטח שמתחת למחצית הרחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף יכלול שטח הקיר במלואו.

4. שטחה של חצר כולל, את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח החצר המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

**סטיות קבילות:**

הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה:

(א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-4 ובין השטח למעשה; ואולם לעניין שטחה של חצר תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 4.3 והערה 4 לעיל.

(ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפרט ומידות האבזרים למעשה הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה.

5. שם עורך הבקשה להיתר(האדריכל): **אייל איצקין אדריכלים** .

טל': 025336618

כתובת: רחוב היצירה (החוצבים) מבשרת ציון.

פקס: 02533680

דוא"ל: javier@itzkin.co.il

6. שם האחראי לתכנון השלד (להלן המהנדס): אינג' רוני מזאוני .

טל': 04602191

כתובת: רח' 3030/5 נצרת.

פקס: 0774250688

דוא"ל: mrcons@netvision.net.il

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

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.

### 1. תיאור הבניין:

בנין מגורים, רב משפחתי, הידוע בכינוי D36

מספר יחידות הדיור בבניינים הוא כדלקמן:

מספר בניין	כמות יח"ד
D36	13

### 1.1. טבלה מספר 1

פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה

### בניין D36

הערות	סוג השימוש	מס יח"ד בקומה	מס' קומות מתחת למפלס כניסה ראשי	כינוי או תיאור קומה**
בפיתוח: צובר/י גז ואצירת אשפה. חניות, פילרים	מגורים (דירות גן), מבואת כניסה (לובי), מעליות, חדר מדרגות, פרוזדורים, חניות חיצוניות, מאגר מים וחדר משאבות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2	קרקע	קומת כניסה לבניין
	מגורים, מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2 (בכל קומה)	1-5	קומות מגורים
גג טכני וסולם עליה לגג עליון	מגורים, מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	1 (בכל קומה)	6	קומת מגורים עליונה (פנטהאוז)
	מערכות סולאריות, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/פרטיות), לפי דרישת המתכננים ו/או הרשויות.	-----	-----	גג עליון (ראשי)
	<b>במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי).</b>	-----	7	סה"כ קומות בניין

### הערות והבהרות:

במידה ותחויב החברה ע"י הרשויות או הנחיות המתכננים להוסיף או לבטל מתקנים או ייעודם ואף לשנות מיקומם, או לאפשר מתן שרות באמצעותם גם למבנים סמוכים, לרבות הקצאת חדרים ו/או ארונות ו/או גומחות בהם מערכות אלו מותקנות, זכויות הרוכש לא תפגענה.

ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתרי הבניה .

במקרה שיש יותר מכניסה אחת לבניין יש לציין איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין (כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה, בקשה להיתר) כינוי מס' הקומות במפרט הינו נומינלי. כינוי הקומות בפועל עשוי להשתנות לכינוי המקובל בחב' המעליות.

### 1.2 חדר מדרגות משותף (ראשי):

מספר חדר/י המדרגות בבניין: 1; אפיון כל חדר מדרגות: מקורה ממפלס הקרקע עד למפלס קומת מגורים עליונה (פנטהאוז).

### 1.3 מעליות:

יש; המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות מס' 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות. מס' המעליות בניין D36 מעלית – אחת עבור 6 נוסעים. מספר תחנות למעלית: 7 תחנות .

אפשרות למעלית שבת: מובהר כי הכוונה במעלית בעלת מנגנון פיקוד שבת.

גימור כל תא: קירות התא יצופו פלב"ם בלוחות אנכיים . על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא ולכל רוחב התא, ריצפת התא תצופה בגרנית או שיש בעובי של 27 מ"מ לפחות . תקרת התא תהיה צבועה בצבע סופי צבוע בתנור או תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה . פיקוד המעלית יהיה מאסוף ממטה מעלה ( בקומת הקרקע מאסוף לשני הכיוונים).

מהירות המעליות בבניין D36 : 1.0 מ' /ש'

### עמדת שומר : אין

**1. חומרי הבניין ועבודות גמר:**

- 1.1 **שלד הבניין:** לפי תכנית המהנדס; שיטת הבנייה; קונבציונאלי ו/או שיטת ברנוביץ ו/או טרומי.
- 1.2 **רצפה ותקרה קומתית:** חומר בטון מזויין עפ"י הנחיית קונס'; שיטת בנייה; קונבציונאלי ו/או טרומי; בידוד אקוסטי בהתאם לדרישות היועצים. ריצוף בבניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה.
- 1.3 **תקרת קומה עליונה:** עפ"י הנחיית קונסטרוקטור.
- 1.4 **גג הבניין:** חומר: יציקה (שטוח או משופע) בידוד תרמי בהתאם לדרישות היועצים.
- שיפוע ניקוז ואיטום:** לפי הנחיות היועץ ודרישות התקנים הרלוונטיים.
- בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045.
- 1.5 **קירות חוץ:** חומר בטון מזויין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוק לבן (איטונג או ש"ע). עובי עפ"י הנחיית היועצים. בדופן פנים של קירות מתועשים/מתועשים למחצה - ככל שיהיו כאלה, ניתן שמעטפת הפנים של קירות אלו תהיה עשויה מלוחות גבס, בלוקי בטון, בלוקי גבס, או בלוק תאי. הכל בכפוף לעמידה בתקינה הרלוונטית לרבות בת"י 1045: בידוד תרמי של בנייני מגורים)
  - 1.6 **גימור קירות חוץ:**
    - 2.6.1 חיפוי עיקרי: אבן // טיח חוץ - הכל עפ"י כל דין ולפי התנאים בהיתר הבניה.
    - 2.6.2 טיח חוץ צמנטי (2 שכבות), הכל לפי התנאים בהיתר.
    - 2.6.3 חיפוי מסתורי כביסה: אלומיניום ו/או אלמנטי בטון.
    - 2.6.4 חיפוי אחר: האדריכל יהיה ראשי לשנות סוג, גוון וחלוקת ציפויים בתאום עם הרשות המקומית.
- 2.7 **קירות הפרדה בין הדירות:**
  - 2.8 חומר בלוקי בטון ו/או בטון מזויין ו/או בלוק לבן (איטונג או ש"ע). ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי ת"י 1004 חלק 1.
- 2.8 **חדר מדרגות:**
  - 2.8.1 קירות - מעטפת: חומר בטון מזויין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוק לבן (איטונג או ש"ע). עובי עפ"י הנחיית היועצים. הבידוד האקוסטי לחדרי מדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין ובהתאם להוראות היועץ.
  - 2.8.2 גימור קירות פנים: טיח וצבע אקרילי עד התקרה, גמר תקרות: טיח וסיד סינטטי (בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי).
  - 2.8.3 מדרגות: לוחות אבן נסורה / גרניט פורצלן/ טרצו צמנט לבן. בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים נגד החלקה.
  - 2.8.4 ריצוף משטחים: מרצפות טרצו/ לוחות אבן נסורה/ אריחי גרניט פורצלן
  - 2.8.5 מעקה/מאחז די: (תיאור) מסגרות ו/או בניי ו/או משולב עפ"י פרט אדריכל בהתאם לתקן ישראלי 1142.
  - 2.8.6 עלייה לגג: דרך חדר מדרגות.
- 2.9 **מבואה (לובי) קומתית:**
  - 2.9.1 גימור קירות פנים: חומר: חיפוי קשיח דוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן עד לגובה משקופי הדלתות +טיח/צבע אקרילי עד לתקרה (בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי).
  - 2.9.2 ריצוף: אבן נסורה או גרניט פורצלן.
  - 2.9.3 גמר תקרה: טיח וסיד סינטטי (בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי)
- 2.10 **מבואה (לובי) כניסה:**
  - 2.10.1 גימור קירות פנים: חיפוי קשיח כדוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן לפחות עד גובה משקוף דלת הכניסה.. מעל החיפוי הקשיח: טיח וצבע אקרילי עד לתקרה. (במקרה של תקרה מונמכת לא בהכרח יבוצע טיח וצבע מעל תקרה זו)
  - 2.10.2 גמר תקרה: סיד סינטטי או תקרות משנה דקורטיביות
  - 2.10.3 ריצוף: אבן נסורה [שיש] או גרניט פורצלן. שטח אריח לא יפחת מ 0.64 מ"ר. ( העומדים בתקן הישראלי 2279 למניעת החלקה )
  - 2.10.4 דלת כניסה לבניין: יש; מידות: בהתאם לתכנית; חומר: אלומיניום מזוגגת בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת ע"י אינטרקום ומחזיר שמן.
  - 2.10.5 דלתות חדרים טכניים: דלתות פח
  - 2.10.6 דלתות חדר מדרגות: דלתות אש כולל מחזיר שמן.

**הערות:**

- א. במרתפים, מחסנים, פרוזדורים ובאזורים טכניים וכן מעל תקרות משנה, טיח פנים או בטון צבוע בסיד סינטטי. (בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי).
- ב. צביעת קירות/תקרה תהיה בגוון לבן. (בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי)
- ג. תאורה במחסנים שאינם מוצמדים לדירות: הזנות החשמל של כל המחסנים יחוברו למונה משותף למחסנים בלבד, להחלטת המוכר ועפ"י בחירתו. והכל בהתאם לתכנון היועצים.
- ד. חיבור חשמל למערכות אלקטרומכניות משותפות: יש. הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף של הבניין/ים יתכנו מערכות משותפות אשר ישרתו את הבניין, אך ימוקמו בבניין/ים סמוכים ו/או ימוקמו בבניין וישרתו גם בניין/ים סמוכים, בכפוף לאישור הרשויות השונות).
- ה. תאורה בכניסה לבניין, לובי, חדר מדרגות, מבואות קומתיים, חניות, חדרים טכניים, חדרים וחלקים משותפים: יש
- ו. כל צבעי תקרות וקירות הפנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מת".
- ז. ריצוף בניין המגורים בהתאם לדרישות ת"י 2279.
- ח. חדר אשפה: חדר מחזור עם גללות. עבודות גמר של הרצפה והקירות בחדר אשפה ייעשו בגרניט פורצלן ובהתאם לדרישות כל דין.

**3. גובה הדירה:**

- 3.1 גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: לא יפחת מ- 258 ס"מ; למעט אזורים בהם עוברות מערכות קרי: תעלות, וונטות, תעלות לכיסוי קולטנים, מערכות מיזוג אוויר וכו'. בכל מקרה גובה הדירה בשטח המינימלי הקבוע לגבי חלקי דירה על פי התקנות לא יפחת מן הגובה המינימלי הקבוע על פי דין.
- 3.2 גובה חדרי שרות, מחסנים, ופרוזדור: כ-205 ס"מ

**טבלה מספר 2 - רשימת חדרים וגמורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה**

תאור	חומר קירות	גמר קירות ותקרות*	ריצוף*	הערות*
חדר דיור	בלוק ו/או בטון מזויין ו/או בלוק גבס ו/או לוחות גבס	טיח+ צבע אקרילי לבן כל צבעי תקרת וקיר פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי גמר תקרה-טיח, סיד סינטטי. ( למעט מרחב מוגן ) גמר הקירות יהיה בהתאם לחומר הבניה של הקירות.	סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות אריחים מסוג גרניט פורצלן ראה הערה (1)	
חדרי שינה למעט ממ"ד	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	
פינת אוכל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	
פרוזדור	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	



3.4.5. ציפוי ופירזול: ציפוי חיצוני: פורמייקה/פוסטפורמינג. ידיות מתכת. ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה. ציפוי חיצוני לבחירת הרוכש מתוך 5 גוונים כאשר אחד מהם לבן ואחד בהיר ניטרלי. ציפוי פנימי בגוון לבן.  
3.4.6. ארונות אחרים [ארון בחדר רחצה]: בכל אחד מחדרי הרחצה בדירה (למעט בחדר השירותים) יותקן ארון תחתון, עץ סנדוויץ' /טרספה, MDF או סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן 310 EN. הארון יהיה תלוי או מונח לבחירת הקונה. הארון יהיה תלוי או מונח באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים בילתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי משולב בכיור רחצה כל חלקי הארון ואביזריו יתאימו לעמידות ותנאי לחות מוגברים..

3.5. מתקנים לתליית כביסה:

מסותר כביסה: יש. חומר: אלומיניום ו/או בטון ובהתאם לת"י 5100. מידות: בכיסוי חזית המסתור עפ"י אדריכל. מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק, ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ-160 ס"מ ובתנאי שיותקן מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ-120 ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ-800 ס"מ- הכל בהתאם לתקן הישראלי 5100. עומק הנישה לתליית כביסה לא יפחת מ-60 ס"מ. לדירות גן/גג אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר/מרפסת שמש שמשמעו מתקן ממתכת מגולוונת על קיר המבנה. המתקן יהיה יציב ומקובע לקיר. המתקן יכלול לפחות 5 חבלי כביסה באורך מינימלי של 160 ס"מ. בדירת הגן הדייר יהיה ראשי, עפ"י החלטתו, להמיר מתקן זה במתקן מסתובב (קרסולה) עם עמוד הכולל לפחות 3 זרועות מתקפלות מאלומיניום או ממתכת מגולוונת. המתקן יהיה יציב ומקובע למשטח בטון ולא למשטח מרוצף. בכל המתקנים החבלים יהיו איכותיים, עמידים לקרינת UV. בתחתית כל מסותר כביסה יותקן משטח הפרדה מבטון שינוקז למערכת איסוף מי הגשם של הבניין. מפלס עליון של משטח יהיה נמוך ב- 30 ס"מ לפחות מפני מפלס רצפת הדירה. ניתן לשלב מערכות תכניות במסתורי הכביסה ובתנאי שישמר שטח פנוי של 1.7 מטר מרובע לתליית כביסה ובגובה 1.30 לפחות.

3.6. טבלה מספר 3 - רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה

חדר	דלתות			חלונות			תריסים		
	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה	סוג פתיחה	חומר	כמות	סוג פתיחה	חומר שלבים	כמות
דלת (כניסה)	ציר	דלת ביטחון מדגמי החברה (ראה הערה ז')	1 90*200	---	---	---	---	---	---
חדר דיור	---	---	---	1 כיס נגרר / כ.ע.כ.	1 אלומיניום	1 233*240	1 מוקצף	פח אלומיניום	1
פינת אוכל	---	---	---	---	---	---	---	---	---
חדר שינה הורים	ציר	דלת ומשקוף מדגמי החברה (ראה הערה ח')	1 80*200	כיס נגרר / כ.ע.כ. / ציר / שני צירים	אלומיניום	1 124*120	מוקצף	פח אלומיניום	1
חדרי שינה	ציר	דלת ומשקוף מדגמי החברה (ראה הערה ח')	1 80*200	כיס נגרר / כ.ע.כ. / ציר / שני צירים	אלומיניום	1 120*124	מוקצף	פח אלומיניום	1
ממ"ד (משמש ח. שינה)	ציר	מתכת (ע"פ פקע"ר)	1 70*200	כיס נגרר / ציר / כ.ע.כ. / שני צירים	מתכת אלומיניום	1 100*100 1	מוקצף	פח אלומיניום	1
מטבח	---	---	---	קיפ / רפפה / כ.ע.כ. ציר / שני צירים	אלומיניום	1 90*80	---	---	---
חדר מקלחת	ציר	דלת ומשקוף מדגמי החברה (ראה הערה ח')	1 70*200	קיפ	אלומיניום	1 98*50	---	---	---
מרפסת שירות ראה הערה ט'	ציר	דלת ומשקוף מדגמי החברה (ראה הערה ח')	1 80*200	כיס נגרר / ציר / כ.ע.כ. / שני צירים	אלומיניום	1 105*140	מוקצף	פח אלומיניום	1
חדר אמבטיה	ציר	דלת ומשקוף מדגמי החברה (ראה הערה ח')	1 80*200	קיפ	אלומיניום	1 98*60	---	---	---
חדר שירותים	ציר	דלת ומשקוף מדגמי החברה (ראה הערה ח')	1 70*200	---	---	---	אזור ונטה בהתאם להחלטת היועץ היכן שנדרש	---	---

הערות לטבלה ואחרות (טבלה מס' 3):

- א. **מסגרות החלונות והתריסים** עשויים אלומיניום. פתחי הדירה, למעט חדרי האמבטיה, חדרי שירותים, חדר רחצה וממטבח (הכל לפי הקיים בתיאור הדירה) יהיו בעלי תריסים. גוון, עפ"י תכנון האדריכל ו/או יועץ האלומיניום. יתכן פתחים המשולבים בזיגוג קבוע המשמש כמעקה/מחסום, ו/או קירות מסך. לכל החלונות שיש בהם מסילות (למעט חלון ממ"ד) יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת. בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת, עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן. דלת יציאה לגינה תהיה בעלת אמצעי נעילה כנגד פריצה בעלת דרגת עמידות בתנאי סביבה 2, הכולל כמפורט בת"י 5044. "אמצעי נעילה נגד פריצה" בדלת יציאה לגינה יהיה אחד מאלה, לבחירת המוכר.
  1. סוגר לפתיחה שמתקיימות בו דרישות תקן ישראלי 1635 – סוגרים לפתחים בבניינים.
  2. מנעול תחתון חבוי לדלת סובבת ומנעול עליון עם בריח המוזז באמצעות מנגנון גלילי העונים לכל הדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' "תקנה 2.92 אמצעי (1)".
  3. מנעול ביטחון בעל 4 בריחים המופעלים על ידי מנגנון גלילי העונה לדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 אמצעי (1).
  4. תריס גלילה חשמלי.
- ב. **אזור המחסן** (ככל שנרכש מחסן) יעשה באמצעות חלון ו/או אזור מכני ו/או סבכה בדלת ו/או רפפות קבועות לפי החלטת האדריכל ודרישות כיבוי אש.
  - ג. **לפי דרישות פיקוד העורף:** דלת כניסה למרחב מוגן הינה דלת פלדה אטומה, הנפתחת/נגררת, חיצונית. סף הדלת וריצוף הממ"ד גבוהים כ- 2 ס"מ מעל מפלס הדירה. חלון פלדה כנף אחת או שתיים, הנגררות לכיס. חלון אלומיניום + זיגוג וכן פתחי אזור מעוגלים בקטרים שונים, חסומים בדסקיות פלדה (פלנצ'), וניתנים לפרוק. התקנת מערכת סינון אויר (לפי הנחיות פיקוד העורף), ע"ג הקיר וליד פתח האזור תיווצר הפרעה מקומית. מידות המערכת לפי מידות היצרן (תקנות הג"א). למניעת ספק יודגש שבאם סופק ע"י החברה מתקן הסינון, הרי תקינתו והתקנתו נבדקו ואושרו ע"י פיקוד העורף, לכן פירוקו ע"י הרוכש, יחייב בדיקת תקינות ואטימות נוספת ע"י הגורמים שהוסמכו לכך ע"י פיקוד העורף. מובהר כי בחלק מהדירות דלת הממ"ד תהיה מסוג דלת הזזה.
    - ד. זיגוג: בכל החלונות מסוג אלומיניום, יבוצע זיגוג כפול בעובי מינימאלי של 4 מ"מ משני הצדדים עם מרווח אוויר של 6 מ"מ ביניהם. החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים ובכללם סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה; החלונות יותקנו ע"י מתקין מורשה מטעם היצרן. (חלון ממ"ד בהתאם לדרישות פיקוד העורף)
    - ה. בחדרי שרות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אזור ישיב לקיר חוץ, לרבות מטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון, יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.
    - ו. המידות המצוינות בטבלה לעיל, מייצגות פתחי בניה.
    - ז. דלת הכניסה לדירת מגורים – תהיה בהתאם למפורט להלן: דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (בטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים הננעלים לפחות בארבעה כיוונים ומופעלים על ידי מנגנון גלילי התואמת להוראות כל דין ולתקן ישראלי מספר 5044 וכמפורט להלן: סגר בטחון פנימי נוסף, עיניית הצצה (פנורמית/טלסקופית), מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר דירה. משקוף בניין מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מילימטר לפחות. כנף הדלת המשקוף יהיו בצביעה בתנור. דלת הכניסה תהיה בגמר בגוון לפי בחירה המוכר.

- ח. דלתות הפנים לחדרים יהיו דלתות לבדות בהתאם ל ת" 23 על חלקיו או דלת פנים לפי תקן ישראלי 6575 ובפתיחת ציר רגילה. כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיצוניים עמידים למים ולא סופגים כדוגמת CPL/HPL (פורמיקה מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי, חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר: החלק התחתון של מסגרת הכנף יהיה מחומר פולימרי עמיד במים בתחתית הדלת בגובה 7 ס"מ לפחות. צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף: היקף כנף הדלת (קנט) מצופה ב-3 צדדים לפחות. כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים – עמידים למים ויעמוד בכל דרישות התקינה הישראלית, ככל שישנה. עם מעול סיבובי "תפוס פנוי" וידיית מתכת משני הצדדים. משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23; בעל הלבשות פולימרי או עץ, כולל פס אטימה, בגמר ובגוון תואם לדלת; המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים. בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי דמוי תפוס/ פנוי וצוהר או צו-אור בכנף הדלת; גוון דלתות הפנים לבחירת הרוכש מתוך מגוון דוגמאות שייציג המוכר, על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות (לפחות אחד לבן).
- ט. אין בתיאור חדר ו/או פריט כדי להעיד על קיומו בפועל בדירה. הכל בהתאם לתכנית המכר הספציפית לדירה.
- י. **אזור לאוויר חוץ** – חדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אזור ישיב לאוויר החוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ולא בחלון, יבוצע צינור מצויד במאוורר מכאני עד לקיר החוץ לרבות רפפת כיסוי.
- יא. בחדרי רחצה ושירותים (בהם יש חלונות) תתוקן זכוכית בטיחותית, שקופה או עמומה (חלבי).
- יב. דלת כניסה לדירה או דירות בקומת היציאה מהבניין: לפי הנחיות רשות הכבאות, בכניסה לדירות בקומת קרקע יתכן ויותקנו דלתות בטחון/אש
- יג. **פתח חילוץ** – בחלון ממד ולא חלון בדירה המוכרז בפתח חילוץ קומתי (בחירום אמור לשמש את כל הידיירים בקומה), אין לקבוע סוג קבוע. בנוסף, בפתח שיוכרז על ידי הרשויות המוסמכות כ"פתח חילוץ" יתכנו שינויים במידות הפתח, סוג החלון/תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיוון הפתיחה.
- יד. **מידות** – המידות המפורטות בטבלה מספר 3, אינן מבטאות מידות פתחים "נטו", עקב הצורך בהתקנת אביזרים משלימים כגון: מלבנים סמויים ו/או מסגרות סמויות וכן משקופים ופרופילים היקפיים למיניהם, של מלבני דלתות/חלונות/יטרינות/קירות מסך (לפי העניין). בכל מקרה גודל הפתחים המתקבלים לא יפחת ממידות/שטח, לפתחים האלו כנדרש בתקנות התכנון והבניה ובמפרט מחייב.

**טבלה מספר 4 - מתקני תברואה וכלים סניטריים**

מיקום מתקן	מידות	מטבח	חדר שירותים	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה	מרפסת שירות
קערת מטבח	מידות	46*80 או 40*60 לבחירת הידייר				
	סוג	חרס /אקרילי /נירוסטה				
	סכום לזיכוי	כלול בזיכוי המטבח				
קערת רחצה	מידות	40X25	כיסור	משולב בארון (ראה 3.4.6).	משולב בארון (ראה 3.4.6).	
	סוג		חרס			
	סכום לזיכוי					
אסלה	מידות	בהתאם לתקן 1385				
	סוג	אסלת חרס מונובלוק, עם מושב כבד בעל ציר נירוסטה מיכל הדחה דו כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו-3 ליטר עפ"י ת"י 1385				
אמבט	מידות				70*170 ס"מ	
	סוג				ראה הערה 3.6.8	
סוללה למים קרים וחמים	דגם	ברז מיקס פרחנשלף	ברז מיקס פרח.	ברז מיקס פרח.	ברז מיקס פרח.	
	סכום לזיכוי	כלול בזיכוי המטבח	ראה נספח זיכויים	ראה נספח זיכויים	ראה נספח זיכויים	
מיקסר למים קרים וחמים- ראה הערה 3.6.9 3.6.10+	דגם			מערבל	סוללה	
				אינטר פוץ 3 דרך		
הכנה לחיבור למכונת כביסה					יש, נק' מים קרים + דלוחין	
הכנה לחיבור מייבש כביסה					יש, מעבר "4 כולל תריס וחשמל	
הכנה לחיבור מדיח כלים		יש כולל ברז, הכנה לחיבור לביוב, ולסיפון ומים קערת המטבח.				
נקודות גז לבישול		יש				
נקודות גז לחימום		אין				

- 3.6.1 **מערכת לאספקת מים חמים-מע' מים חמים** לדירה תהיה בהתאם לקבוע בתקנות התכנון (תכנ הבניה) (תברואה), תש"פ 2019 ולהוראות כל דין. במערכות אספקת מים חמים יותקנו מיכלי לחץ לאגירת מים חמים שנפחם יהיה בהתאם לקבוע בתקנות. במיכלי הלחץ יותקן חימום עם אלמנט עזר חשמלי וקוצב זמן הכולל מפסק לתכנון מראש את זמני ההפעלה (שעון שבת). מיכל לחץ לאגירת מים יותקן במקום מוסתר אך נגיש כדוגמת חלל מסתור הכביסה או בארון שרות במבואה הקומתית או על גג המבנה. מיכל הלחץ ימוקם באופן שלא יפריע לתפקוד החללים בהם הותקן. אסלת שירותים תהיה מחרס מזוגג עם מיכל הדחה צמוד (מונו בלוק) לבחירת המוכר האם האסלה תהיה תלויה או מונחת. מיכל ההדחה יהיה מחרס דו כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו 3 ליטר. אסלה לרבות מיכל ההדחה תעמוד בכל מידותיה, חלקיה ורכיביה בדרישות תקן ישראלי 1385. האסלה תסופק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה העומד בדרישות התקן הישראלי הרלבנטי.
- גובה הפנים העליונים של אסלה יהיה: 39 ס"מ בסטייה מכסימלית של 1 ס"מ (38,40 ס"מ בהתאמה) על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלושה דגמים של אסלות העומדות בדרישות המפורטות.
- 3.6.2 **חיבור מים חמים לכלים:** קערת מטבח, כיורי רחצה, כיור נטילת ידיים, אמבטיה, מקלחות - יש
- 3.6.3 **ברז גינה:** יש (ביציאה לחצר וביציאה למרפסת יותקן ברז "דלי" ברז אחד לדירה.)
- 3.6.4 **הכנה למונה מים לדירה:** יש.
- 3.6.5 **חומר הצינורות:** מים חמים וקרים: צנרת S.P לחיצה ו/או פקסגול. דלוחין: פי.וי.סי ו/או גיברטי **שופכין:** פי.וי.סי ו/או גיברטי
- 3.6.6 צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח: יש.
- 3.6.7 הכנה למונה גז לדירה: יש. מיקום נקודת הגז במטבח, הינו לפי החלטת החברה.
- 3.6.8 אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה, הכל בהתאם לכל דין.
- 3.6.9 בחדר המקלחת תותקן אינטר פוץ למים חמים וקרים רב דרך (אינטרפוז 3 דרך) מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף לחילופין ולפי בחירת הידייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת באורך 15 מ"מ.
- 3.6.10 בחדר האמבטיה תותקן סוללה למים חמים וקרים מיקס מהקיר, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.

3.6.11 כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל דגם מערבל מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים חמים/ קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים; על המוכר להציג לבחירת הקונה לבחירה מתוך שלוש סדרות העומדות בדרישות ת"י 1347.

- 3.6.12. בכיורי הרחצה ובכיור המטבח יותקנו ברזים מסוג מיקס פרח וימוקמו על משטח העבודה או הכיור. ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות להלן עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ. מידות ברז רחצה תהיינה גובה 15 ס"מ ועומק 15 ס"מ.
- ברז נטילת ידיים (בהם נדרש הנחיות משהב"ש): דגם: מערב מיקסר, בציפוי כרום ניקל.
- 3.6.13. כיור רחצה שולחני (אינטגרלי) לפי היצר / ספק, שיבחר ע"י החברה. במטבח תותקן קערת מטבח בהתקנה שטוחה (למעט כיור חרס כפול שניתן שיהיה בהתקנה תחתונה). המוכר יציג לבחירת הקונה:
- א. קערת מטבח בודדת במידות 60X40 ס"מ / קערת מטבח כפולה במידות 80X46 ס"מ.
- ב. החומר הקערה מכל מידה כאמור: חרס / אקרילי / נירוסטה. (לפחות דגם מכל חומר).
- 3.6.14. סה"כ יוצגו לקונה 6 דגמים של כיורים לפחות.
- 3.6.15. מקלחת: שטח הרצפה של תא המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין, מידות הקצרה ביותר תהיה לפחות 80 ס"מ ושטחו לא יפחת מ 0.72 מ"ר, גמר הרצפה יעמוד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח. בהיקף רצפת המקלחת יש לבצע דירוג, תיחום או סף: (לא תותר התקנת אגנית כחלופה למשטח משופע במקלחת).
- 3.6.16. אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה, לכל צורך אחר: צנרת ופתחי ביקורת לקולטני ביוב (בחלקם יתכן ומשותפים לכלל הבניין), ברצפה, בקירות או בסמוך לתקרה, במיקום וכמות על פי החלטת מהנדס האינסטלציה. יתכן מתזי כיבוי, (מיקום וכמות, על פי דרישות כיבוי אש). ארון מחלקי מים במיקום, לפי החלטת מהנדס האינסטלציה. ניקוז למזגן מיני מרכזי ולא מפוצל וצנרת להעברת גז וכבלי פיקוד בין המקום המיועד למעבה, עד המיקום המיועד למאייד. מיקום מיועד למעבה בגג העליון ולא במסתור כביסה. בידוד קולטני ביוב בכפוף לת"י 1004 חלק 4 והנחיות יועץ האקוסטיקה.

**הערה:** הצורך במעבר צנרת מים/ביוב/מתזי כיבוי/ניקוז וכו"ב, (ככל שידרשו), יחייבו התקנת כיסוי מבודד ואסטטי ויצרו בליטות דמוי "עמודים או קורות" או "ספסלים", בסמוך לקירות ותקרה ו/או בסמוך לקירות ורצפה, והסגירה כוללת חיפוי זהה לגמר הקירות. בנוסף, יש לקחת בחשבון כי לפי הת"י, והנחיות מהנדס האינסטלציה בקולטנים העוברים לגובה הבניין יתכן וידרשו פתחי ביקורת, ולכן בדירות בהם ידרש ביצוע פתחי ביקורת אלו, אין לחסום אותם ויש לאפשר גישה לצורכי תחזוקה.

**טבלה מספר 5 - מתקני חשמל**

תיאור / מיקום	נקודת מאור קיר/תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל משותף	בית תקע כוח מעגל נפרד	נקודת טלוויזיה, נקודת תקשורת, נקודת טלפון (סה"כ 3 נקודות)	אחר
כניסה לדירה או מבואה	1	1				פעמון + לחצן, אינטרקום, לחצן תאורה לחדר מדרגות, לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה), ארון תקשורת / טלפוניה / טלוויזיה, כולל בית תקע בתוכו
חדר דיור ופינת אוכל	2	3		1	1	תוכנן תריס חשמלי- תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס.
מטבח	1	2	4 ( בדרגת הגנה IP44 ) מחולקים לשני מעגלים המוזנים מהלוח הדרתי ע"י מוליכים 2.5 מ"מ"ר בצנרת	4 כ"א במעגל נפרד, עבור (תנור) מדיח, מקרר) +1, תלת פאזי עבור כיריים חשמליות, עשוי במוליכים 2.5 מ"מ"ר בצנרת		מיקום השקעים, בתי תקע יהיה מעל משטח העבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי תקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה
פרוזדור	1	1				בפרוזדור מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניתי ר' - 2 נקודות מאור לפחות + מחליף
חדר שינה הורים	1	4		1	1	
חדרי שינה נוספים	1	3		1	1	
ממ"ד	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3		1	1	לפי הנחיות פקע"ר
חדר רחצה / הורים / אמבטיה כללית	1 (מוגן מים)	1 IP 44 (מוגן)		1 (הכנה לתנור + מפסק)		1. בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר אמבטיה. 2. דוד חשמלי - ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן - מחוץ לחדר אמבטיה. הכנה לנקודה לאזורור מכני+ מפסק היכן שנדרש
שירותים (במידה וקיים)	1					
מרפסת שירות	1 (מוגן מים)			2 בדרגת הגנה IP44 למכונת כביסה ולמייבש)		
מרפסת שמש	1 מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה למרפסת.	1 IP 44 (מוגן)				כולל תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני ( במרפסת הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נק' מאור ובית תקע כאמור בכל חזית ) (עלה שטח המרפסת על 15 מ"ר בכל אחת מהחזיתות, תקן בה נקודת מאור נוספת לכל חלק העולה על 15 מ"ר, ( לדוגמא במרפסת ששטחה בחזית אחד 16 מ"ר יידרשו 2 נקודות מאור מוגנות מים וכו' ) מיקום נק' המאור יהיה בהתאם לתכנון שייצור אפשרות לפיזור תאורה בכל חלקי המרפסת)
מחסן (ככל שיש)	1	1				במקרים בהם לא לכל הדירות הוצמדו מחסנים האספקה תהייה מהמתקן הציבורי. באחריות יועץ החשמל להציג פתרון / פתרונות לחיוב הדיירים על פי הצריכה היחסית או אחרת ובלבד שהפתרון המוצע יענה על דרישות חוק משק החשמל, חוק החשמל ותקנות אחרות על פי דין המתייחסות לסוג זה של מתקנים.
מסתור כביסה				1 (פקט) הכנה למזגן		במידה ומתוכנן מעבה במסתור הכביסה
גינה דירתית (ככל שיש)	1 מנורה מוגנת מים	1 IP 44 (מוגן)				בגינה הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית.





במידת הצורך תינתנה זיקות הנאה להנחת צנרת הגז ותחזוקתה. מובהר בזאת כי צובר/י הגז כאמור, הינם בבעלות חברת הגז.

7.1.1 צנרת גז ממכיל גז/ צובר מרכזי עד לדירה: יש, כולל הכנה למונה גז דירתי.

#### 7.2 סידורים לכיבוי אש:

7.2.1 מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות: אין, אולם הכל בהתאם לדרישות היעצים.

7.2.2 מערכת ליניקת עשן בלובי הקומתי: אין, אולם הכל בהתאם לדרישות היעצים.

7.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית - מתזים (ספרינקלרים) בבניין 19 & בלבד: הכל בכפוף לדרישות היעצים והגופים הרלוונטיים.

7.2.4 עמדות כיבוי לרבות ארגזי כיבוי ותכולתן: יש. לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

7.2.5 גלאי עשן: יש. אולם יכול שישתנה בהתאם לדרישות היעצים.

**הערה:** כל סידורי הכבאות, לרבות מערכות גילוי וכיבוי אש, ברזי כיבוי (הידרנטים) וארונות כיבוי בשטחים משותפים או פרטיים, מיקום וכמות לפי דרישות רשות הכבאות.

7.3 **אזור מואלץ:** ייתכן אזור מואלץ בחדרים טכניים/ מחסנים, אולם הכל בהתאם לדרישות היעצים.

7.4 מערכת מיזוג אוויר מרכזית: אין

7.5 מערכת מיזוג אוויר בחדר/ים לשימוש הדיירים: אין

7.6 תיבות דואר לדירות: קיים. מיקום: כניסה ראשית לבניין, בעלות חזית אלומיניום, לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816. בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר, עיצוב המספר יהיה לפי דרישות הרשות המקומית.

מיתקנים אחרים: מערכות סניקה ומשאבות מים ככל שנדרש ע"פ דרישות היעצים, מערכות תאורה (בחלקים משותפים). מיקום וכמות: לפי תכנית המתכננים והיעצים.

## 8 חיבור המבנה למערכות תשתית:

8.1 חיבור לקו מים מרכזי: יש; הכנה למונה מים ציבורי לבית: יש; הכנה למונה מים לגינה ציבורית: יש.

8.2 חיבור לביוב מרכזי: יש.

8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל;

8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים. בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר);

8.5 הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים, וכדומה): יש;

8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כלולים. הכל בהתאם לרשות המקומית ולגופים הרלוונטיים ועפ"י הוראות היתר הבנייה שניתן.

8.7 פינוי אשפה: לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבנייה, ריצוף וחיפוי קירות בגרניט פורצלן.

## 9 רכוש משותף:

9.1 חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף (במידה וקיימים בפרויקט):

9.1.1 חדרי מדרגות.

9.1.2 קומה טכנית.

9.1.3 גישה לחניה משותפת.

9.1.4 לובי בקומות כניסה.

9.1.5 לובי קומתי.

9.1.6 גישה מחדר מדרגות אל המתקנים השונים על הגג.

9.1.7 גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונית.

9.1.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדר/ים טכניים.

9.1.9 חלק הגג- התפוס על ידי המתקנים על הגג: (כגון קולטים, דוודי שמש, חדר מכונית למעלית חדר משאבות, מאגרי מים או גנראטור) מחסנים שאינם צמודים לדירות: לפי החלטת החברה.

9.1.10 מעליות וחדרים טכניים.

## 9.2 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 המתייחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף חוזה 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 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.

פירוט ביטול או שינוי לתקנון המצוי בעניינים המנויים לעיל:

(1) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:

(2) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:

(3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו.

## 9.5 תיאור הרכוש המשותף:

9.5.1 סך הכל מקומות חנייה: 10 חניות אורחים כמצוין בסעיף מס' 6.1

9.5.2 מחסנים שאינם צמודים לדירות: יש, והכל בהתאם לתשריט.

9.5.3 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש.

9.5.4 מבואה (לובי) קומתית: יש

9.5.5 חדר מדרגות: כמצוין בסעיף 1.2

9.5.6 פיר מעלית: כמצוין בסעיף 1.3

9.5.7 גג: לרבות החלק התפוס על ידי מתקנים על הגג.

9.5.8 חדר דוודים משותף: אין [ייתכן נישות במבואות קומתיות].

9.5.9 מתקנים על הגג: מערכות טכניות (פרטיות או משותפות לרבות מערכת סולרית) כגון: אנטנה / צלחת לוויין, דודים, חדר מכונית למעלית, מאגר מים, חדר משאבות, משאבות סחרור, מזגנים, גנראטור. כלל המערכות או חלקן וכל מתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת, יועצים והחברה. מובהר כי יכול ויתקנו מערכות מיזוג אוויר אשר ישמשו את הדירות שאינן דירות הפנטהאוז.

## נספח א – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

10. תכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:

10.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ-1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות של הדירה.

10.2 בעת החתימה על הסכם המכר ולא יאוחר ממועד ביצוע עבודות הגמר במבנה המוכר ימסור לרוכש תוכניות כמפורט להלן, תוכניות אלו הינם בנוסף למסמכים הנדרשים למסירה לרוכש ע"פ כל דין מסירת התוכניות כלולה במחיר דירתי:

**חשמל ותקשורת:** החברה תמסור לקונה את תוכנית החשמל הדירתי הכוללת חלוקת מעגלים, סוג המעגלים, הכנות למיניהן לרבות למערכת אוורור/ מיזוג אוויר, מיקום אביזרי קצה, לוחות ומקרא לסימנים.

**אינסטלציה סניטרית:** החברה תמסור לקונה תוכנית של מערכת האינסטלציה הכוללת מעבר עקרוני של קווי המים ( חמים / קרים) לרבות מיקום אביזרי קצה ומערכת דלוחין והשופכין, לרבות מיקום פתחי הביקורת ומקרא לסימנים.

10.3 **מיזוג אוויר:** החברה תמסור לקונה תוכנית של מערכת מיזוג האוויר המתוכננת בדירה, הכוללת מיקום מתוכנן למאייד, למעבה, למזגנים מפוצלים, הכנות להתקנה, מהלך תעלות פיזור אוויר, מיקום אביזרי קצה ומקרא לסימנים.

10.4 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ-1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה

- 10.5 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
- 10.6 תכנית קומת כניסה/קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200. המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין בתנאי שלא ישנו את חזית הבית או שטחים ברוכש המשותף.
- 10.7 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1:100.
- 10.8 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון גינה משותפת וגינות צמודות.
- 11 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין ולרבות על פי חוק המכר בדירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקה 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.
- 12 המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין ולרבות על פי חוק המכר בדירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקה כל רכיבי הבניין על גימורם.
- (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, 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) תכנית עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרומכניות במבנה ובפיתוח. המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם ולנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.

## נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות

### הערות כלליות למבנה ולדירה

- כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
- מובהר לרוכש, כי המידות המתוארות בתכניות הן מידות בניה (ברוטו) מקיר בניה לקיר בניה ללא טיח ו/או ציפוי.
- מיתקן לאנטנות תק' (מס' 3) תש"ע-2010. בבניין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת" 799: מתקני אנטנות לקליטה משותפת (אק"מ) ומתקני אנטנות לקליטה אינדיבידואלית (אק"א).
- הוועדה המקומית רשאית לפטור את החברה מחובת התקנת מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה אם קיים הסדר אחר המבטיח שבכל דירה יהיה ניתן לקלוט שידורי חובה בלא תשלום.
- במשטחים ציבוריים המרוצפים ו/או מחופים (לרבות חזית הבניין) באבן טבעית יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה הכל בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
- מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.
- הודע לרוכש כי המסעות בקומת עמודים ובמתחמי החניה, לרבות בקומת הקרקע משמשות את כלל הדיירים בפרויקט. מובהר בזאת כי יכול ויתכנו שינויים ברישום בהתאם לרשויות ו/או לגורמים הרלוונטיים.
- הודע לרוכש כי מיקום המערכות בדירה ובשטחים הציבוריים, קרי: דוודים, ספרינקלרים, מתקני מים, מתקני חשמל, מתקני ניקוז, תקשורת וכיוצ"ב, יכול שישתנו בהתאם לרשויות מוסמכות והיועצים הרלוונטיים.
- ידוע לרוכש כי במחסנים ייתכן ויעברו צנרות ביוב, צמ"גים, צינורות מים גלויים וחשמל לאורך הקיר והתקרה. הכל לפי דרישות היועצים. מערכות כאמור יכוסו בתקרה קלה ו/או סגירה אחרת וישנו את צורת ו/או גובה החלל בהן עוברות.
- באבן טבעית, בריצוף וחיפוי ובכפוף לתקנים, יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה. (הכל בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע).
- בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
- 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.
- חל איסור חמור לאחסן במחסנים דירתיים חומרים הפולטים ריחות חריפים או רעילים, באריזות פתוחות או סגורות.
- במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין.
- באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם עומדת בדרישות התקנות לרעשים ומפגעים.
- 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 באגרטים (חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
- 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.
- ברצפה, קירות ובסמוך לתקרת הדירה, או המחסן או החניה, יתכן ועוברות צנרות (מים, ביוב, ניקוז וכד') וכן פתחי ביקורת, השייכים לכלל הבניין, ומהווים חלקים משותפים.
- נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים בארזי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה. (הכל בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע)
- יתכנו שינויים במספר מקומות החניה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות. ובכל מקרה זכויות הרכוש לא תיפגענה.
- אסורה הכניסה לרכבים המונעים בגז פחמימיני (גפ"מ), למרתפי חניה תת קרקעיים.
- בנוסף חל איסור חמור להתקין ו/או לאחסן כל מתקן המופעל בגז פחמימיני (גפ"מ), בשטחים פרטיים או משותפים במרתף/ים.
- במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג' [מפרט מחייב מחיר מופחת מהדורה 1 – 25.10.2020], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף כל דין.
- כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות הסכם ו/או הדין ו/או המכר (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל- תגברנה ההוראות.

## נספח ג' – זיכויים

### הערות מיוחדות

- ריכוז זיכויים אלו הינם אך ורק הנדרשים במפרט המחייב של משרד הבינוי והשיכון, מחיר מופחת מהדורה 1 – 25.10.2020.
- המחירים הנקובים לעיל כוללים מע"מ.

### רוכש הדירה יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכוללים במפרט המחייב ללא תמורה / זיכוי כספי אלא אם נאמר אחרת.

### בגין פריטים אלו בלבד יהא הרוכש זכאי לוותר על התקנתם כנגד קבלת זיכוי כספי.

### המשרד יהא רשאי לעדכן הערך הכספי לזיכוי בנוסח המכרזים הספציפיים.

- סכום לזיכוי עבור המטבח, משטח עבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכל כמוגדר במפרט זה. (1,600 ש"ח כולל מע"מ).
- סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת. (300 ש"ח ליחידה כולל מע"מ)
- מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב – דרך (אינטרפּוּץ) לא ניתן לקבל זיכוי.
- בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד / כוח) = 125 ש"ח ליחידה כולל מע"מ.
- זיכוי בגין כנף הדלת בלבד למרפסת שירות (חובה לבצע משקוף בפתח) = 750 ש"ח ליחידה כולל מע"מ. מובהר בזאת שכל המחירים כוללים מע"מ.

## חלי בוחבוס יזמות בע"מ

חתימת הקונה \_\_\_\_\_ חתימת המוכר \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_