

# מפרט מכר

## לפי חוק מכר (דירות) התשל"ג-1973 (תיקון התשע"ה - 2015)

(בטופס המפרט הבסיסי בוצעו שינויים, התאמות ותוספות הנכונים למבנה ולדירה והמסומנים בצל)

שם האתר : מתחמי הסביונים- ראשון לציון- מחיר למשתכן

טיפוס דירה : 4A - 4 חדרים (3 חדרים + ממ"ד)

שם המוכרת : א.מ.ד.ס. מחיר למשתכן ש.ר. 540274883

שם הקונה :

\_\_\_\_\_

תאריך :

\_\_\_\_\_

טיפוס דירה	:	<u>4A</u>
בניין מס'	:	<u>301</u> (בתכנית העמדה)
דירות מס'	:	45,48    41,44    37,40
קומות מס'	:	12    11    10

שטח (מ"ר)	מס'	
_____	---	דירה
_____	---	מרפסת
_____	---	מתוכה מרפסת מקורה בגובה קומה
---	---	קומה
---	301	בניין
_____	---	חניה מקורה/ לא מקורה/מקורה חלקית
_____	---	חניה (אם יש) מקורה/ לא מקורה/מקורה חלקית
_____	---	מחסן
אורך (מ"א)	---	אורך ארונות מטבח:
_____	---	ארון מטבח תחתון- סעיב. 3.3.1 להלן
_____	---	ארון מטבח עליון - סעיב. 3.3.2 להלן

מפרט המכר, נערך לפני קבלת היתר בניה ולפיכך כפוף לשינויים, תוספות או גרועות (להלן יחד: "השינויים"), לרבות, אך לא רק, שינויים שידרשו על-ידי רשויות התכנון ושינויים הנובעים מטעמים טכנוניים, הנדסיים. כל השינויים שיעשו כהגדרתם לעיל יהיו כפופים לאישור חברת הבקרה.  
מפרט המכר הסופי, לאחר קבלת היתר בניה, הוא זה שיגבר.  
ובתנאי כי קיבלו את אישור משרד הבינוי והשיכון.

**"מפרט מכר"**  
**לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973**  
**(תיקון התשע"ה 2015)**

(להלן "המוכר/ת" או החברה")  
 (להלן "הרוכש" או "הקונה")

נספח לחוזה בין א.מ.ד.ס. מחיר למשתכן ש.ר. 540274883

לבין כמצויין בעמוד 1

מתאריך כמצויין בעמוד 1

**א. פרטי זיהוי:**

1. **ישוּב ראשון לציון רחוב \_\_\_\_\_ בית מס' \_\_\_\_\_**
  - 1.1 **המתחם כולל שני מגרשים שירשמו כבניין משותף רב אגפי בכלל זה:**  
 גוש מס' 4240 חלקה/חלקות מס' 14 (חלק), 24 (חלק)
  - 1.2 **להילופין כאשר אין פרצלציה - תכנית מפורטת מס' 413-0441014**  
**כאמור המתחם כולל שני מגרשים שירשמו כבניין משותף רב אגפי בכלל זה:**  
**מגרש מס' 29 (בניינים מס' 291, 292 בתכנית העמדה), גוש: 4240 חלקות: 14 (חלק), 24 (חלק)**  
**מגרש מס' 30 (בניין מס' 301 בתכנית העמדה), גוש: 4240 חלקה: 14 (חלק)**
2. **בעל הקרקע מדינת ישראל;**
  - 2.1 **הזכות שהקונה רוכש בדירה: בעלות/חכירה מהוונת.**
  - 2.2 **שם המחכיר: מנהל רשות מקרקעי ישראל/ אחר ---;**  
**תקופת החכירה 98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים**  
**תחילת תקופת החכירה 24.4.2017**
3. **דירה/דירות מס' כמצויין בעמוד 1**  
**קומה/קומות מס' כמצויין בעמוד 1**  
**בבנין מס' כמצויין בעמוד 1 (בתכנית העמדה)**
4. **בדירה: מבואה, חדר דוור, פינת אוכל, 3 חדרי שינה (חדר שינה מס' 1- חדר שינה הורים, מרחב מוגן דירתי (להלן- ממ"ד) המשמש כחדר שינה מס' 2 וחדר שינה מס' 3), פרוזדור, מטבח (במתחם פתוח), חדר אמבטיה, פינת שירות, חדר רחצה הורים, שירותי אורחים, ומרפסת דוור.**
5. **שטח הדירה**  
**שטח הדירה הוא כמצויין בעמוד 1 מ"ר המחושב לפי כללים אלה:**
  - (א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה.  
 לעניין זה -  
 (1) "קיר חוץ" - קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת שמש (דוור), 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.
  - (ב) בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל המפלסים בדירה.
  - (ג) שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.
  - (ד) בחישוב השטח ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל- 1970 (להלן- תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).
6. **פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:**
  - 6.1 **מרפסת שמש דוור<sup>1</sup> בשטח כמצויין בעמוד 1 מ"ר**  
**מתוכה מרפסת שמש דוור מקורה בגובה קומה בשטח כמצויין בעמוד 1 מ"ר;**  
**באם מסומנת פרגולה/מצללה/קורות בתכנית, שטח המרפסת תחת הפרגולה/מצללה/קורות אינו נחשב כשטח מרפסת מקורה.**

- 6.2 **חניה מקורה/לא מקורה/מקורה חלקית - כמצויין בעמוד 1 בשטח 5 כמצויין בעמוד 1 מ"ר** (יש לצרף מצורפת תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת);
- 6.3 **מחסן דירתי 2 (ככל שנמכר) בשטח כמצויין בעמוד 1 מ"ר** (יש לצרף מצורפת תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);
- 6.4 **מרתף דירתי 3 בשטח אין מ"ר**;
- 6.5 **גג מוצמד לדירה בשטח אין מ"ר**;
- 6.6 **גינה מוצמדת לדירה 4 בשטח אין מ"ר**;
- 6.7 אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח): ---

**הערות לחישובי השטחים:**

1. "מרפסת שמש דיור" - מרפסת חימונית 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 מחסן** הוא השטח 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 המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
  3. **שטחו של מרתף** 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 שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
  4. **שטחה של גינה** כולל את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.
7. **סטיות קבילות:**  
הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטיות ממפרט זה:  
(א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לעניין שטחה של גינה תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.  
(ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפרט ומידות האבזרים למעשה.
8. **שם עורך הבקשה להיתר (להלן האדריכל) לאה רובננקו אדריכלים בע"מ**  
**טלפון 03-6484860 פקס 03-6484836 כתובת הברזל 32ב', תל אביב 6971048**  
**דואר אלקטרוני: shosh@lru.co.il**
9. **שם האחראי לתכנון השלד (להלן המהנדס) אבנר איזדיאן מהנדסים בע"מ**  
**טלפון 03-5735507 פקס 03-5735547 כתובת בר כוכבא 16, בני ברק 5126107**  
**דואר אלקטרוני: office@ezadian.co.il**

**ב. 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 שינוי בחזיתות או בשטחים ברכוש המשותף יהיה כפוף לאישור רשויות כדן. הרוכש אינו רשאי לשנות אלמנטים קונסטרוקטיביים של המבנה ולא רשאי לשנות קירות ו/או מחיצות בדירה שהוגדרו ע"י רשויות הג"א כקירות הדף, אלא כפוף לאישור הרשויות כדן.  
כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי תו תקן או תו הסכמה או סימן השגחה ככל וישנם.

1. **תיאור הבניין**
  - 1.1 חד-משפחתי/דו-משפחתי/קוטג' טורי/מדורג עם כניסות נפרדות/משותפות/רב-משפחתי/אחר (פרט) **רב אגפי** (יש להקיף בעיגול את המצב המתאים)
  - 1.2 **כאמור בסעיף א. 1.2, המתחם ירשם כבניין משותף רב אגפי והוא כולל כדלקמן:**  
**במגרש מס' 29 - 2 בנייני מגורים (בניינים מס' 291,292) - בכל בניין 38 דירות למגורים.**  
**במגרש מס' 30 בניין מגורים אחד (בניין מס' 301) - בבניין 50 דירות למגורים.**  
**בניינים מס' 291,292,301 ירשמו כבית משותף אחד, רב-אגפי.**  
**רישום הבית המשותף, בכפוף להוראות רשם המקרקעין.**  
**ייתכן ויירשמו זיקות הנאה הדדיות למעבר לכלי רכב ולהולכי רגל ו/או תשתיות והכל בהתאם להוראות הסכם המכר והוראות המפקח על רישום המקרקעין.**  
**הבניינים יבוצעו בשלבים, שלבי הביצוע יהיו על פי החלטת החברה וכפוף לאישור הרשויות.**

**בבניין מס' 301 יש דירה שת שלא למגורים - חדר שנאים כמסומן בתכניות.**

**טבלה מס' 1- פירוט הקומות בבניינים מס' 291,292 וייעודה של כל קומה 1.3**

הערות	סוג השימוש - כמסומן בתכניות	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/ מעל למפלס כניסה עליונה	כינוי או תיאור קומה
מספר קומות מרתף 2	חניה לרבות מיסעות/רמפת גישה לחניה/מגורים/אחר מבואה קומתית לרבות פירי/גומחות תשתיות, חדר מדרגות, פיר מעליות. בנוסף, מחסנים דירתיים, חדר משלם, חדר חשמל. בנוסף, מחסנים דירתיים, חדר מגופים לפינוי אשפה, פירי תשתיות לרבות פירי מפוחי שחרור עשן. חדר משאבות ומאגרי מים - משרתים את בניינים 291,292,301.	---	-2	קומת מרתף מינוס 2
המרתף משותף עם בניין מס' 301.	חניה לרבות מיסעות/רמפת גישה לחניה/מגורים/אחר מבואה קומתית לרבות פירי/גומחות תשתיות, חדר מדרגות, פיר מעליות, חדר חשמל. בנוסף, מחסנים דירתיים, חדר מגופים לפינוי אשפה, פירי תשתיות לרבות פירי מפוחי שחרור עשן. חדר משאבות ומאגרי מים - משרתים את בניינים 291,292,301.	---	-1	קומת מרתף מינוס 1
קיימים שטחים ואלמנטים טכניים המשרתים בניינים סמוכים.	* חניה/מגורים/אחר (לובי כניסה) לרבות חדר מדרגות, פיר מעליות, פירי/גומחות תשתיות, חדר שירות מצנח (שוט) אשפה, חדר עגלות/חדרים לשימוש כלל הדיירים/אחר חדר מיחזור.	3	0	קומת כניסה תחתונה/עליונה * 1 הכניסה הקובעת לבניין
מספר קומות 5	מגורים, מבואה קומתית לרבות חדר מדרגות, פיר מעליות, מבואת מצנח (שוט) אשפה, פירי/גומחות תשתיות.	4	1,2,3,4,5	קומות 1-5 קומות טיפוסיות
---	כניל	4	6	קומה 6
---	כניל	4	7	קומה 7
---	כניל	4	8	קומה 8
---	כניל	3	9	קומה 9 - קומת גג (פנטהאוז) מגורים עליונה
---	מבואה קומתית לרבות חדר מדרגות, אזור טכני למעליות, פירי/גומחות תשתיות, חדר שירות מצנח (שוט) אשפה, מערכות טכניות משותפות לרבות קולטי שמש וכיוצא ב, ופרטיות - יתכנו מעבי מזגנים ו/או דוודים פרטיים משויכים לדירות.	---	10	קומת גג/קומה טכנית
---	---	---	10	סך הכל קומות למגורים
---	---	---	13	סך הכל קומות בבניין כולל קומות מרתף וקומת גג

הערות: ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר הבניה. יש למחוק את המיותר.

- \* 1 במקרה שיש שתי קומות כניסה לבניין, יש לציין איזו מהכניסות היא קובעת לבניין [כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)].
- \* 2 בפיתוח השטח במגרש 29 - איזורי גינון ריצוף ופיתוח משותפים, רמפת גישה לחניון תת קרקעי, צוברי גז טמונים, יתכנו מתקני חניית אופניים, מערכות תשתית משותפות, פירי איורור מרתף, חצרות פרטיות, וכיוצא ב- כמסומן בתכנית המגרש.

**טבלה מס' 1- פירוט הקומות בבניין מס' 301 וייעודה של כל קומה 1.3**

הערות	סוג השימוש - כמסומן בתכניות	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/ מעל למפלס כניסה עליונה	כינוי או תיאור קומה
מספר קומות מרתף 2	חניה לרבות מיסעות/רמפת גישה לחניה/מגורים/אחר מבואה קומתית לרבות פירי/גומחות תשתיות, חדר מדרגות, פיר מעליות. בנוסף, מחסנים דירתיים, חדר מדרגות מילוט מהמרתף, פירי תשתיות לרבות פירי מפוחי שחרור עשן.	---	-2	קומת מרתף מינוס 2
המרתף משותף עם בניינים מס' 291,292.	חניה לרבות מיסעות/רמפת גישה לחניה/מגורים/אחר מבואה קומתית לרבות פירי/גומחות תשתיות, חדר מדרגות, פיר מעליות. בנוסף, מחסנים דירתיים, חדר מדרגות מילוט מהמרתף, חדר חשמל, חדר מגופים לפינוי אשפה, פירי תשתיות לרבות פירי מפוחי שחרור עשן. שני חדרי גנרטור - משרתים את בניינים 291,292,301. חדר שנאים לרבות חדר מדרגות גישה.	---	-1	קומת מרתף מינוס 1
קיימים שטחים ואלמנטים טכניים המשרתים בניינים סמוכים.	* חניה/מגורים/אחר (לובי כניסה) לרבות שני חדרי מדרגות, פיר מעליות, פירי/גומחות תשתיות, חדר שירות מצנח (שוט) אשפה /חדרים לשימוש כלל הדיירים דיירי בניינים 291,292,301 לרבות חדר שרתים ומטבחון /אחר מחסן משרת, מחסנים דירתיים, חדר אופניים ועגלות, חלל תשתיות, חדר מיחזור, חדר מדרגות גישה לחדר שנאים.	---	0	קומת כניסה תחתונה/עליונה * 1 הכניסה הקובעת לבניין
מספר קומות 7	מגורים, מבואה קומתית לרבות שני חדרי מדרגות, פיר מעליות, מבואת מצנח (שוט) אשפה, פירי/גומחות תשתיות.	4	1,2,3,4,5,6,7	קומות 1-7 קומות טיפוסיות
מספר קומות 2	כניל	4	8,9	קומות 8-9 קומות טיפוסיות
מספר קומות 3	כניל	4	10,11,12	קומות 10-12 קומות טיפוסיות
---	כניל	2	13	קומה 13 - קומת גג (פנטהאוז) מגורים עליונה
---	שני חדרי מדרגות, אזור טכני למעליות, פירי/גומחות תשתיות, חדר שירות מצנח (שוט) אשפה, חדר משאבות ומאגרי מים, מערכות טכניות משותפות לרבות קולטי שמש וכיוצא ב, ופרטיות - יתכנו מעבי מזגנים ו/או דוודים פרטיים משויכים לדירות.	---	14	קומת גג/קומה טכנית
---	---	---	13	סך הכל קומות למגורים
---	---	---	17	סך הכל קומות בבניין כולל קומות מרתף וקומת גג

הערות: ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר הבניה. יש למחוק את המיותר.

- \* 1 במקרה שיש שתי קומות כניסה לבניין, יש לציין איזו מהכניסות היא קובעת לבניין [כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)].
- \* 2 בפיתוח השטח במגרש 30 - איזורי גינון ריצוף ופיתוח משותפים, רמפת גישה לחניון תת קרקעי משותף לבניינים 291,292,301, חניה עלילת לרבות מערכת תאורה, צוברי גז טמונים, יתכנו מתקני חניית אופניים, מערכות תשתית משותפות, פירי איורור מרתף, וכיוצא ב- כמסומן בתכנית המגרש.

- 1.4 **חדרי מדרגות:**  
**מספר חדרי המדרגות 2;**  
**אפיון כל חדר מדרגות:** פתוח/סגור/מקורה/לא מקורה/מגיע לגג/לא מגיע לגג/מוגן/לא מוגן  
 (להקיף בעיגול את המצב הנכון לכל חדר מדרגות)  
**בנוסף, בבניין מס' 301 חדר מדרגות גישה לחדר שנאים- סגור מקורה ומוגן.**
- 1.5 **מעליות: יש/אין;**  
**מספר המעליות 2;** מספר נוסעים לכל מעלית: **מעלית אחת-8, מעלית שניה-13;**  
**מספר התחנות לכל מעלית 16;**  
**מעלית שבת: יש/אין אחת המעליות תכלול מנגנון פיקוד שבת.**
- 1.6 **עמדת שומר: יש/אין**
2. **חומרי הבניין ועבודות גמר:**
- 2.1 **שלד הבניין:** לפי תכניות המהנדס; **שיטת הבניה:** מתועשת/"ברנוביץ" ו/או טרומית ו/או קונבנציונלית (מתועש/טרומי/קונבנציונלי/אחר)
- 2.2 **רצפה ותקרה קומתית:** חומר בטון מזוין ו/או בטון דרוך עובי לפי חישובי המהנדס;  
**שיטת הבניה:** קונבנציונלית ו/או טרומית ו/או מתועשת;  
**בידוד אקוסטי (לפי תקן ישראלי מס' 1004):** חומר לפי הנחיות היועץ עובי לפי הנחיות היועץ.
- 2.3 **תקרת קומה עליונה:** חומר: בטון מזוין ו/או בטון דרוך רצפ/אחר (לפרט): ושכבות איטום עובי לפי חישובי המהנדס; **בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045):** חומר לפי החלטת יועץ תרמי עובי לפי החלטת יועץ תרמי.
- 2.4 **גג הבניין:** חומר: בטון מזוין ו/או בטון דרוך ושכבות איטום עובי לפי חישובי המהנדס;  
**בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045):** חומר לפי החלטת יועץ תרמי עובי לפי החלטת יועץ תרמי.
- 2.5 **קירות חוץ:** חומר בטון ו/או בלוקים עובי לפי חישובי המהנדס.  
**שיטת הבניה:** מתועשת/"ברנוביץ" ו/או טרומית ו/או קונבנציונלית;  
**בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045):** חומר לפי החלטת יועץ תרמי עובי לפי החלטת יועץ תרמי;
- 2.6 **גימור קירות חוץ עבודות גימור קירות החוץ יהיו על פי התנאים בהיתר הבנייה:**
- 2.6.1 **חיפוי עיקרי:** אבן/קרמיקה/פסיפס/חיפוי קשיח אחר/טיח חוף/צבע אחר --- (פרט); **החיפוי משולב/לא משולב עם חומרים אחרים;** (ציין החומרים) טיח חוף ו/או בטון צבוע ו/או לפי דרישת הרשויות;
- 2.6.2 **טיח חוף (תיאור) בגר או טיח שחור וצבע משולב/לא משולב עם חיפויים אחרים-ראה סעיף 2.6.1;**
- 2.6.3 **חיפוי אחר:** (לפרט) ---
- 2.7 **קירות הפרדה בין הדירות:** חומר בטון ו/או בלוקים ו/או משולב בידוד אקוסטי לפי הנחיות היועץ עובי כ-20 ס"מ.
- 2.8 **חדר מדרגות:**
- 2.8.1 **קירות מעטפת:** חומר בטון מזוין. הבידוד האקוסטי לחדרי מדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין עובי כ- 20 ס"מ;
- 2.8.2 **גימור קירות פנים:** חומר עד לגובה: חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף+טיח וצבע אקרילי עד לתקרה. גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי מ-1, וחומר --- עד לתקרה;
- 2.8.3 **מדרגות:** טראצ/לוחות אבן אחר (לפרט) אבן נסורה או גרניט פורצלן או טרצו' צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה;
- ריצוף משטחים:** מרצפות טראצ/לוחות אבן אחר (לפרט) אבן נסורה או גרניט פורצלן או טרצו' צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה;
- 2.8.4 **מעקה/מאחז יד:** (תיאור) מעקה מתכת ע"פ דרישות ת"י 1142 חומר מתכת;
- 2.8.5 **עליה לגג:** יש/אין (תאר) דרך חדר מדרגות ראשי

- 2.9 **מבואה (לובי) קומתית.**  
**גימור קירות פנים :** חומר עד לגובה חיפוי קשית, דוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות; מעל החיפוי הקשית יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.  
 גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי פני חומר עד לתקרה;  
 (במקרה של תקרה מונמכת לא יבוצע טיח מעל תקרה זו).  
**ריצוף :** קרמיקה/טרצז/אחד (לפרט) אבן נסורה או גרניט פורצלן;
- 2.10 **מבואה (לובי) כניסה :** (כניסה תחתונה וכניסה עליונה)  
 בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר;  
 עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.  
 שטח המבואה הראשית לא יפחת מ-0.8 מ"ר ליחיד- לעניין זה, "שטח המבואה הראשית" (לובי הכניסה) הוא שטח פתוח שאינו כולל את שטח המדרגות, מעלית, או שטח סגור סמוך אחר;  
 2.10.1 **גימור קירות פנים :** חומר עד לגובה חיפוי קשית, כדוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן, לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה; מעל החיפוי הקשית יבוצע טיח וצבע אקרילי; גימור התקרות יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית פני חומר עד לתקרה.  
 (במקרה של תקרה מונמכת לא יבוצע טיח מעל תקרה זו).
- ריצוף :** קרמיקה/טרצז/לוחות אבן/אחד (לפרט) אבן נסורה (שיש) או אריחים מסוג גרניט פורצלן שטח אריח בודד עד לא יפחת מ-0.64 מ"ר;
- 2.10.2 **דלת כניסה לבנין: יש/אין;** מידות וחומר מידות ע"פ תכנית, חומר: אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן **כמות ע"פ תכנית;**
- 2.11 **מרתף חניה:** גימור קירות פנים מרתף: **טיח פנים: יש/אין;** חומר אחד גימור קירות פנים המרתף יעשו בטיח פנים או בבטון צבוע בסיד סינתטי (פרט);  
 גימור רצפת מרתף חניה: בטון/בטון מוחלק/ אחד גימור רצפת המרתף או החניית יעשה בבטון מוחלק או באבן משתלבת (לפרט)
- 2.12 **ריצוף בניין המגורים יהיה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה.**  
 כל צבעי תקרות וקירות הפנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.

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

3.1 **גובה הדירה:**

- גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: לא פחות מ- 2.50 מ';  
 גובה פרוזדור ו/או חדרי שירות ורחצה ו/או מתחת להנמכות מעבר תשתיות: לא פחות מ- 2.05 מ';  
 גובה חדרים על הגג: לא פחות מ- אין פני;  
 גובה עליית גג למגורים: לא פחות מ- אין פני;  
 גובה מרתף המשמש למגורים: לא פחות מ- אין פני;  
 גובה מרתף המשמש לא למגורים: לא פחות מ- אין פני;

3.2 **טבלה מס' 2 - רשימת חדרים וגימורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה**

טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'	טור ו'
תיאור (אם יש)	חומר קירות*	גמר קירות ותקרות**	ריצוף***	מידות האריחים	ריצוף- מחיר לזיכוי 2 למ"ר בשקלים חדשים
1. מבואה	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקים מבטון- תאי מאושפרים באוטוקלב ו/או בלוקי גבס. במעטפת הדירה בלבד, ו/או לוחות גבס.	כמצויין בהערות 3,4	כמצויין בהערה 5	כמצויין בהערה 11	---
2. חדר דיוור	כנייל	כנייל	כנייל	---	---
3. חדר שינה הורים מס' 1	כנייל	כנייל	כנייל	---	---
4. פינת אוכל (מתחם לא נפרד)	כנייל	כנייל	כנייל	---	יש למלא רק במקרה שבו מדובר במתחם נפרד בדירה
5. חדר שינה מס' 3	כנייל	כנייל	כנייל	---	מספר חדרי שינה ע"פ תכנית כולל/לא כולל ממ"ד
6. ממ"ד חדר שינה מס' 2	בטון מזוין לפי הוראות הגי"א	כמצויין בהערות 6,4	כנייל	כנייל	ריצוף ממ"ד גובה ביחס למפלס ריצוף פרוזדור. חדר שינה/מזווה/אחד
7. פרוזדור	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקים מבטון- תאי מאושפרים באוטוקלב ו/או בלוקי גבס. במעטפת הדירה בלבד, ו/או לוחות גבס.	כמצויין בהערות 3,4	כנייל	כנייל	---
8. מטבח	כנייל	כמצויין בהערות 7,4	כנייל	כנייל	סגור/פתוח- ע"פ תכנית
9. חדר אמבטיה/ רחצה הורים	כנייל	כמצויין בהערות 8,4	כנייל	כנייל	---



תיאור (אם יש)	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'	טור ו'
	חומר קירות*	גמר קירות ותקרות**	ריצוף***	מידות האריחים	ריצוף-2 מחיר לזיכוי למ"ר בשקלים חדשים	הערות
10. חדר אמבטיה	כנייל	כנייל	כנייל	כנייל	---	---
11. בית שימוש נפרד שירותי אורחים	כנייל	כמצויין בהערות 9,4	כנייל	כנייל	---	---
13. מרפסת/ות מרפסת/משטח מרוצף בדירות הגן	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקים מבטון- תאי מאושפרים באוטוקלב. מעקה- אלומיניום משולב עם זכוכית מחוסמת או בנוי כדוגמת החזית. פרגולה/מצללה/קורות- באם מסומנת בתכנית המוכר- סוג גוון וחלוקה על פי אישור הרשות.	כמצויין בהערה 10	כנייל	כנייל	---	מקורה/לא מקורה/ מקורה חלקית - ע"פ תכנית. חיפוי קיר חיפויי ראה סעיף 2.6 לעיל.
16. מרפסת פינת שירות	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקים מבטון-תאי מאושפרים באוטוקלב ו/או בלוקי גבס. במעטפת הדירה בלבד, ו/או לוחות גבס.	כמצויין בהערות 3,4	כנייל	כנייל	---	---
21. מחסן צמוד (מוצמד) (אם יש)	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי איטונג ו/או בלוקי גבס.	כמצויין בהערה 12	כמצויין בהערה 13	---	---	---

### הנחיות למילוי הטבלה:

- \* חומר קירות: בלוקי בטון/בלוקי גבס/לוחות גבס/אחר \_\_\_\_\_ (לציין) כמצויין בטור א' בטבלה.  
 \*\* גמר קירות: טיח/לוחות גבס /אחר \_\_\_\_\_ (לציין); כמצויין בטור ב' בטבלה.  
 \*\*\* גמר תקרות: טיח+סיד סינטטי /לוחות גבס/אחר \_\_\_\_\_ (לציין) כמצויין בטור ב' בטבלה.  
 ריצוף: אריחי טרצו/קרמיקה/גרניט פורצלן/שיש/בטון/שטיח/אחר \_\_\_\_\_ (לציין) כמצויין בטור ג' בטבלה.

### הערות לטבלה מס' 2

\* לצורת גלוייה תהא סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות. הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין/חדרים סמוכים.

מובהר, כי לא יעשה שימוש בלוחות גבס כמחיצה (קיר פנימי), אלא במעטפת הדירה בלבד.

### \* ריצוף/חיפוי:

סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י- 2279 התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן: (1) חדרי מגורים R-9; (2) חדרי רחצה R-10; (3) רצפת תא מקלחת R-11; הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות (למעט בשולי קירות וחזיתות מחופים לרבות במרפסות, בגב ארון מטבח, ארונות ואזורים טכניים), מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בנגמר הקירות חיפוי קשיח. חיפוי ושיפולים, ללא קיטום פינות (גרונג); סוגי ריצוף וחיפוי: לבחירת הקונה מתוך כמה אפשרויות שיציג המוכר ו/או הספקים שבהם יבחר המוכר, ובהתאם למפורט להלן: (1) לכל מידת אריח, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון בהיר ניטרלי; (2) כל הדגמים אשר יציג המוכר יהיו מסוג א' ויענו על דרישות התקנים הרלבנטיים;

\* ריצוף מחסן (אם יש), ריצוף מרפסת/ות/משטח מרוצף בדירת גן (אם יש) - בגוון אחד לפי בחירת האדריכל.

\* הפרשי מפלסים (סף מונמד/מוגבה) - בספי דלתות כניסה לחדרי רחצה, ממ"ד, יציאה למרפסות/ חצרות, בסף כניסה לדירה, בסף דלת מחסן- הכל על פי תכנית ביצוע סופיות.

\* במקרה של תקרה מונמכת, ו/או גמר תקרה בלוחות גבס, לא יבוצע טיח ע"ג התקרה הקונסטרוקטיבית גוון צבע וסיד: לבן.

1- "קרמיקה"- קרמיקה או גרניט פורצלן.

2- ריצוף אינו כולל ברשימת פריטים לזיכוי כספי במכרז מחיר למשתכן.

3- גמר קירות-טיח+צבע אקרילי; כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעל"ת תקן ירוק"מטעם מכון התקנים הישראלי.

4- גמר תקרה- טיח+סיד סינתטי.

5- ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות: אריחים מסוג טראצו, גרניט פורצלן.

6- גמר קירות ממ"ד- בהתאם להנחיות פיקוד העורף+צבע אקרילי.

7- חיפוי קירות מטבח בקרמיקה בגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (בין ארון תחתון ועליון). כאשר התנור אינו ביחידת BI- חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו- בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף). מעל החיפוי ובקירות: טיח+צבע אקרילי.

8- חיפוי קירות חדר מקלחת וחדר אמבטיה- בקרמיקה במידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד גובה קו משקוף הדלת. מעל החיפוי ועד לתקרה- טיח+צבע אקרילי.

9- חיפוי קירות חדר שירותים/שירותי אורחים- בקרמיקה במידות כמפורט בחדרי הרחצה עד גובה 1.50 מ'. מעל החיפוי- טיח+צבע אקרילי.

10- גמר קיר/מעקה מרפסת (אם יש) - דוגמת כלל החזיתות ללא תשלום נוסף. עיצוב מעקות המרפסות- ראה סעיף 13 בטבלה. במקומות שבהם קיר החוף מחופה בחיפוי קשיח אין שיפולים.

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

כל מערכות החדרים בדירה: אריחים במידות 60 X 60 ס"מ, 45 X 45 ס"מ, 33 X 33 ס"מ; להוציא את החדרים/החללים הרטובים (חדרי רחצה, חדרי שירותים, פינת שירות, מרפסת/משטח מרוצף בדירת גן), בהם מידות האריחים בלבד יקבעו לפי בחירת קבלן/ים לפי התקן, ומתוך סוגי הריצוף בסדרות ובדוגמאות שהוצגו לדייר.

חיפוי קירות: אריחים במידות 33 X 25 ס"מ, 60 X 30 ס"מ.

12- גמר קירות מחסן (אם יש) - טיח+צבע אקרילי.

13- ריצוף מחסן (אם יש) - גרניט פורצלן/טרצו לבחירת הקבלן/היזם. שטח אריח בודד עד כ-0.20 מ"ר.

**3.3.1 ארון מטבח תחתון: תיאור** הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור/הכנה לכיריים מובנות (פתח, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים; עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ; גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף; בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של כ-10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון; גוף הארון יהיה מעץ מסוג סנדוויץ', וגב הארון יהיה מעץ דיקט; שאר חלקי הארון יהיו עשויים סנדוויץ'/MDF; הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובהו ולכל עומקו; ביחידות הפינה (אם יש) של הארון יותקנו "פתרונות פינה"; **מידות כמצויין בעמוד 1 מ"א**; מידת אורך הארון תימדד לאורך קיר המטבח; פינה (אם יש) מחושבת פעמיים באורך הארון; חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות יכללו באורך הארונות;

**ציפוי חיצוני** פורמייקה. המוכר יציג בפני הקונה לפחות חמישה גוונים שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר ניטרלי

**ציפוי פנימי** מלמין או פורמייקה גוון לבן;

**דלתות: חומר וציפוי** סנדוויץ'/MDF; **ציפוי חיצוני:** פורמייקה. ידיות מתכת **מדפים: חומר וציפוי** עץ מסוג סנדוויץ'; **ציפוי פנימי** וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה גוון לבן;

**משטח עבודה: חומר עובי ומידות** לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ - מאבן טבעית או פולימריט (כדוגמת אבן קיסר או שווה ערך), העונה לדרישות 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, 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: לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר; המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי.

**מחיר לזיכוי בעד ארון כולל משטח עבודה, חיפוי מעל משטח העבודה, כיור וברז- כמפורט בנספח ג' למפרט זה - מחירון פריטים מתומחרים** בשקלים חדשים;

**3.3.2 ארון מטבח עליון: תיאור** מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לארון המטבח התחתון **מידות כמצויין בעמוד 1 מ"א**, בגובה 75 ס"מ, ובעומק 30 ס"מ; **ציפוי חיצוני** \_\_\_\_\_ **ציפוי פנימי** \_\_\_\_\_, **דלתות: חומר וציפוי** \_\_\_\_\_ **מדפים: חומר וציפוי** \_\_\_\_\_

**מחיר לזיכוי בעד ארון כמפורט בנספח ג' למפרט זה - מחירון פריטים מתומחרים** בשקלים חדשים;

**3.3.2 א' ארונות חדרי רחצה: תיאור ומידות**

באחד מחדרי הרחצה בדירה יהיה ארון תחתון עץ סנדוויץ' או טרספה, תלוי או מונח, באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירי נירוסטה משטח עבודה אינטגרלי מחרס/שיש/ניאו קוורץ משולב בכיור; **ציפוי חיצוני** \_\_\_\_\_ **ציפוי פנימי** \_\_\_\_\_, **דלתות: חומר וציפוי** \_\_\_\_\_ **מדפים: חומר וציפוי** \_\_\_\_\_

**מחיר לזיכוי בעד ארון כולל כיור אינטגרלי וברז- כמפורט בנספח ג' למפרט זה - מחירון פריטים מתומחרים** בשקלים חדשים;

**3.3.3 ארונות אחרים (ציינו): אין תיאור** \_\_\_\_\_ **מידות** \_\_\_\_\_, **ציפוי חיצוני** \_\_\_\_\_ **ציפוי פנימי** \_\_\_\_\_, **דלתות: חומר וציפוי** \_\_\_\_\_ **מדפים: חומר וציפוי** \_\_\_\_\_ **מחיר לזיכוי בעד ארון** \_\_\_\_\_ **שקלים חדשים**;

**3.4 מיתקנים לתליית כביסה** לרבות פתח לקיר חוץ אשר ממנו תהיה גישה ישירה למתקן תליית הכביסה:

**מיתקן לתליית כביסה: תיאור ומידות** 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; לדירות ג/ג: אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר/מרפסת;

**מסתור כביסה באם מסומן בתכנית: תיאור חומר** עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100; **מידות** ע"פ תוכנית, ובגובה על פי אישור הרשות.



טור ג' - תריסים			טור ב' - חלונות			טור א' - דלתות			תיאור	
סוג פתיחה	חומר שלבים	חומר	כמות ומידה הפתח הבנוי (גובה/רוחב)	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה הפתח הבנוי (גובה/רוחב)	סוג פתיחה	חומר		כמות ומידה הפתח הבנוי (גובה/רוחב)
---	---	---	---	---	---	---	ציר רגילה	4 כמצויין בהערות 13 א', ב', ג', ד'	1	1.מבואה
גלילה חשמל <sup>2</sup>	כמצויין בהערות 16 ד', ה', ו'	1	כגודל ויטרינה בתוספת ארגז תריס גלילה	---	---	---	ח'	16 א', ג', ח'	1 ויטרינה	2.חדר דיור
גלילה ידני	כמצויין בהערות 16 ד', ה'	2	כגודל חלון בתוספת ארגז תריס גלילה	נגרר כע"כ	כמצויין בהערות 16 א', ח'	2	110/110-כ	14 א', ב', ג', ד' ובהערה 15	1	3.חדר שינה הורים מס' 1
גלילה ידני	כמצויין בהערות 16 ד', ה'	1	כגודל חלון בתוספת ארגז תריס גלילה	נגרר כע"כ	כמצויין בהערות 16 א', ח'	1	110/110-כ	14 א', ב', ג', ד' ובהערה 15	1	5.חדר שינה מס' 3
נגרר לכיס	כמצויין בהערות 16 ד', ה'	1	כגודל חלון בתוספת ארגז תריס גלילה	לפי הנחיות הגי"א	כמצויין בהערה 16 ב'	1	90/90-כ	ציר רגילה פתיחת חוץ	1	7.ממ"ד - חדר שינה מס' 2
---	---	---	---	נגרר כע"כ	כמצויין בהערות 16 א', ח'	1	90/110-כ	---	---	10.מטבח
---	---	---	---	קיפ	כמצויין בהערה 16 א', בזיגוג אטום	1	40/60-כ	14 א', ב', ג', ד', ה' ובהערה 15	1	11.חדר אמבטיה רחצה הורים
---	---	---	---	קיפ	כמצויין בהערה 16 א', בזיגוג אטום	1	40/60-כ	14 א', ב', ג', ד', ה' ובהערה 15	1	12.חדר אמבטיה
כמצויין בהערה 20	---	---	---	---	---	---	---	14 א', ב', ג', ד', ה' ובהערה 15	1	14.בית שימוש נפרד שירותי אורחים
---	---	---	---	נגרר כע"כ	כמצויין בהערות 16 א', ז', ח', בזיגוג אטום	1	150/90-כ	ציר רגילה	1 דלת	18.מדרגות פינת שירות
---	---	5 *	---	---	---	---	---	ציר רגילה	1	מחסן מוצמד (אם יש)

**הנחיות למילוי הטבלה:**

א. דלתות משותפות לשני חדרים יכולות להופיע ברשימה של כל אחד מחדרים אלה ובלבד שהכמות הכללית של הדלתות בדירה תתאים לסך כל הדלתות המצוינות בטבלה.

(א) יש לציין כמות בכל חדר. (ב) יש לציין במפורש את החומר.

(ג) יש לציין סוג הפתיחה: רגילה, נגרר, גלילה, חשמלית או אחר.....

(ד) דלת כניסה לדירה: חומר: ראה סעי' 1 בטבלה סוג פתיחה: ראה סעי' 1 בטבלה סוג נעילה: ראה סעי' 1 בטבלה

## הערות לטבלה מס' 3:

- 2 בפתח שיוגדר בתכנית כפתח חילוץ קומתי, תהא אפשרות לפתיחה בגיבוי ידני- אין להתקין סורג קבוע.
- 3 דלת הממ"ד תקנית, בגמר וינורית או צבע בתנור, בגוון לבן.
- 4 תתכן דלת אש לפי דרישות כיבוי אש.
- 5 באם מסומן פתח בתכנית, יכול שיהיה תריס רפה קבועה ו/או אחר- מידות, חומר וסוג לפי החלטת האדריכל ודרישות הרשויות.
- \* אלומ' = גוון ממניפת RAL לפי החלטת האדריכל.
- ציר = פתיחה רגילה, קיפ = פתיחה משתפלת (נטוי), דריי קיפ = פתיחה רגילה ומשתפלת, נגרר כע"כ = כנף נגררת על כנף, גליוטינה = כנף בתנועה אנכית גלילה = תריס נגלל בכיוון מעלה/מטה באמצעות רצועה או מנוע חשמלי.
- \* יתכן ושולי כנפי דלתות פנים יוגבהו מעל רצפה עד 3 ס"מ כהכנה לתפקוד מערכת מיזוג האוויר.
- \* יתכן שינויים בצורת פתיחה של דלתות, חלונות ותריסים, יתכנו חלקי זיגוג קבוע, חלוקה ומס' כנפיים.
- \* מידות הפתחים המצוינים בטבלה, הן מידות הפתח הבנוי.
- 13 א'- דלת פלדה (ביטחון) רב-בריחית תואמת לתקן ישראלי מס' 5044 וכמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה.
- 13 ב'- משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות.
- 13 ג'- כנף הדלת והמשקוף יהיו בחיפוי ויניל או צביעה בתנור.
- 13 ד'- דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר.
- 14 א'- דלתות הכניסה לחדרים תהיינה דלתות לבדות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23, ובפתיחת ציר רגילה; הדלתות תהיינה עמידות למים ויכללו התקנת קנט פולימרי בתחתית הדלת בגובה 7 ס"מ לפחות.
- 14 ב'- כנף הדלת תהיה עשויה משתי לוחות מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי-חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר; צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף; היקף כנף הדלת- (קנט) מצופה ב-3 צדדים לפחות; כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים- עמידים למים.
- 14 ג'- גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש המתאים לעמידות במים, עם מנעול וידיות מתכת משני הצדדים.
- 14 ד'- 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.
- 14 ה'- בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס-פנוי" וצוהר/צו-אור בכנף הדלת.
- 14 ו'- דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף.
- 15 גוון דלתות הפנים לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר; המוכר יציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחת מהן היא בגוון לבן.
- 16 א'- חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing), המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ משני הצדדים עם מרווח עם אוויר של 6 מ"מ או אחר לפי תכנון); החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה; החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן.
- 16 ב'- חלון הממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף.
- 16 ג'- חלון חדר הדירור יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף.
- 16 ד'- פתחי הדירה, למעט חדרי אמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבח, יהיו בעלי תריסים.
- 16 ה'- 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.
- 16 ו'- בחדר הדירור, ובפתחים ברוחב מעל 2.5 מ' יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית.
- 16 ז'- במרפסת השירות תהיה סגירה בחלון או בתריס.
- 16 ח'- במסילות לכל החלונות, יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.
- 20 בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אורור ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון, יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.



**הערות לטבלה מס' 4:**

- <sup>1</sup> קבועות סניטריות אינן כלולות ברשימת פריטים לזיכוי כספי במכרז מחיר למשתכן.
- \* התקנת קבועות סניטריות כוללת: חיבור לאספקת מים ולביוב.
- \* גוון הקבועות, לבן.
- \* סיווג - סוג א' לפי סיווג יצרן.
- 12 ב' - הכנה למייבש כביסה; ומעבר בקיר חימוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל;
- 12 ג' - הכנות למכונת כביסה, לרבות נקודת מים (קרים), חיבור לניקוז, הזנת חשמל.
- 17 ב' - אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי, שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר. מילוי עץ בפינות ומיטת תמיכה מפרופילי ברזל מגלוון או לחילופין מפח בעובי 2.5 מ"מ לפחות מצופה אמאיל.
- 17 ד' - כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, זגם מערבול מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/קרים בעזרת ידית אחת) יכללו חסכמים; המוכר יציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות כאשר אחת מהן תוצרת הארץ, ככול שישנה, ועומדת בדרישות הת"י 1385.
- 17 ה' - בכיורי הרחצה ובכיור המטבח יותקנו ברזים מזגמים מיקס-פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור; מידות ברז המטבח תהיינה: עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ. מידות ברז כיור רחצה תהיינה: גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ.
- 17 ו' - במטבח תותקן בהתקנה שטוחה על פי בחירת הקונה קערת מטבח בודדת במידות 40/60 ס"מ/קערת מטבח כפולה במידות 80/46 ס"מ, מחרס/חומר סילי קוורץ/קוורץ גרניט/נירוסטה.
- 17 ז' - תבוצע הכנה למדיח כלים במטבח, הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.
- 17 ח' - אסלת שירותים תהיה מחרס מונו בלוק עם מושב כבד בעל ציירי נירוסטה ומיכל הדחה חרס דו-כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו- 3 ליטר עפ"י ת"י 1385.
- 17 ט' - כיורי הרחצה בחדר האמבטיה ובחדר המקלחת יהיו מחרס במידות של כ-40/50 ס"מ.
- 17 י' - משטח המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין, בגמר העומד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח.
- 17 י"א - בחדר המקלחת תותקן סוללה למים חמים וקרים רב-דרך (אינטרפון 3 דרך) מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף; או לחילופין לפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ. בחדר האמבטיה תותקן כחלופה 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.
- 3.6.1 **אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה**  
יתכן מחלקי מים במיקום לפי החלטת מהנדס האינסטלציה.  
נקי ניקוז הכנה למזגנים.
- 3.6.2 **מים חמים: מערכת סולרית: יש ב 7 הקומות העליונות בלבד**  
הספקת מים באמצעות מערכת סולרית תהיה על פי הוראות כל דין. התקנת המערכת הסולרית תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579 ולפי ההנחיות המפורטות להלן:
- לכל דירה יותקן מיכל אגירה (דוד) המחובר למערכת סולארית וכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה.
- מיקום הדוד:** מכל האגירה יותקן במקום מוסתר אך נגיש, במרפסת השירות ו/או סמוך לה ו/או על גג המבנה;
- דוד בקיבול:** נפח מכל האגירה לא יפחת מהוראות כל דין או מהמפורט להלן, על פי המחמיר מבניהם: ליחידת דיור בת ארבעה חדרים ויותר - **150 ליטר**; **ליטרים**;
- דוד חשמלי/חימום/גז/אחד** --- (לפרט);
- מערכת תרמוסיפוניית/מאולצת/מאולצת עם מחליפי חום בתוך הדוד.
- 3.6.3 **חיבור מים חמים לכלים:** קערת מטבח, כיורי רחצה, אמבטיה, מקלחת/אחד. חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה ולמעט כיור לנטילת ידיים ואסלות, לרבות הכנה למכונת כביסה (לפרט)
- 3.6.4 **ברז גינה: אף/לא**
- 3.6.5 **הכנה למונה מים לדירה: יש/אין**
- 3.6.6 **חומר הצינורות: מים חמים וקרים מתכת ו/או פלסטי דלוחין פלסטי ו/או מתכת שפכים פלסטי ו/או מתכת**
- 3.6.7 **צנרת גז בדירה ממקור הגז עד נקודת הכנה לברז** הגז במטבח **אחד** בחדרים: **יש/אין**  
**מחיר הדירה יכלול צנרת גז בדירה ממקור הספקת הגז ועד נקודת הגז הראשית במטבח וכן הכנה למונה גז דירת.**
- 3.6.8 **הכנה למונה גז לדירה: יש/אין**  
הרוכש המעוניין להתחבר לתשתית הגז שבבניין, יישא בעת האיכלוס בתשלום לחברת הגז עבור התקנת מונה ווסת דירתיים ותשלום הפקדונות עבורם, ובתשלום עבור ברז/גז לנקודת/ות ההכנה לברז/י הגז, וכן במקדמה עבור מלאי גז ככל שתידרש על ידי חברת הגז.

טבלה מס' 5 - מתקני חשמל בדירה 3.7

ג. נקודות/ות מאור מחליף קיר/תקרה הדלקה כפולה בהדלקה אחת				ב. בית תקע פאנל רגיל				א. נקודות/ות מאור קיר/תקרה בהדלקה אחת				מיקום	תיאור
טור ג.4	טור ג.3	טור ג.2	טור ג.1	טור ב.4	טור ב.3	טור ב.2	טור ב.1	טור א.4	טור א.3	טור א.2	טור א.1		
תוספת בשקלים חדשים 1	שינוי מקום בשקלים חדשים 1	זיכוי בשקלים חדשים	תקע נקודת מאור	תוספת בשקלים חדשים 1	שינוי מקום בשקלים חדשים 1	זיכוי בשקלים חדשים	תקע פאנל רגיל	תוספת בשקלים חדשים 1	שינוי מקום בשקלים חדשים 1	זיכוי בשקלים חדשים	נקודת מאור	כמצויין בהערות 21,22 ובהערה א' 23	1.מבואה 2.חדר דיור 5.ופינת אוכל 3.חדר שינה הורים מס' 1 4.חדר שינה מס' 3 6.ממ"ד חדר שינה מס' 2 7.פרוזדור 8.מטבח 9.חדר אמבטיה רחצה הורים 10.חדר אמבטיה 11.בית שימוש נפרד שירותי אורחים 13.מרפסת דיור ± 15.מרפסת פינת שירות 19.מחסן צמוד/מוצמד (אם יש)
כמפורט בנספח ג' לעיל - מחירון פריטים מתומחרים			כמצויין בהערות 21,22	כמפורט בנספח ג' לעיל - מחירון פריטים מתומחרים			כמצויין בהערות 21,22	כמפורט בנספח ג' לעיל - מחירון פריטים מתומחרים					

ו. בית תקע דרגת הגנה IP44 מוגן מים				ה. בית תקע מעגל נפרד				ד. נקודות טלויזיה / דבלים 4				מיקום	תיאור
טור ו.4	טור ו.3	טור ו.2	טור ו.1	טור ה.4	טור ה.3	טור ה.2	טור ה.1	טור ד.3	טור ד.2	טור ד.1			
תוספת בשקלים חדשים 1	שינוי מקום בשקלים חדשים 1	זיכוי בשקלים חדשים	בית תקע	תוספת בשקלים חדשים 1	שינוי מקום בשקלים חדשים 1	זיכוי בשקלים חדשים	בית תקע	תוספת בשקלים חדשים 1	שינוי מקום בשקלים חדשים 1	נקודת טלויזיה	כמצויין בהערות 21,22	23.חדר דיור 24.חדר שינה הורים מס' 1 25.חדר שינה מס' 3 27.ממ"ד חדר שינה מס' 2 29.מטבח 30.חדר אמבטיה רחצה הורים 31.חדר אמבטיה 34.מרפסת דיור ± 36.מרפסת פינת שירות 40.מחסן צמוד/מוצמד (אם יש) *	
כמפורט בנספח ג' לעיל - מחירון פריטים מתומחרים			כמצויין בהערות 21,22 ובהערה א' 23	כמפורט בנספח ג' לעיל - מחירון פריטים מתומחרים			כמצויין בהערות 21,22	כמצויין בהערות 21,22					

\* כפוף לאישור כיבוי אש



ט. נקודת כוח				ח. נקודת טלפון פנים			ז. נקודת טלפון חוץ כולל נקודה למחשב			תיאור	מיקום
טור ט. 4	טור ט. 3	טור ט. 2	טור ט. 1	טור ח. 3	טור ח. 2	טור ח. 1	טור ז. 3	טור ז. 2	טור ז. 1		
תוספת בשקלים חדשים	שינוי מקום בשקלים חדשים	זיכוי בשקלים חדשים	נקודת כוח	תוספת בשקלים חדשים	שינוי מקום בשקלים חדשים	נקודת טלפון	תוספת בשקלים חדשים	שינוי מקום בשקלים חדשים	נקודת טלפון	כמצויין בהערות 21,22	מבואה.43 חדר דיור.44 חדר שינה הורים מס' 1.45 חדר שינה מס' 3.46 ממ"ד חדר שינה מס' 2.48 מטבח.50
כמפורט בנספח ג' לעיל - מחירון פריטים מתומחרים			כמצויין בהערות 21,22	כמצויין בסעי' ב. 3.7.8 לעיל							

מיקום	תיאור	חשמלי תריס	אורזור מאולץ 3	הכנה למזגן מיני מרכזי 5	הכנה למזגן עילי 6	נקודה לדוד	הכנה לנקודת תקשורת	נק' לכיריים חשמליים
חדר דיור.64	1	---	---	---	---	---	כמצויין בהערה 23 ב'	---
ממ"ד חדר שינה מס' 2.65	---	---	---	---	1	---	---	---
מטבח.66	---	---	---	---	---	---	כמצויין בהערה 23 ה'	---
בית שימוש נפרד שירותי אורחים.67	---	---	1	---	---	---	---	---
מסתור כביסה.68	---	---	---	1	---	1	---	---

הנחיות למילוי הטבלה:  
יש לציין בכל משבצת את הכמות.

**הערות לטבלה מס' 5:**

- \* "הכנה" קרי צינור וחוט משיכה.
- \* מיקום נקודות החשמל ואביזרים נלווים בחללים השונים לפי החלטת יועץ החשמל.
- \* לוח תקשורת דירתי כולל שקע.
- \* בלוח חשמל ותקשורת דירתי, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.
- \* במחסן המוצמד לדירה (אם יש) - הזנה מהרכוש המשותף. במחסן הגובל בדירה (אם יש) - הזנה מהדירה.
- 1 שינוי ו/או תוספת אינם כלולים במכרז 'מחיר למשתכן'.
- 2 כל התשלומים לחב' הטלוויזיה עבור חיבור ו/או ממיר יבוצעו ע"י הדייר ישירות לחברות הטלוויזיה וספקי הציוד.
- 3 מפוח לאוויר מכני - צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי, יופעל יחד עם מתג התאורה.
- 5 כמצויין בסעי' ב. 4.3 להלן.
- 6 כמצויין בסעי' ב. 4.2 להלן.

-21

מיקום	א'	ב'	ג'	ד'	ה'	ו'
	נקודת מאור קיר/תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל מוגן מים	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלוויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר
1	1	1				פנציון+ לחצן אינטרקום -מפסק תאורה למבואה קומתית. לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) -ארון תקשורת כולל שקע -ארון טלפוניה/טלוויזיה
2	2	3		1 (למזגן)	1	תוכנן תריס חשמלי- תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
3	1	1				בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות +מחליף
4	1			1 (תנור)		מיקום השקעים, בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככול האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. יותקנו שקעי כוח נפרדים למדיח, לתנור ולמקרר.
5	1 כולל מפסק מחלף למנורה	4 (שניים ליד המיטה)		1	1	
6	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3		1		לפי תקנות פקע"ר
7	1	3		1	1	
8	1 (מוגן מים)		1	1 (בית תקע לתנור)		בית תקע לתנור חימום+התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד השמש במיקום עפ"י התכנון
9	1					הכנה לנקודה לאוויר מכני+מפסק היכן שנידרש
10	1 (מוגן מים)			2 (מוגן מים) למכונת כביסה ולמייבש		
11	1 (מוגן)		1 (מוגן) IP 44			כולל תריס חשמלי+מפסק+מנגנון פתיחה ידני
12	1		1 *			המחסנים יחוברו למונה משותף ונפרד למחסנים- הזנה מהרכוש המשותף.
13				1 (פקט) הכנה למזגן		

**\* כפוף לאישור כיבוי אש.**

**22- 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 ר 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 ר לפחות;  
 "נקודת טלוויזיה תקשורת וטלפון"- 3 נקודות, מגיעה כקומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת-בין מחשבים, נקודת טלוויזיה- 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);  
 23 א'- שקעים, מפסקים ותאורה בחדר המטבח, בחדר האמבטיה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה, יהיו מוגני מים לפי תקנות החשמל והתקנים הישראליים.  
 23 ב'- נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.  
 23 ה'- נקודה תלת פאזית בארון המטבח, מתחת למקום המתוכנן לכיריים; הנקודה תחובר ישירות למפסק תלת פאזי בלוח החשמל ותחווט בכבל 2.5\*5; הנקודה תכלול את כל החיווט לרבות בית השקע והמפסק בלוח החשמל הדירתי.

3.7.1	<b>חדר מדרגות</b> : בכל קומה 2 נקודות מאור 2 גופי מאור יש; <b>לחצני הדלקת אור 1</b> לחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות בלובי קומתי, <b>1</b> לחצן הדלקה בכל קומה בלובי קומתי יש/אין, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות.
3.7.2	<b>טלפון חוץ</b> : הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).
3.7.3	<b>פעמון</b> : סוג לחצן צליל לפי יצרן
3.7.4	<b>מפסיקי זרם</b> : סוג פלסטי תוצרת מקומית
3.7.5	<b>לוח חשמל דירתי בתוך הדירה</b> : יש/אין מיקום לפי תכנית
3.7.6	<b>נקודת חשמל לדוד שמש/ חשמלי</b> : כן/לא
3.7.7	<b>גודל חיבור דירתי</b> : חד-פאזה-תלת-פאזי 3X25 אמפר
3.7.8	<b>מערכת אינטרקום</b> : כן/לא כוללת פעמון, ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין; <b>מיקום</b> : במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה
3.7.9	<b>מערכת טלוויזיה במעגל סגור</b> : כן/לא מיקום: ----
3.7.10	<b>מיתקנים אחרים (פרט)</b> 1. מסנן בממ"ד ע"פ דרישות פיקוד העורף. 2. התקן קוצב זמן לדוד המים, הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה במיקום עפ"י התכנון. 3. בכל דירה תותקן מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי. <b>המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים. המערכת תכלול: יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מתבססת על רכיב המודד זרם חשמלי (שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי); יחידת תקשורת לשידור אלחוטי; צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה; הצג יותקן בפנים הדירה, בסמוך לדלת הכניסה/במבואה הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה; הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוט"ש) ואת עלותם הכספית.</b>
4.	<b>מתקני קירור / חימום בדירה</b> :
4.1	<b>מיזוג אוויר מרכזי</b> : יש / אין /קירור וחימום/הכנות בלבד, הספק: ---- (הכנות בלבד כוללות: צנרת חשמל, צנרת ניקוז מים, צנרת גז, תעלות).
4.2	<b>מזגן מפוצל (עילי)</b> : יש/ אין /קירור וחימום/ <b>הכנות בלבד</b> ; <b>מיקום</b> : ממ"ד הספק: ---- (הכנות בלבד כוללות: צנרת חשמל, צנרת ניקוז מים, צנרת גז ותעלות <b>תבוצע הכנה למזגן עילי בממ"ד באישור פיקוד העורף, ההכנה תכלול:</b> - 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 עפ"י תכנון; - כל ההכנות הנ"ל בהתאם לתכנון מהנדס מיזוג אוויר;
4.3	<b>מזגן דירתי (מיני מרכזי)</b> : יש/ אין/הכנות בלבד; <b>מיקום ההכנות</b> : לפי הנחיות מהנדס מזוג האוויר-הספק: ---- (הכנות בלבד כוללות: צנרת חשמל, צנרת גז, צנרת לניקוז מים הכנה בלבד למערכת מיני-מרכזית אחת סטנדרטית תלת-פאזי, אשר תכלול: 1. מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה; 2. 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 ה"צמה" למאייד יכול 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 אוויר. 5. מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה/המעבים. 6. ככל שעל פי קביעת מהנדס מיזוג האוויר 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;
4.4	<b>תנור חימום הפועל בגז/דלק נוזלי</b> : יש/ אין-הכנות בלבד.
4.5	<b>תנור חימום הפועל בחשמל</b> : יש/ אין/ <b>הכנה בלבד</b> , בחדרי המקלחת והאמבטיה תבוצע נקודה לתנור חימום הכוללת שקע מוגן.
4.6	<b>רדיאטורים</b> : בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה ובית שימוש: יש/ אין
4.7	<b>קונבקטורים חשמליים</b> : בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה ובית שימוש: יש/ אין/ הכנות בלבד.
4.8	<b>חימום תת רצפתי</b> : יש/ אין.
4.9	<b>מיתקנים אחרים</b> לפרט אין

5.	<b>סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה- על פי דרישות כיבוי אש:</b>
5.1	<b>מערכת כיבוי אש אוטומטית יש/אגך ע"פ הנחיות כיבוי אש.</b>
5.2	<b>מערכת גלאי עשן עצמאי יש/אגך.</b>
5.3	<b>מטף 3 ק"ג אבקה יש/אגך ע"פ הנחיות כיבוי אש.</b>
6.	<b>עבודות פיתוח ושונות:</b>
6.1	<b>חניה</b>
6.1.1	<b>סך הכל מקומות חניה (לכל הבניין): לפי תכנית מתוכן. בתחום המגרש; אין חניות מחוץ למגרש. כמות חניות במרתף חניה כמסומן בתכנית, מספר מרתפי חניה 2;</b>
6.1.2	<b>אין חניות במקום אחר (לפרט) --- ; מכסת מקומות החניה: לפי הנחיות תב"ע, תקן תקף והוראות החוזה. חניה לנכים: יש/אגך מספר לפי תכנית מיקום לפי תכנית</b>
6.1.3	<b>גמר פני החניה: בטוף/אספלט/אבנים משתלבות/אבן טבעית/אחר גימור רצפת המרתף או החניות יעשה בבטון מוחלק או באבן משתלבת.</b>
6.1.4	<b>גישה לחניה מהכביש.</b>
6.1.5	<b>מספר חניות לדירה לפחות 1 צמודה דה לדירה/לא צמודות; מיקום: מחוץ למגרש/ בתחום המגרש/מרתף- חניה/אחר --- (על פי סימון בתכנית מצורפת).</b>
6.2	<b>פיתוח המגרש</b>
6.2.1	<b>שבילים: חומר גמר: בטוף/גרנוליט/אספלט/אבנים משתלבות / אבן טבעית/אחר --- 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. הריצוף יהיה, ככל הניתן, בעל גוון בהיר.</b>
6.2.2	<b>משטחים מרוצפים: יש/אגך; חומר גמר: אספלט/אבנים משתלבות / אבן טבעית/אחר ---</b>
6.2.3	<b>גינה משותפת: יש/אגך; (על פי סימון בתכנית מצורפת) גינון חסכוני במים בהתאם להנחיית משרד החקלאות.</b>
6.2.4	<b>רשת השקיה: יש/אגך. (ברכוש המשותף בלבד), במגרש תותקן מערכת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב.</b>
6.2.5	<b>גינה צמודה לדירה: יש/אין; יציאה לגינה מחדר: ---</b>
6.2.6	<b>פירוט מערכות בגינה הצמודה: אין</b>
6.2.7	<b>משטח מרוצף בגינה הדירתית: יש/אין שטח --- מ"ר (על פי סימון בתכנית מצורפת)</b>
6.2.8	<b>גדר בחזיתות אחרות של המגרש: חומר גדר קלה על גבי מסד בנין ו/או גדר בנויה- הכל על פי אישור הרשויות, בגובה ממוצע של --- מ' משתנה עפ"י תכניות ודרישות הרשויות.</b>
6.2.9	<b>ריצוף קומת עמודים מפולשת, חומר ---</b>
7.	<b>מערכות משותפות</b>
7.1	<b>מערכת גז:</b>
7.1.1	<b>גז מרכזי: צובר גז שכונתי/מכליל צובר/י לאספקת גז מרכזי לבניין- ע"פ אישור הרשויות /מכל דירת/אין מערכת גז לבנין.</b>
7.1.2	<b>צנרת גז ממכליל/מרכזי מצובר גז עד לדירה: יש/אגך</b>
7.1.3	<b>צנרת אספקת גז בתוך הדירה: יש/אגך</b>
7.2	<b>סידורים לכיבוי אש: ע"פ הנחיות כיבוי אש.</b>
7.2.1	<b>מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות: יש/אגך ע"פ הנחיות כיבוי אש</b>
7.2.2	<b>מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות ובלובאים קומתיים: יש/אגך ע"פ הנחיות כיבוי אש</b>
7.2.3	<b>מערכת כיבוי אוטומטית- מתזים (ספרינקלרים): יש/אגך ע"פ הנחיות כיבוי אש.</b>
7.2.4	<b>גלאי עשן: יש/אגך ע"פ הנחיות כיבוי אש.</b>
7.3	<b>אורור מואלץ במרתפי חניה: יש/אגך על פי החלטת המהנדס ודרישת כיבוי אש.</b>
7.4	<b>מערכת מיזוג אוויר מרכזית: יש/אין</b>
7.5	<b>תיבות דואר: (תאר) חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816 מיקום בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבנין</b>
7.6	<b>מיתקנים אחרים: תאר מעלית, מתקני אשפה, ייתכנו מתקני חניית אופניים, גנרטור, משאבות, מפוחים, וכל מערכת תשתית משותפת.</b>

8. חיבור המבנה למערכות תשתית
- 8.1 חיבור לקו מים מרכזי: יש/אין; מונה מים ציבורי לבית: יש/אין;  
מונה מים לגינת הבית: יש/אין;
- 8.2 חיבור לביוב מרכזי: יש/אין; אם אין, פתרון הביוב הוא: --- (לפרט)
- 8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל; כולל חיבור ללא כולל חיבור הדירה לרשת; לא כולל התקנת מונה.
- 8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר); לא כולל קו טלפון.
- 8.5 הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים, תקשורת מחשבים וכדומה): יש/אין (ציון את החיבורים הרלבנטיים); לא כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת.
- 8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כלולים. לפי הוראות התב"ע והנחיות הרשות המקומית.
- 8.7 פינוי אשפה: חדר אשפה לפי המופיע בתוכניות המכר. מתוכננת מערכת עירונית לפינוי אשפה מרכזית (פנאומטית), בהתאם להנחיות הרשות המקומית באמצעות קבלן מטעמה. בבנין בוצעו ההכנות הנדרשות בהתאם להנחיות הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבניה להתקנת המערכת הפנאומטית בעתיד"
- 8.8 עבודות גמר של הרצפה והקירות בחדר/מבואת אשפה ייעשו בגרניט פורצלן ובהתאם לדרישות כל דין;
9. רכוש משותף
- 9.1 תיאור הרכוש המשותף:
- 9.1.1 סך כל מקומות חניה משותפים לאופנועים ולאופניים: כמסומן בתכניות
- 9.1.2 קומה מפולשת: יש/אין; מספר קומות מפולשות ---
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: יש/אין בבנין מס' 301;  
מיקום המחסנים כמסומן בתכנית (יש לצרף מצורפת תכנית עם סימון המיקום)
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש/אין
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש/אין
- 9.1.6 חדרי מדרגות
- 9.1.7 פיר מעלית: יש/אין; מעליות: יש/אין; מספר מעליות כמסומן בתכניות
- 9.1.8 גג משותף - לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
- 9.1.9 ממ"ק/מקלט: כמות אין מיקום --- שטח ---
- 9.1.10 חדר דוודים משותף: יש/אין
- 9.1.11 מיתקנים על הגג: מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) כגון תשתית לאנטנה לא סלולארית/לצלחת לוויין במידה ותדרש, קולטי שמש, יתכנו דוודים פרטיים; חדר מכונות למעלית, ייתכנו חדר משאבות ומאגר מים להקניף בעיגול את המיתקן הרלבנטי), משאבות סחרור, יתכנו מפוחים, וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין. בנוסף, יתכנו מעבי מזגנים פרטיים. הכל כמסומן בתכניות.
- 9.1.12 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש.
- 9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף (לפרט)
- לובי כניסה, לובאים קומתיים, רמפות ומיסעות גישה לחניות, גנרטור, משאבות, מאגרי מים, מתקני אשפה, מעליות, הכנה למחסום בכניסה לחניה, חדר לשימוש הדיירים וכל מערכת תשתית משותפת - הכל על פי המסומן בתכניות המכר ואישור הרשויות - הכל כמסומן בתכניות.
- 9.2 חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף:
- 9.2.1 חדרי מדרגות.
- 9.2.2 קומה טכנית.
- 9.2.3 גישה לחניה משותפת.
- 9.2.4 לובי בקומות כניסה.
- 9.2.5 לובי קומתי.
- 9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים על הגג.
- 9.2.7 גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות.
- 9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדר/ים טכניים
- 9.2.9 חלק הגג - התפוס על ידי מיתקנים על הגג: (כגון קולטים, יתכנו דוודי שמש, חדר מכונות למעלית מערכות טכניות כמפורט בסעיף ב' 9.1.11).
- 9.2.10 מעליות
- 9.2.11 ממ"ק/מקלט. אין.
- 9.2.12 חלק אחר: פרט ---



**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 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 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.

9.3.1 יתכן רישום של הבית המשותף בעל שני אגפים או יותר, הכל על פי שיקול דעת החברה ושיקול דעת של המפקח על הבתים המשותפים.

9.3.2 החברה ו/או מי מטעמה יהיו רשאים להתחבר לקווי התשתית של הבניין, וכן להשתמש בחלקים משטחי הרכוש המשותף של הבניין והחלקה לצורך העברת חומרים וציוד שידרשו לצורך הקמת בניינים נוספים בחלקה ו/או בחלקות סמוכות והקונה מתחייב לאפשר את פעולות החברה כלעיל ולהימנע מכל הפרעה לחברה בקשר עם כך, ובלבד שפעילויות אלו לא יפריעו לגישה סבירה ובטוחה לדירה, ומתן אפשרות לעשיית שימוש סביר בדירה ובהצמדותיה, וכן זכויותיו ע"פ דין של הקונה לא תפגענה לרבות פניה לערכאות.

9.3.3 ככל שבאחת מהדירות בכל קומה בבנין, בהתאם למסומן בתוכניות, ימוקם חלון/דלת חילוף אשר ישמש את כלל הדיירים בקומה בעיתות חירום לצורך מעבר ומילוט, הקונה אשר בדירה אותה רכש ממוקם חלון/דלת החילוף מתחייב כי לא ייקבע סוג קבוע בפתח זה, וכי בעת חירום יאפשר את המעבר בדירה אל חלון/דלת החילוף או מחלון/דלת החילוף לדירה. החברה תהא רשאית לכלול הוראה בהתאם בתקנון הבית המשותף.

פירוט ביטול או שינוי לתקנון המצוי בעניינים המנויים לעיל:

9.4 **שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל לדירה:**  
יהיה לפי יחס שטח רצפתה אל שטח הרצפה של כל הדירות שבבית המשותף.

9.5 **סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:**  
יהיו על פי הקבוע בחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969, ובכפוף להוראות הסכם המכר.

9.6 **שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו**  
יהיו על פי שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה, ובכפוף לאמור בהסכם המכר.

9.7 מבלי לגרוע מהאמור בעניין זה בהסכם המכר, מוצאים מהרכוש המשותף השטחים הבאים אשר מסומנים בתוכניות המצ"ב ו/או מצוינים במפרט המכר ו/או בהסכם המכר. כל שטח ו/או זכות הניתנים ע"פ דין להצמדה לאיזו מדירות הבית המשותף ו/או לנותני שרות עבור הבית המשותף או בתים סמוכים, כגון: חניות פרטיות, מחסנים, מרפסות, חצרות הצמודות לדירות, זכויות בנייה, חדרים טכניים מיוחדים (ככל שיש) כגון: חדר שנאים, חדר תקשורת, חדר בוק וכו'.  
יובהר בחוזה כי זכויות הבניה העתידיות יהיו שייכות למוכר והוא יוכל לנייד/להעבירן וכד' **בכפוף להוראות כל דין**, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבנין.

מצ"ב: נספח א' - מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות.  
נספח ב' - הערות כלליות ואזהרות הנכונים למבנה ולדירה אשר אינם חלק מהמפרט הבסיסי  
נספח ג' - מחירון פריטים מתומחרים לפי סעיף 3 (א) בחוק המכר.  
הווה עדכון למפרט מכר לפי סעיף 3 (ז) בחוק המכר (דירות) התשל"ג-1973, באם יידרש.

**נספח א - מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות**

- 10.1 תוכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:
- 10.1.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1: 50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות של הדירה.
- 10.1.2 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1: 100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה
- 10.1.3 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ- 1: 100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
- 10.1.4 תכנית קומת כניסה/קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1: 100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכנית 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 ברכוש המשותף ו/או אלמנטים קונסטרוקטיביים ו/או קירות שהוגדרו על ידי רשויות הג"א כקירות הדף.
- 10.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1: 100.
- 10.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1: 250-1
- 10.2 1: 200 הכוללת סימון גינה משותפת, גינות חצרות צמודות וכיוצ"ב. 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.
- 10.3 המוכר ימסור לרוכשים על פי הוראות ההסכם **דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין** 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.

**נספח להסכם - הערות כלליות ואזהרות**

1. כל המידות בתוכניות הינן בס"מ (אלא אם כן נאמר אחרת). המידות נתונות בין קירות בניה ללא טיח פנלים בידוד וללא כל ציפוי אחר.
2. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקנות, התקן הישראלי אם יש כזה, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
3. הכנה לאספקת גז: מערכת הגז המרכזית המשרתת את הדירה תוקם בידי חברת הגז שתבחר ע"י המוכרת.
4. ע"מ להסדיר את אספקת הגז על הדייר לפנות לחב' הגז בסמוך למועד האיכלוס, ככל שיבחר לחבר את דירתו למערכת הגז.
5. מערכות כיבוי, ברזי כיבוי (הידרנטים) וארונות כיבוי בשטחים משותפים או פרטיים, מיקום וכמות לפי דרישות כיבוי אש.
6. יתכנו שינויים במספור מקומות החנייה ומיקומם בכפוף לצרכי התכנון ודרישות ואישור הרשויות.
7. סוג א' - לפי סיווג היצרן.
8. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
9. בפתח שיסומן כפתח חילוץ קומתי, אין להתקין סורג קבוע, אלא על פי כל הוראות תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970 ודרישות הרשויות.
10. חניה המוגדרת 'רמת שירות 2' (אם יש), הינה בעלת מידות חניה ומעבר קטנות מחניה ברמת שירות 1, ובד"כ תחייב את הנהג לבצע יותר תמרונים בכניסה/ביציאה מהחניה.
11. על בעל הדירה אשר החניה ו/או שטח פרטי אחר המוצמד לדירתו מהווה גישה לחדר טכני משותף ו/או למערכת טכנית משותפת כלשהי, לאפשר גישה דרך החניה ו/או השטח הפרטי האחר, לצורך תחזוקה ככל שידרש וזאת בכל עת שידרש לכך ע"י נציגות הבית המשותף ו/או חברת הניהול ככל שתהיה כזו.
12. יתכנו שוחות ביוב בדירות הגן בלבד. מספרם ומיקומם יקבעו עפ"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט, מיקומם העקרוני של השוחות בדירות הגן יסומן בתוכנית המכר. הרוכש יאפשר גישה ככל שידרש לצורך ביצוע תיקונים ואחזקה של המערכות הנ"ל.
13. צנרת ו/או מערכות אחרות המשרתות את כלל הדיירים בבניין ו/או בניינים סמוכים, אשר יעברו בשטחים פרטיים, מסתורי כביסה, חצרות, חניות, ומרפסות פרטיות ומחסנים, יקבעו עפ"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט, הרוכש יאפשר גישה ככל שידרש לצורך ביצוע תיקונים ואחזקה של המערכות הנ"ל.
14. לא יבצעו עבודות בדירה ע"י הקונה או מי מטעמו בטרם נמסרה הדירה לקונה.
15. במחסנים, אם יש, ו/או בחדרים טכניים, אם יש, יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים את כלל הבניין.
16. מיקום צוברי גז לאספקת גז מרכזי יהיה על פי היתר.
17. באבן טבעית ו/או מתועשת, ריצוף וחיפוי יתכנו הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים" וכו' הכל בכפוף לדרישות התקינה וכללי המקצוע.
18. שטחים מרוצפים ימסרו לאחר ניקיון סביר בלבד.
19. מיקום מתזי כיבוי אש (ספרינקלרים) אם יש, נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום, לצבוע ו/או לשנות מיקומם ללא הנחיות המתכנן.
20. הגישה לתחזוקה וניקוי, של פתחי בניה החסומים בזיוג קבוע, קירות מסך, חלונות בחלל גבוה (פנים וחוף), ו/או למערכות אלקטרו מכאניות, ביוב ניקוז ומים, יעשה רק ע"י בעלי מקצוע, ובאם נדרש, רק מורשים לעבודות גובה ובציוד מתאים והעומד בת"י 1139, (פיגום מתרומם/תלוי, סנפלינג וכו').
21. הודע לקונה, כי לאזורים טכניים ולגגות עליונים של המבנה, תותר גישה רק למי שהוסמך לכך וזאת לצורך טיפול, אחזקה, חידוש ובדק של המתקנים והמערכות ו/או לצורכי שירותי תחזוקה וניקיון לבנין.
22. הקונה יבצע פעולות התחזוקה והתיקונים של מערכות ומתקני הבניין (ברכוש הפרטי ו/או המשותף) רק באמצעות בעלי מקצוע מתאימים ומוסמכים בנושא עיסוקם.

23. ת"י 1525 "תחזוקת בניינים : בנייני מגורים וסביבתם הקרובה" יחייבו הקונה (חוברת "הנחיות לתחזוקה" תימסר לקונה בעת קבלת החזקה בדירה).
24. הצורך במעבר צנרת מים/ביוב/מתזי כיבוי, (באם ידרשו), יתכן ויחייבו בליטות דמוי עמודים או קורות או "ספסלים" בסמוך לקירות ותקרה ובסמוך לקירות ורצפה, שלא בהכרח יסומנו בתכנית המכר. אין באמור לפגוע בזכות הדייר ביכולת השימוש בתקני הדירה בהתאם להוראות חוזה זה והתקנים הנדרשים.
25. חל איסור על הכנסת רכבים המונעים בגז למרתפי חניה תת-קרקעיים עפ"י תקנות כיבוי אש.
26. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 10 - 8.12.2016], ו/או כל הנחיה לנספח של משהב"ש, תגברנה הוראות הנספח ו/או ההנחיה, בכפוף לכל דין.
27. ייתכנו שינויים במפרט לפי דרישת הרשויות ובכפוף לאישור משרד הבינוי והשיכון.

4A-301

**נספח ג' - מחירון פריטים מתומחרים לפי סעיף 3 (א1) בחוק המכר - לפי הנחיות מכרז מחיר למשתכן. יהווה עדכון למפרט מכר לפי סעיף 3 (ז) בחוק המכר (דירות) התשל"ג-1973, באם ידרש.**

שם האתר : **מתחמי הסביונים - ראשון לציון - מחיר למשתכן**

דירה/דירות מס' : **כמצויין בעמוד 1**

בניין מס' : **כמצויין בעמוד 1**

(בתכנית העמדה)

(להלן "המוכרת" או "החברה")

(להלן "הרוכש" או "הקונה")

נספח לחוזה בין א.מ.ד.ס. מחיר למשתכן ש.ר. 540274883

לבין **כמצויין בעמוד 1**

**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 אינם 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/קבלן 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 ובכפוף למתן הודעת תזכורת ע"י הקבלן בתום התקופה, 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 יקוּזו 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 כוללים בחישוב החדרים. מעגלים לדוד חשמלי, מכונת כביסה, מייבש, מדיח כלים, בישול ומזגן אינם כוללים במספר המזערי הנדרש של מעגלים סופיים, ובהתאם לכך אין אפשרות לבטל את הנקודות והמעגלים הנ"ל.
11. **כמות נקודות המאור/בית תקע/טלפון במפריטי 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.
- \*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 זכותו לזיכוי מהאמור במפרט המכר \*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.
13. **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.

חומר - חומר לבן (האבזור עצמו בלבד). קומפלט - חומר לבן+חומר שחור+עבודה. פריט - פריט אחד בודד.

סעיף במפרט המכר	תיאור פריט	מקס יחידות לזיכוי	יח'	מחיר זיכוי ליח' בש"ח
מטבח				
ב. 3.3.1	ארון מטבח כולל: משטח עבודה, כיור מטבח יחיד, ברז לכיור, חיפוי מעל משטח עבודה, לפי התיאור במפרט המכר	1	קומפ'	4,881
אמבטיה וכלים סניטריים				
ב. 3.3.2 א'	ארון אמבטיה כולל: כיור אינטגרלי וברז, לפי התיאור במפרט המכר	1	יח'	600
ב. 3.6	סוללת ברז לכיור מטבח	1	פריט	126
	סוללת ברז לכיור רחצה	2	פריט	125
	אינטרפון 3 ד'	1	פריט	102
	סוללה לאמבטיה	1	פריט	126
נקודות מאור בית תקע ונקודות טלפון				
ב. 3.7	נקודת מאור קיר/תקרה	1	פריט	72
	בית תקע מאור רגיל	5	פריט	78
	נקודת טלפון	1	פריט	48

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

א.מ.ד.ס. מחיר למשתכן ש.ר. 540274883

חתימת הקונה

תאריך

חתימת המוכר