

אשד בקרה בע"מ
30.11.2022
נבדק

אשד בקרה בע"מ
-נבדק-
חתימה:
תאריך: 30.11.22
בדיקה זו משמשת כלי עזר למעורר הזיכרון בלבד
אין בדיקה זו משום אישור לטעיה שאולאית כל דין הוא המכריע
ובכל מקרה הנתאים הקבועים במכרז הם המחייבים

-1-

תאריך: _____

בס"ד

י. אליה ובניו
יזמות וקבלני בניין בע"מ
ח.פ. 1-142270-51

מכרז מכר

מפרט - נספח ג' 2 - לחוזה
לפי חוק המכר (דירות) תשל"ג 1973

שם הפרויקט :



אליה בסיגליות 2

מגרשים 101-102..... באר שבע

דירה מס':

בנין

קומה:

חניה מס':



-2-

מפרט - נספח ג' 2 - לחוזה
לפי חוק המכר (דירות) תשל"ג 1973

-בין-

י. אליה ובניו בע"מ (להלן "החברה")

לבין-

מר' _____ ת.ז.: _____

גב' _____ ת.ז.: _____

(להלן "הרוכשים")

מתאריך: _____

דירת 4 חדרים.

א. פרטי הזיהוי:

1. היישוב: באר שבע. רחוב: מרווה 1. בניין: A. כניסה: _____

1.1 מס' גוש: 38491. מס' מגרש: 101. מס' חלקה: 8.

1.2 מס' מגרש: 101-102. מתחם: 55958. תב"ע (תכנית מפורטת מס'): 605-0414896.

2. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל. הזכות שקונה רוכש הדירה: חכירה.

2.1 שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל/אחר: רשות מקרקעי ישראל.

2.2 תקופת החכירה: 98 שנה. תחילת תקופת החכירה: מיום אישור עיסקה: 9/8/20.

3. קומה: קרקע. דירה מס': 1.

עורך הבקשה להיתר בניה (להלן אדריכל): לוי אילן - אדריכל.

טלפון: 03-6047860. פקס: 03-6022741, כתובת: רח' קהילת ריגה 6, ת"א יפו. דואר אלקטרוני: office@ilanlevy.co.il

מתכנן השלד (להלן המהנדס): לוי ישראל - קונסטרוקטור.

טלפון: 03-9505992, פקס: 03-9505926. כתובת: רח' ארבל 12, ראשלי"צ. דואר אלקטרוני: isr@actcom.net.il



4. בדירה : חדר דיור, מטבח, פינת אוכל, 2 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) המשמש כחדר שינה, פרוזדור, חדר אמבטיה, חדר רחצה הורים, חדר שירות, מרפסת ח. דיור.

5. שטח הדירה: _____ מ"ר

(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 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;

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, תנאים ואגרות), התש"ל - 1970 (להלן - תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).

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

6.1 מרפסות בשטח _____ מ"ר מתוכה מרפסת מקורה בשטח: _____ מ"ר.

6.2 חניה לא מקורה בשטח: _____ מ"ר (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת);

6.3 מחסן דירתי בשטח: אין/יש _____ 0 מ"ר;

6.4 מרתף דירתי בשטח: אין;

6.5 גג מוצמד לדירה בשטח: אין;

6.6 גינה מוצמדת לדירה בשטח: אין/יש _____ 0 מ"ר;

6.7 אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח) מסתור כביסה כמצוין בתכניות המכר.

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 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 החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח 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 כסטייה 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.

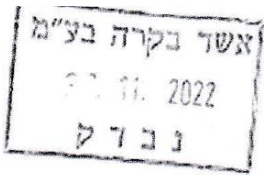
ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזרים:

1. **תיאור הבניין:** רב משפחתי - 2 בניינים, מגרשים 101-102.

מגרש 101 - כניסה A - 44 יח"ד, מגרש 102 - כניסה B - 44 יח"ד.

1.2 במגרשים 101-102 - עד 88 דירות למגורים.

בבניין אין דירות שלא למגורים.



1.4 טבלה מס' 1- פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה:

מגרש 101 – בניין A

הערות	מס' דירות בקומה	קומות מעל למפלס כניסה	כינוי או תיאור קומה
כניסה, חניון, מחסנים, חדר משאבות מיכל מים חדר חשמל	0	-1	קומת מרתף -3.00
לובי כניסה, חדר דיירים, דירות גן מגורים, מיכל אשפה, צובר גז.	3	0	קומת קרקע 0.00
מגורים מרפסות/גינות	4	1	קומה א
מגורים, מרפסות/גינות,	5	2-8	קומה ב' – ח'
מגורים, מחסנים, מרפסות,	2	9	קומת ט (פנטהאוז)
	44 יח'	10	סה"כ קומות למגורים
			סה"כ קומות בכניסה

מגרש 102 – בניין B

סוג השימוש	מס' דירות בקומה	קומות מעל למפלס כניסה	כינוי או תיאור קומה
כניסה, חניון, מחסנים, חדר משאבות, חדר חשמל, מיכל מים, ח. ארון מונים	0	-1	קומת מרתף -3.00
לובי כניסה, חדר דיירים, דירות גן מגורים, מיכל אשפה, צובר גז.	3	0	קומת קרקע 0.00
מגורים מרפסות	4	1	קומה א
מגורים, מרפסות,	5	2-8	קומה ב' – ח'
מגורים, מרפסות,	2	9	קומת ט (פנטהאוז)
	44 יח'	10	סה"כ קומות למגורים
			סה"כ קומות בכניסה

הערות : ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר בניה.

- 1.4 - מספר חדרי מדרגות בבניין: 1 : אפיון ח. מדרגות : סגור, מקורה, מגיע לגג.
- 1.5 - המעליות תתאים לדרישות התקן הישראלי, מס' המעליות : 2 בכל בניין/מגרש.
- מס' תחנות לכל מעלית : מגרש 101 A : 11 קומות, מגרש B102 : 11 קומות.
- הותקנה מעלית היא תשרת את כל קומות המבנה ובכללם קומות חניה, קומה טכנית קומת מחסנים וכו'. היציאה מהמעלית והכניסה לדירה יהיו באותו המפלס, בכל קומה ומכל דירה תהיה גישה ללא מכשולים לכל המעליות בבניין.
- פתח האור הנקי של דלתות המעלית ל 8 נוסעים ומעלה לא יקטן מ 900 מ"מ. קירות התא יצופו פלבי"ם בלוחות אנכיים על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא ולכל רוחב התא, רצפת התא תצופה בגרניט או שיש בעובי 27 מ"מ לפחות. תקרת התא תהיה צבועה בצבע סופי צבוע בתנור או תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה.

2. חומרי הבניין ועבודות גמר :

- 2.1 **שלד הבניין**: לפי תכניות המהנדס. שיטת הבניה: קונבנציונלי / מתועש.
- 2.2 **רצפת ותקרות קומתית** : חומר: בטון, עובי 20-15 ס"מ, שיטת הבניה : מקשית, בידוד אקוסטי (לפי תקן ישראלי מס' 1004) בהתאם למקום נדרש.
- 2.3 **תקרת קומה עליונה** : חומר: בטון/רביץ/ (לפרט) : בטון. עובי: 20-15 ס"מ, בידוד תרמי (לפי תקן ישראל מס' 1045) בהתאם למקום נדרש.
- 2.4 **גג הבניין** : חומר: בטון מזוין + שיפועים + איטום, עובי 20-15 ס"מ ו/או לפי החלטת המתכנן. בידוד תרמי (לפי תקן ישראל מס' 1045) . מעקה גג : חומר וגובה
- 2.5 **קירות חוץ** : חומר- כלפי חוץ : אלמנטי בטון בשילוב טיח או אבן טבעית, חומר – כלפי פנים : בלוק איטונג ו/ או פני בטון מוחלקים ו/או משולב ו/או בלוק אשבוך ו/או ש"ע, עובי 30-15 ס"מ, שיטת הבניה: קונבנציונלי/מתועש, בידוד תרמי (לפי ת"י מס' 1045) . במידה וקירות החוץ מבוצעים בשיטה מתועשת או מתעשת למחצה, ניתן שמעטפת הפנים של קירות אלו תהיה עשויה מלוחות גבס או בלוקי גבס, בלוק בטון או בלוק תאי.



הכל בכפוף לעמידה בתקינה הרלוונטית לרבות בתקן ישראלי מס 1045 בידוד תרמי של מבנים .

-5-

2.6 גימור קירות חוץ :

2.6.1 **חיפוי :** טיח חוץ, לפי היתר הבניה, **ציפוי :** אבן /אחר , לפי היתר .

הערות: באבן טבעית, ריצוף וחיפוי יתכנו הבדלי מרקם , גוון, גידים, "עיניים" וכו'.
בחיפוי קירות לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים.

2.7 **קירות הפרדה בין הדירות :** חומר-בלוק בטון או ש"ע, עובי 15-20 ס"מ ו/או בטון עובי 15-20 ס"מ .

קירות, קירות פנימיים (חלוקה פנימית) יהיו מבטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי, בלוקי גבס או לוחות גבס.

2.8 **מחיצות:** חומר- בלוק בטון או איטונג או אשבוך, עובי 10-7 ס"מ .

קירות, קירות פנימיים (חלוקה פנימית) יהיו מבטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי בלוקי גבס או לוחות גבס.
 בבניה רוויה כאשר קירות החוץ מבוצעים בשיטה מתועשת / מתועשת למחצה, ניתן שמעטפת הפנים של קירות אלו תהיה עשויה מלוחות גבס, בלוקי גבס, בלוק בטון או בלוק תאי. הכל בכפוף לעמידה בתקינה הרלוונטית לרבות בתקן ישראלי מס 1045.

2.9 חדרי מדרגות :

2.9.1 קירות מעטפת : חומר: בטון, עובי 15-30 ס"מ

2.9.2 גמר חדר מדרגות : טיח וצבע אקרילי עד התקרה .

גומחות ארונות חשמל, מים וכו'. גמר תקרות בנויות יבוצע בטיח וסיד סינטטי .

2.9.3 מדרגות : חומר –טראצו צמנט לבן ו/או גרניט פורצלן ו/או אבן נסורה בהתאם לדרישות התקנים הרלוונטים ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים למניעת החלקה. הבידוד האקוסטי לחדרי המדרגות יבוצע ע"פ הוראות כל דין.

מעקה : חומר מעקה מתכת, עפ"י דרישות ת"י 1142 .

2.9.4 עליה לגג : יש, על פי היתר בניה .

2.10 הכניסה לבניין ולמבואה (לובי) :

2.10.1 ריצוף המבואה הראשית: חומר- לוחות אבן נסורה ו/או גרניט פורצלן, שטח אריח בודד לא יפחת מ 0.64 מ"ר.

2.10.2 גימור קירות המבואה הראשית : חומר- אבן נסורה ו/או קרמיקה ו/או גרניט פורצלן.

עד לגובה: לפחות עד גובה משקוף של הכניסה .

חומר- טיח פנים שתי שכבות + צבע אקרילי

תקרה סיד סינטטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.

2.10.3 - דלת כניסה לבניין : יש. חומר: אלומיניום + זכוכית בעלת פתיחה חשמלית כולל אינטרקום ומחזיר שמן.

בבניין יש שתי כניסות לבניין : במפלס 4.50- ובמפלס 0.00 .

הכניסה במפלס 0.00 היא הקובעת.

2.10.4 – תאורה בכניסה לבניין, לובי, חדרי מדרגות, מבואות קומתיות וחדרים טכניים בבניין מגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות.

2.10.5 – ארונות חשמל, גז ומים : חומר : פח מכופף צבוע בתנור (בחלקו החיצוני בלבד). גוון לפי החלטת האדריכל.

2.11 - מבואות (לובי) קומתיות:

2.11.1 ריצוף: לוחות אבן נסורה ו/או גרניט פורצלן .

2.11.2 גימור קירות המבואה הקומתית : חומר-חיפוי קשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד התקרה. לגובה משקופי הדלתות. מעל חיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד התקרה.

גמר התקרה : טיח+ סיד סינטטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית

2.11.3 - עליה לגג : עפ"י החלטת האדריכל

2.12 - מרתף : יש. אזור מחסנים וחניות .

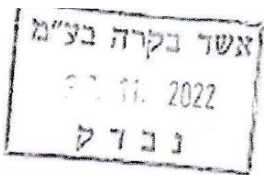
2.12.1 – גימור קירות פנים מרתף : טיח פנים או בטון צבוע בסיד סינטטי .

2.12.2 – גימור רצפת מרתף : בטון מוחלק או אבן משתלבת לפי היתר בניה .

2.12.3 – עבודות הגמר של הרצפה והקירות בחדר אשפה יעשו בגרניט פורצלן ובהתאם לדרישות כל דין.

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

3.1 גובה הדירה :

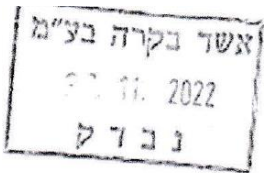


- גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: 2.50 מ' מינימום.
- גובה הפרוזדור / מרפסת שירות: לא פחות מ- 2.1 מ' (כולל הנמכת תקרה למערכות טכניות).
- גובה מרתף המשמש לא למגורים: לא פחות מ- 2.1 מ'.
- גובה מחסן: לא פחות מ- 1.90 מ', שטח: לפי תכנית.

-6-

3.2 טבלה מס' 2 – רשימת חדרים וגמורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה.

תיאור	חומר קירות *	גמר קירות ותקרות **	ריצוף *** ומידות	גמר חיפוי קירות ****	הערות
מבואה	בטון מזוין	קירות: טיח+ צבע אקרילי. תקרה: סיד סינטטי	טראצו/שיש/ גרניט פורצלן	אין	
חדר דיוור	בטון מזוין/ בלוק בטון/איטונג	קירות: טיח+ צבע אקרילי. תקרה: סיד סינטטי	טראצו/שיש/ גרניט פורצלן	אין	
חדר שינה הורים	בטון מזוין/ בלוק בטון/איטונג	קירות: טיח+ צבע אקרילי. תקרה: סיד סינטטי	טראצו/שיש/ גרניט פורצלן	אין	
פינת אוכל	-----	-----	טראצו/שיש/ גרניט פורצלן	אין	
חדר שינה / חדר משפחה	בטון מזוין/ בלוק בטון/איטונג	קירות: טיח+ צבע אקרילי. תקרה: סיד סינטטי	טראצו/שיש/ גרניט פורצלן	אין	
ממ"ד	בטון לפי מפרט הג"א בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי	קירות: לפי מפרט הג"א תקרה: לפי מפרט הג"א + צבע אקרילי	טראצו/שיש/ גרניט פורצלן	אין	
פרוזדור	בטון מזוין/ בלוק בטון/איטונג	קירות: טיח+ צבע אקרילי. תקרה: סיד סינטטי	טראצו/שיש/ גרניט פורצלן	אין	
מטבח	בטון לפי מפרט הג"א בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי	קירות: טיח+ צבע אקרילי. תקרה: טיח+ סיד סינטטי	טראצו/שיש/ גרניט פורצלן	בגובה - 60 ס"מ מעל השיש לכל אורך משטח העבודה . מעל החיפוי טיח + צבע אקרילי	
חדר אמבטיה/ רחצה הורים	בטון מזוין/ בלוק בטון/איטונג	קירות מעל 2.1 מ': טיח+ צבע אקרילי. תקרה: טיח+ סיד סינטטי	במידות 33/33 או 30/30 (נגד החלקה) לפי בחירת הקבלן	עד גובה קו המשקוף הדלת . מעל החיפוי טיח + צבע אקרילי	
שרותי אורחים	בטון מזוין/ בלוק בטון/איטונג	קירות מעל 1.5 מ': טיח+ צבע אקרילי. תקרה: סיד סינטטי	במידות 33/33 או 30/30 (נגד החלקה) לפי בחירת הקבלן	עד גובה 1.5 מ' מעל החיפוי טיח + צבע אקרילי	אין
חדר ארונות	בטון מזוין/ בלוק בטון/איטונג	קירות: טיח+ צבע אקרילי. תקרה: סיד סינטטי	טראצו/שיש/ גרניט פורצלן	אין	
חדר שירות	בטון מזוין/ בלוק בטון/איטונג	קירות: טיח+ צבע אקרילי. תקרה: סיד סינטטי	גרניט פורצלן מידות 33/33 (נגד החלקה)	אין	
מרפסת ח. דיוור		דוגמת כלל החזיתות ללא תשלום נוסף. עיצוב מעקות המרפסות, מעקה אלומיניום משולב	גרניט פורצלן מידות 33/33 או 30/30 (נגד החלקה)		



מחסן מוצמד	בטון מזויין/בלוק בטון/איטונג	עם זכוכית או בנוי כדוגמת החזית	גרניט פורצלן מידות לבחירת הקבלן	אין	אין
		קירות: טיח+ צבע אקרילי. תקרה: סיד סינטטי			

-7-

הערות לטבלה:

סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279- התנגדות להחלקה, ולא יפחתו מהמפורט להלן:

חדרי מגורים- 9R, חדרי רחצה- R10, רצפת תא מקלחת- R11.

שוליים: הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות, מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח. במקומות בהם קיר החוף מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.

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

אריחים סוג א'. מסוג גרניט פורצלן במידות 60X60, להוציא חדרים רטובים ומרפסות בהם מידות האריחים 30/30 או 33/33.

במרפסות ששטחן 15 מ"ר ומעלה על המוכר להציע בנוסף למידות האמורות לעיל, אריחים שלפחות מידת צלע אחת בהם היא 60 ס"מ לפחות. בכל מידת אריח יותקנו אריחים אך ורק מאותה סידרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.

ב. חיפוי קירות: המוכר יציע לבחירת הקונה אריחים ב 3 מידות שונות לפחות, אחת מהן תהיה 60X30. המידות האחרות יהיו 20/50, 25/50, 20/60, 15/60, המוכר יהיה רשאי להציע בהסכמת הקונה אריחים במידות דומות למפורט וכן במידות נוספות ללא כל שינוי במחיר הדירה במטבח: בגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה.

כאשר התנור אינו ביחידת I.B- חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו – בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.5 מ' מעל הריצוף).

סוגי ריצוף וחיפוי: לבחירת הקונה מתוך כמה אפשרויות שיציג המוכר ו/או הספקים שבהם יבחר המוכר, ובהתאם למפורט להלן:

- לכל מידה אריח, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 סדרות של הריצוף ו- 3 דוגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון בהיר ניטרלי.
- לפחות אחת מבין הסדרות תהיה בגימור מבריק חלקית (lappato)
- במידה ואריח לריצוף במידות 45/45 ס"מ אינו ניתן לאספקה (עפ"י אישור והצהרת הספק) המוכר יהיה פטור מהצגת אריח במידות אלו אולם יהיה חייב להציע לקונה סדרה נוספת לכל מידה.**
- במידה ואריח 25/33 ס"מ המיועד לחיפוי אינו ניתן לאספקה (עפ"י אישור והצהרת הספק) המוכר יהיה פטור מהצגת אריח במידות אלו אולם יהיה חייב להציע לקונה מידה נוספת.**
- לכל מידה אריח, המיועד לריצוף המרפסות, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 סדרות של הריצוף ו- 3 דוגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון בהיר ניטרלי.
- אחד מהם דמוי פרקט ואחד מהם בגוון/ דוגמא תואמת לגוון/דוגמא שנבחר ע"י הקונה לשימוש בדירה.
- כל הדגמים אשר יציג המוכר יהיו מסוג א' ויענו על דרישות התקנים הרלוונטים.

לצנת גלויה אנכית או אופקית, בכל חללי הדירה, יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי (אם נדרש) וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות.

הקירות הרצפות והנקזים באזורים רטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלוונטים למניעת מעבר מים לחלקי בניין / חדרים סמוכים.

כל צבעי תקרות וקירות הפנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" ממכון התקנים הישראלי.

קירות, קירות פנימיים (חלוקה פנימית) יהיו מבטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי.

3 ארונות:

3.3.1 ארון מטבח תחתון: תיאור: גוף הארון ומדפים יהיה מעץ לבד (סנדוויץ) בעובי 17-18 מ"מ. גב הארון יהיה מעץ לבד (דיקט) בעובי 6-5 מ"מ, דלתות הארון יהיו עשויות עץ לבד סנדוויץ. מידות: 5 מ"א מדוד לאורך הקיר. הארון יכלול יח' מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובהו ועומקו. המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת.

הארון יכלול דלתות מגירות מדפים, תושבות לכיור, חיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה של כיור, הכנה לכיריים מובנות (תושבות וחיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה, נק' גז לבישול ונק' חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים. ארון המטבח יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש, ולא יותר. ביח' הפינה של הארון יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מגניק קורנר או ש"ע. אורך מזערי של ארון המטבח מכל פינה לא יפחת מ 1.25 מ"א

חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכי"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות, יכללו באורך הארונות. תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכ"ב מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה. החליט הדייר שלא להתקין על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו לרבות דלתות ומדפים במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים ולרבות ההכנות הנדרשות.



ארון מטבח עליון : בדירות 4.5 חד' ומעלה תוצע לדייר אפשרות להמיר 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב 2 מ"א מטבח עליון הארון העליון יהיה רציף ללא פינות גובהו 75 ס"מ ועומקו 30 ס"מ. הארון יכלול מדף אחד לכל אורכו. ניתן שגובהו יהיה 60 ס"מ ובתנאי שפתיחת הארון תהיה כלפי מעלה (קלפה). בדירות 4.5 חד' ומעלה תוצע לדייר אפשרות להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב 2 מ"א מטבח תחתון שאינו צמוד לקירות המטבח (א/ חצי אי). עומק הארון, כולל חזית הדלתות יהיה כ-60 ס"מ. גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף. ציפוי חיצוני :פורמייקה / פוסטפורמינג, לפחות 5 גוונים לבחירה אחד מהם בצבע לבן ואחד בגוון בהיר ניטרלי. ידיות מתכת. ציפוי פנימי וגמר מדפים : מלמין או פורמייקה. גוון : לבן. בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של 10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון.

-8-

שיש מטבח : 5 מ"א , לכל אורך הארון התחתון. יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה משיש בעובי לא פחות מ 2 ס"מ, מאבן טבעית או פולימריט (כדוגמת אבן קיסר או ש"ע) העונה בדרישות 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 הכיור, בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו יבחר 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.

3.3.3 א : ארון חדר אמבטיה : בכל אחד מחדרי הרחצה בדירה (למעט בחדר שירותים) יותקן ארון. ארון תחתון עשוי עץ לבד (סנדוויץ) MDF או סיבית עמידה במים. אורך מינימאלי 80 ס"מ לפחות, כולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי מחרס/ שיש / נאו קוורץ משולב בכיור שמידותיו 25/45 ס"מ לפחות. הארון יהיה תלוי או מונח, לבחירת הקונה.

3.4 מיתקנים לתליית כביסה/ מסתור כביסה : למרפסת השירות יהיה פתח לאוויר חוץ אשר ממנו תהיה גישה ישירה למתקן תליית הכביסה. הפתח יהיה סגור בחלון הניתן לפתיחה, לא תתאפשר סגירה בתריס בלבד. מידות רוחב החלון ואופן פתיחתו יהיו כאלו המאפשרים לאדם בוגר תליית כביסה והגעה לכל רוחב מתקן תליית הכביסה. מידות רוחב פתח נטו לא תפחות מ 75 ס"מ והגישה מול הפתח תהיה פנויה לחלוטין. סף תחתון של הפתח לא יעלה על הגובה הנדרש, לא יאושר למקס דוד דרתי / מתקן אחר באופן שיפגע בתליית הכביסה ובגישה חופשית לכל אורך המתקן. למרפסת תותקן דלת כניסה אשר תתאים לדרישות המפורטות לדלתות פנים. הכנה למכונת כביסה ולמייבש כביסה – ההכנות יתוכננו כך שכל אחד יונח על הרצפה בנפרד (ולא אחד מעל השני) הכנות למייבש כביסה ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל. הכנות למכונת כביסה לרבות נקי' מים (קרים) חיבור לניקוז, הזנת חשמל.

מיתקן לתליית כביסה : מתקן חיצוני בעל זרועות מתכת מגולוונת וגלגלים באורך מינימאלי כ- 160 ס"מ ו- 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, מסתור כביסה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100. עומק הנישה לתליית כביסה לא יפחת מ 60 ס"מ. לדירות ג/ג: אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר/מרפסת. בכל המתקנים החבלים יהיו איכותיים, עמידים לקרינת UV. בתחתית כל מסתור כביסה יותקן משטח הפרדה מבטון שינוקז למערכת איסוף מי הגשם של הבניין. מפלס עליון של המשטח יהיה נמוך ב 30 ס"מ לפחות מפני מפלס הרצפה של הדירה. ניתן לשלב מערכות טכניות במסתורי הכביסה ובתנאי שישמר שטח פנוי של לפחות 1.7 מ"ר לתליית כביסה בגובה של 1.3 מ' לפחות.

הערות לטבלה :

- א דלתות משותפות לשני חדרים יכולות להופיע ברשימה של אחד מחדרים אלה, ובלבד שהכמות הכללית של הדלתות בדירה תתאים לסה"כ הדלתות המצוינות בטבלה. ייתכן ושולי דלתות הפנים יוגבהו מעל הרצפה עד 3 ס"מ כהכנה לתפקוד מערכת מיזוג אוויר.
- ב- עץ-הכוונה למבנה משני לבידים על מסגרת עץ עם מילוי פלקסבורד. אלמ – אלומיניום. צורת פתיחה : רגילה- צירים במשקוף צד. קיפ- פתיחה משתפלת (נטוי), דרי קיפ- רגילה+ משתפלת, נגרר כ.ע.כ- כנף נגררת על כנף, ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר גלילה- תריס נגלל כלפי מעלה באמצעות רצועה ו/או חשמלי.
- ג- מסגרות החלונות והתריסים עשויים אלומיניום סוג פרופיל. זיגוג רגיל שקוף, למעט חלונות חדרי שירותים ורחצה, בגוון לפי בחירת האדריכל.



- ד- בממ"ד קיימים פתחי אוורור עפ"י דרישות הג"א.
- ו- אוורור המחסן (במידה ויש, ובמידה ויוצמד לדירה) יעשה באמצעות חלון ו/או אוורור מכני (וונטה) ו/או סבכה (רפפה) בדלת-לפי החלטת המתכנן ודרישות כיבוי אש והיתר בניה.
- ז- בכל הפתחים בחדר דיור ובכל הפתחים ברוחב 2.5 מ' ומעלה וירכב ארגז תריס גלילה עם שלבי התריס כמפורט בסעיף ט', עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית.
- ח- חלונות עם זיגוג כפול המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר בניהם (זיגוג 4 מ"מ משני הצדדים עם מרווח אוויר 6 מ"מ) החלונות ורכיביהם יהיו בעלי ת"ת ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה, החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן.
- ט- 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.
- י. בכל חלונות ההזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.
- יא. פתחי הדירה, למעט חדרי אמבטיה, חדר רחצה, חדר שירותים ומטבח יהיו בעלי תריסים.
- יב. חלון הממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף העדכניות.

-9-

3.5 טבלת מס' 3 – רשימת דלתות, חלונות, תריסים בדירה :

דלתות		חלונות		תריסים	
תיאור	כמות ומידה	חומר	פתיחה	כמות ומידה	חומר
כניסה	1 100/205	מתכת/ פלדה	רגילה	-----	-----
חדר דיור	1 ויטרינה 240/215	אלמ" + זכוכית	כ.ע.כ	1 240/215	פח אלומיניום
פינת אוכל	-----	-----	-----	-----	-----
מטבח	-----	-----	כ.ע.כ	1 100/115	אלמ" + זכוכית בידודית
חדר שינה 1 ממ"ד	דלת מתכת בטחון בהתאם לדרישות הג"א (פתיחה החוצה)	-----	אלומיניום: אלומיניום מזוגג, פתיחה כ.ע.כ. חלון פלדה: הדף, נגרר. עפ"י דרישות הג"א	אין	אין
חדר שינה 2 הורים	1 80/210	עץ לבוד	רגילה	2 120/115	אלמ" + זכוכית בידודית
חדר שינה 3	1 80/210	עץ לבוד	רגילה	1 120/115	אלמ" + זכוכית בידודית
חדר שינה 4	-----	עץ לבוד	רגילה	-----	אלמ" + זכוכית בידודית
מרפסת שירות	1 80/210	עץ לבוד	רגילה	1 160/115	אלמ" + זכוכית קיפ/
חדר אמבטיה	1 80/210	עץ לבוד	רגילה	-----	אלמ" + זכוכית קיפ
מקלחת הורים	1 80/210	עץ לבוד	רגילה	1 60/65	אלמ" + זכוכית קיפ
שרותי אורחים	-----	עץ לבוד	רגילה	-----	אלמ" + זכוכית קיפ
יציאה מחדר שירות	1 80/210	מתכת/ פלדה	רגילה	-----	-----

3.5.1 - דלת כניסה ראשית: דלת מגן מפלדה (בטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים ומופעלים ע"י מנגנון גלילי תואמת לתקן ישראלי 5044. לרבות סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית. מערכות צירים, מגן צילינדר ידית נעה ורוזטות, מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר דירה, משקוף בניה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור, דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר.

משקוף דלת כניסה ודלת ממ"ד: דלת פלדה אטומה בהתאם לדרישות פיקוד העורף. במהלך פתיחת הדלת לא יבלוט אגף הדלת ביותר ממחצית רוחב הפרוזדור או המעבר וכן לא יפתח על פתח או דלת כניסה אחרת. במצב פתיחה מירבי של אגף הדלת לפרוזדור או למעבר, תותר הבלטת האגף עד 18 ס"מ.



3.5.2 - **דלתות פנים** : דלתות כניסה לחדרים, למרפסת השירות ולחדרי הרחצה תהיינה דלתות לבודות, בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 ובפתיחת ציר רגילה,

כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיזוניים עמידים למים ולא סופגים כדוגמאת HPL/CPL, 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 למים 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 ויעמדו בכל דרישות התקן. גמר דלתות פנים : צבע או פורמייקה או ציפוי חיזוני מתועש, עם מנעול סיבובי "תפוס/ פנוי" וידיות מתכת משני הצדדים. גוון דלתות הפנים יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחת מהן היא בגוון לבן. משקופי דלתות פנים : בהתאם לתקן ישראל 23 בעל הלבשה פולימרי או עץ, בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה, המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים. בחדרי אמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס/פנוי" וצוהר / צו אור בכנף הדלת.

3.6 טבלה מס' 5 – מתקני תברואה וכלים סניטריים:

מיקום	מטבח	שירותי אורחים	חדר רחצה הורים *	חדר אמבטיה	מיתקן	
					קערת מטבח	מידות
	80/46 או 60/40 לבחירת הרוכש, כמות 1 התקנה שטוחה					
	חרס/סילי קוורץ/ קוורץ גרניט/נירוסטה				סוג/ גוון	
			כמות- 1	כמות- 1		קערת רחצה
			חרס סוג א' גוון לבן	חרס סוג א' גוון לבן	סוג/ גוון	
					מידות	כיוור לנטילת ידיים
					סוג/ גוון	
			אסלה מונובלוק, מכל הדחה דו כמותי	אסלה מונובלוק, מכל הדחה דו כמותי	מידות	אסלה
			גוון לבן	גוון לבן	סוג/גוון	
				70/170 ס"מ, כמות-1	מידות	אמבט
				אקרילית, סוג א', גוון לבן	סוג/ גוון	
			כמות- 1	כמות- 1	תוצרת ודגם	סוללה למים קרים וחמים לקערה מהקיר או מהמשטח
			ראה סעיף ז' בהערות	ראה סעיף ז' בהערות	תוצרת דגם	סוללה למים קרים וחמים במקלחות
			יש		סוג	אינטרפוז 3 דרך
						חדר שירות הכנה לחיבור למכונת כביסה
						לרבות נקי מים קרים חיבור לניקוז והזנת חשמל
						יש חיבור לברז והכנה לחיבור לביוב ולסיפון קערת המטבח
						הכנה לאספקת גז
						נקודות גז לבישול
						הכנה למייבש כביסה ומעבר בקיר חיזוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל.
						הכנה למייבש כביסה



א. כל הסוללות למים קרים וחמים יהיו בציפוי כרום ניקל , דגם מערבול מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי ויכללו חסכמים.

ב. על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות כאשר שתיים מהן תוצרת הארץ ככל שישנה ועומדת בדרישות תקן מס' 1347.

ג- בכיורי המטבח והרחצה יותקנו ברזים מדגם מיקס פרח. והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור ,

ברז מטבח יהיה מסוג ברז נשלף , במידות עומק 20 ס"מ , גובה 25 ס"מ. ברז רחצה עומק 15 ס"מ , גובה 15 ס"מ.

ד- שטח הרצפה של תא המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראת כל דין , מידתו הקצרה ביותר תהיה לפחות 80 ס"מ ושטחו לא יפחת מ 0.72 מ"ר. גמר הרצפה יעמוד בדרישות ת"מ 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח. בהיקף רצפת המקלחת יש לבצע דירוג תיחום או סף.

ה- אסלת שירותים תהיה מחרס מזוגג עם מיכל הדחה צמוד מונבלוק , מיכל הדחה יהיה מחרס דו כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו- 3 ליטר עפ"י ת"י 1385. עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה ומיכל הדחה חרס דו כמותי , גובה הפנים העליונים של האסלה יהיה 39 ס"מ בסטייה מקסי' של 1 ס"מ . על המוכר להציג לפחות 3 דגמים של אסלות , לפחות אחת מהן תוצרת הארץ ככל שישנה

ו- אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני , בעלת חיזוק היקפי , להבטחת יציבותה הכל בהתאם לכל דין .

ז- בתא המקלחת תותקן סוללה למים חמים וקרים רב- דרך (אינטרפון 3 דרך) מיקס מהקיר כולל צינור שרשורי , מתלה מתלה מכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף , או לחילופין לפי בחירת דייר , זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ.

ח. האמבטיה תותקן סוללה למים חמים וקרים , מיקס מהקיר , הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור שרשורי , מתלה מכוונן , מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף ,

ח- ביציאה לחצר וביציאה למרפסת יותקן ברז דלי , ברז אחד לדירה .

ט- הצורך במעבר צנרת מים/ביוב/מתזי כיבוי, (ככל שידרשו), יתכן ויחייבו התקנת כיסוי מבודד ואסטטי ויצרו בליטות דמוי "עמודים או קורות" או "ספסלים" , בסמוך לקירות ותקרה ו/או בסמוך לקירות ורצפה, שלא בהכרח יסומנו בתכנית המכר ,

או שסומנו ומאילוץ יתקנו במיקום שונה מהתוכנית.

בנוסף, יש לקחת בחשבון כי לפי הת"י, והנחיות מהנדס האינסטלציה בקולטנים העוברים לגובה הבניין יתכן וידרשו פתחי ביקורת, ולכן בדירות בהם יידרש ביצוע פתחי ביקורת אלו, אין לחסום אותם ויש לאפשר גישה לצרכי תחזוקה.

3.6.1 - אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה:

3.6.2 – **מים חמים : מערכת סולארית:** לכל דירה יותקן מיכל אגירה, דוד , 150/120 ליטר כולל חימום עם אלמנט עזר

חשמלי וקוצב זמן הכולל מפסק , המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה.

יותקן במקום מוסתר אך נגיש , בחלל תליית הכביסה ו/או בארון שירות במבואה קומתית ו/או על גג המבנה

אחריות: לפי אחריות היצרן מיום התקנה.

3.6.3 - חיבור מים חמים לכלים הבאים : קערות מטבח, כיורי רחצה, אמבטיות, מקלחות, וכיור לנטילת ידיים

3.6.4 - נקי' מים ביציאה לחצר (ברז דלי) / נקי' מים במרפסת: יש, ברז אחד לדירה.

3.6.5 -מונה מים לדירה : אין. המונה יסופק ע"י הרשות ע"ח הרוכש.

3.6.6 -חומר הצינורות: ע"פי החלטת יועץ האינסטלציה.

3.6.7 - יתכן ארון למחלקי מים במרפסת שירות בדירה, מיקומו הסופי יקבע ע"י יועץ האינסטלציה.

3.6.8 - **צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודות גז במטבח :** יש מחיר הדירה יכלול צנרת גז בדירה ממקור הספקת

הגז ועד נקודת הגז הראשית במטבח וכן הכנה למונה גז דירתי.

3.6.9 - הכנה למונה גז לדירה : יש , הכנה בלבד . המונה יסופק ע"י חברת הגז על חשבון הרוכש.

3.7 אינסטלציה חשמלית :

3.7.1 חדר מדרגות : בבניין מגורים יהיה לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר

המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות.

במבואה ראשית ובכל מבואה קומתית יותקן לחתן להדלקת תאורה מלאכותית בחדר/ חדרי מדרגות הכל

בכפוף לעמידה בהוראות כל דין.

3.7.2 טלפון חוץ : הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)-הכנה ע"י בזק .

מס' נקי' חיבור בדירה-אחד בכל חדר. נקי' התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקי'

ההכנה בקיר וקופסא 55 מודל 1 כולל כיסוי

3.7.3 פעמון : יש , עם לחצן , בכניסה לדירה.

3.7.4 מפסיקי זרם : עפ"י בחירת המתכנן.

3.7.5 לוח חשמלי דירתי בתוך דירה : יש, מיקום – ע"פ תוכניות יועץ חשמל . בלוח יהיה שטח פנוי בגודל של 6

מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.

בכל דירה תותקן מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי. המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי

ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים.

המערכת תכלול : יח' מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר רק מתבססת על רכיב המודד זרם חשמלי

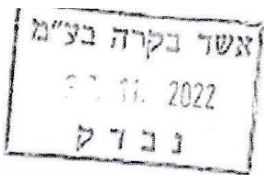
(3 חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי) יח' תקשורת לשידור אלחוטי , צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את

הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בשפה העברית בצורה ברורה. הצג יותקן בפנים הדירה , בסמוך לדלת

הכניסה / במבואת הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה , הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה

והמצטברת (בקוטר"ש) ואת עלותם הכספית.

3.7.6 נקי' חשמל לדוד חשמלי : כן.



- 3.7.7 גודל חיבור דירתי : תלת פאזי 3 * A25.
 3.7.8 מערכת אינטרקום : יש, בכניסה לדירה/ במבואה , מערכת הכוללת פעמון מסך דירתי ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין. וכן פומית שמע/ דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.
 3.7.9 מערכת טלוויזיה במעגל סגור : אין.

3.7.10 מיתקנים אחרים :

- 3.7.10.1 : גלאי עשן בהתאם לדרישות כיבוי אש.
 3.7.10.2 : תותקן נק' תלת פאזית בארון המטבח מתחת למקום המתוכנן לכיריים, הנק' תחובר ישירות למפסק תלת פאזי בלוח החשמל ותחווט בכבל 5*2.5, הנק' תכלול את כל החיווט לרבות בית השקע והמפסק בלוח החשמל הדירתי.

- 3.7.11 **אזור מכני :** בחדרי שירות, בחדרים סניטרים ובמטבחים ללא אזור ישיב לקיר חוץ , לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות, גם אם איננה סגורה בתריס /או בחלון , יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי ונק' להדלקת מאור : יש . בהתאם לצורך .

טבלת מס' 6 –מתקני חשמל :

אחר	נק' תקשורת TV טלפון	בית תקע כח במעגל נפרד	בית תקע כוח במעגל משותף	בית תקע במעגל מאור משותף	נק' מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	
פעמון + לחצן , אינטרקום לחצן תאורה לחדר מדרגות לוח חשמלי דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) ארון תקשורת / ארון טלפניה/ טלוויזיה כולל בית תקע בתוכו				1	1	כניסה / מבואה
תוכנן תריס חשמלי-תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס	1	1		3	2	חדר דיור ופינת אוכל
בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" נק' מאור לפחות+ מחליף				1	1	פרוזדור
מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככול האפשר ובהתאם לתכנון המטבח, בתי תקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה		4 כ"א במעגל נפרד. מדיח, תנור מקרר + 1 תלת פאזי עבור כיריים חשמליות	4 (בדרגת הגנה IP44) מחולקים לשני מעגלים המזווגים מהלוח הדירתי	2 (בדרגת הגנה IP44)	1	מטבח
	1	1		4 (2 ליד המיטה)	1 (כולל מפסק מחליף למנורה)	חדר שינה (עיקרי) הורים
	1	1		3	1	חדרי שינה (משני) ילדים
לפי תקנות פקע"ר	1	1		3	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	ממ"ד (לפי דרישת הג"א)
בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה. דוד חשמלי ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן מחוץ לחדר האמבטיה.		1 בית תקע לתנור חימום		1 (בדרגת הגנה IP44)	1 מנורה מוגנת מים	רחצה הורים/ רחצה נוסף / חדר אמבטיה



שדותי אורחים	1				הכנה לנקי לאוורור מכני + מפסק היכן שנדרש
חדר שירות	1 מנורה מוגנת מים				2 בדרגת הגנה IP44 למכונת כביסה ולמייבש
מסתור כביסה					1 (פקט) הכנה למזגן
מרפסת שמש	1 מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה למרפסת	1 (בדרגת הגנה IP44)			כולל תריס חשמלי, מפסק, מנגנון פתיחה ידני במרפסת הצמודה ליותר מחזית אחת יותקנו נקי מאור ובית תקע כאמור בכל החזיתות במרפסת מעל 15 מ"ר תותקן נקי מאור נוספת
גינה דירתית	1 מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה למרפסת	1 (בדרגת הגנה IP44)			בגינה הצמודה ליותר מחזית אחת יותקנו נקי מאור ובית תקע כאמור בכל חזית. בגבול השטח המרוצף יש לבצע הכנה (כבל וצינור) לתאורת גינה ההזנה תבצע ע"י קו נפרד ללוח הדירתי
מחסן מוצמד לדירה**	1	1			במקרים בהם לא כל הדירות הוצמדו מחסנים האספקה תהיה מהמתקן הציבורי. באחריות יועץ החשמל להציג פתרון לחיוב הדיירים ע"פ הצריכה היחסית או אחרת, בלבד שהפתרון המוצע יענה על דרישות חוק החשמל.

-13-

הגדרות:

בית תקע כח במעגל משותף- בית תקע המחובר ללא יותר מבית תקע נוסף עשוי במוליכים 2.5 מ"מ, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, ההגנה בלוח החשמל הדירתי/ קומתי באמצעות מ"אז 16 אמפר בעל אופיון מכשירים.

בית תקע כח במעגל נפרד- בית תקע המחובר ישירות ללוח הדירתי/ קומתי עשוי במוליכים 2.5 מ"מ מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, ההגנה בלוח החשמל הדירתי/ קומתי באמצעות מ"אז 16 אמפר בעל אופיון מכשירים.

בית תקע לבית תנור חימום באמבטיה- בית תקע ממעגל נפרד, עשוי במוליכים 2.5 מ"מ בתוספת מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה בסמוך לכניסה.

בית תקע כח תלת פאזי במעגל נפרד- בית תקע תלת פאזי המחובר ללוח הדירתי/ קומתי עשוי במוליכים 2.5 מ"מ מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, בהתקנה תה"ט ההגנה בלוח באמצעות מ"אז 16/3 אמפר בעל אופיון מכשירים.

בית תקע במעגל מאור משותף- בית תקע המחובר למעגל מאור, מעורב- נקודות מאור ובית תקע עשוי במוליכים 1.5 מ"מ, מושחלים בצנרת תחת הטיח, הגנה בלוח באמצעות מ"אז 10 אמפר.

תוספת לבית תקע בגין אטימה מוגנת מים – תוספת בגין אביזר בדרגת אטימות IP44 והיא נדרשת בכל מקום בו קיימת רטיבות, או סכנת ההתזת מים ישירות או לו ישירות.

נקודת טלויזיה תקשורת וטלפון- 3 נקודות, כוללת כבילה ייעודית ע"פ התקנות מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקי טלפניה נקודת תקשורת- בין מחשבים נקודות טלויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים.

נקודת מאור- נקודה לתאורה על תקרה או קיר כולל מפסק הפעלה (ללא כיסוי)

נקודת דוד חשמלי- תכלול קו חשמל ישיר מלוח החשמל הדירתי ועד לדוד במקום התקנתו. מוליכים 2.5 מ"מ בצינור בקוטר מתאים בהתקנה סמויה, לרבות מפסיק ביטחון לעמידה חיצונית ליד הדוד והמעמד, מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון, כולל קוצב זמן כאמור לעיל.

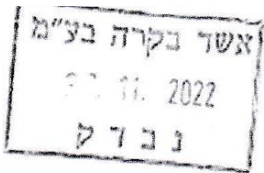
* בדירות שיש שירותי אורחים ** בדירות שיש מחסן מוצמד לדירה

4. מתקני קירור/ חימום בדירה .

4.1 מיזוג אוויר מרכזי – אין.

4.2 הכנות למערכת מיני מרכזית - תבוצע הכנה בלבד למערכת מיני מרכזית אחת סטנדרטית תלת פאזי . כוללות: מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה .

ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כח מעגל נפרד 3*2.5, ניקוז המאייד למחסום רצפה



או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.

בכל חלופה הצגרת תהיה מוסתרת לכל אורכה, בין אם במהלך אנכי ובין אם במהלך אופקי התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסיומת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה.

מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת ע"י מהנדס מיזוג אוויר. מיקום חיצוני אך מוצנע ומוסתר למיקום המעבה/ המעבים. יובהר כי אין למקם את המעבה בתוך מרפסת השירות או בחלקי הדירה האחרים. ככל שעל פי קביעת מהנדס מיזוג אוויר תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת, כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזוג/ים מפוצלים/ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.

בנוסף להכנה למערכת מיזוג מיני מרכזית אחת, בכל אחד מחדרי הדירה (למעט בחדרי הרחצה והמטבח) תבוצע גם צנרת ניקוז כהכנה להתקנת מזגנים עיליים / מפוצלים. צנרת הניקוז תוסתר בקיר ובמילוי הרצפה ומוצאה יהיה עד מחסום הרצפה או לחילופין לסיפון מתחת לכיור, הכל בהתאם למתכנן אינסטלציה. מקום מוצא הצנרת בקירות יוסתר עם אביזר חרושתי מתאים וסגור עם פקק.

הכנה למזוג בממ"ד:

תבוצע הכנה למזוג עילי / מפוצל בהתאם להנחיות ומפרטי פיקוד העורף, לתקן 994 חלק 5, לרבות צנרת ניקוז כמפורט לעיל, אביזרי אטימה תקינים, ברז לסגירת מוצא היחידה כלפי חוץ וברז שני המאפשר ניקוז היחידה כלפי המרחב המוגן.

4.3 תנור חימום הפועל בגז/דלק נוזלי : אין .

4.4 תנור חימום הפועל בחשמל : אין. יש הכנה בלבד בחדר אמבטיה.

4.5 רדיאטורים : אין.

4.6 קונבקטורים חשמליים : אין.

4.7 חימום תת-רצפתי : אין.

4.8 מיתקנים אחרים : אין.

5. **תיבות דואר :** ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816.

בחזית הבניין יותקן נקודת מאור בכל כניסה למבנה וכן מס' בניין חיצוני ומואר, עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.

6 . עבודות פיתוח ושונות .

6.1.1 **חניה :** סך הכל מקומות חניה למגרשים 101-102 – חניון תת קרקעי- קומת מרתף עבור מגורים - לפי היתר בניה, עפ"י תוכנית מאושרת. כולם בתחום המגרש.

עבור חניות למסחר : לפי היתר בניה, עפ"י תוכנית מאושרת. כולם בתחום המגרש.

6.1.2 **חניות לנכים :** יש, כמות - לפי קביעת הרשויות בהיתר בניה, עפ"י תוכנית מאושרת. כולם בתחום המגרש.

6.1.3 גמר פני חניות : בטון/אספלט/אבנים משתלבות /אבן טבעית- לפי תוכנית פיתוח מאושרת והחלטת המתכנן.

6.1.4 גישה לחניה מהכביש : יש . ככל שתוכננה חניה עילית תותקן בה מערכת תאורה הכוללת גופי תאורה מבוססי LED המתאימים לדרישות פרק 08 במפרט.

6.1.5 מספר חניות לדירה : אחת, לכל דירה תוצמד חניה אחת לפחות בשטח המגרש מיקום : חלוקת חניות עפ"י תוכנית. **אין החברה מתחייבת להצמדת חניה קרובה לדירה /כניסה.**

6.2 פיתוח מגרש :

בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין.

הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף ומואר (לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין) בעל גינון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות. ככל שמאילוצים תכנוניים לא ניתן לתכנן את רחבת הכניסה בשטח הנדרש כאמור, יש להקצות במקום אחר במגרש שטח חלופי של לפחות 20 מ"ר משותף, מפותח ומואר לשימוש הדיירים.

6.2.1 שבילים : חומר גמר : בטון /גרנוליט/ אבנים משתלבות - לפי תוכנית פיתוח מאושרת .

6.2.2 משטחים מרוצפים : הריצוף יהיה בעל גוון בהיר ככל הניתן, לפי תוכנית פיתוח מאושרת .

6.2.3 חצר משותפת : יש , ברכוש המשותף בלבד, גינון חסכוני במים בהתאם להנחיית משרד החקלאות

6.2.4 רשת השקיה : מערכת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב. עפ"י תוכניות פיתוח (בחצר ברכוש משותף).

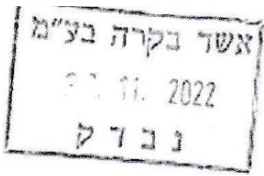
6.2.5 חצר צמודה לדירה : אין . פירוט מערכות בחצר הצמודה : אין.

יתכנו שוחות ביוב וניקוז משותפים בחצר הפרטית, על פי החלטת היועצים.

6.2.6 משטח מרוצף בחצר הדירתית : יש/אין , בשטח מינימאלי של 7 מ"ר מידת מינימום של המשטח לא תפחת מ 2.5 מ"ר. עפ"י סימון בתכנית מצורפת).

6.2.7 גדר בחזיתות אחרות של המגרש : גדרות על פי היתר בניה , בגובה : לפי תכנית פיתוח מאושרת.

6.2.8 ריצוף קומת עמודים מופלשת /אזור חניה : יש. בטון/אספלט/אבנים משתלבות- לפי תוכניות פיתוח מאושרת.



7. מערכות משותפות.

7.1 מערכת גז :

- 7.1.1 גז מרכזי : צובר גז מרכזי מוטמן באדמה בחצר – יש.
- 7.1.2 צנרת גז ממכלל גז מרכזי מצובר גז עד לדירה : יש .
- 7.1.3 צנרת אספקת גז בתוך הדירה : מחיר הדירה יכלול צנרת גז בדירה ממקור הספקת הגז ועד לנקודת הגז הראשית במטבח וכן הכנה למונה גז דירתי. התשלום עבור אביזרי קצה והתקנת מונה יעשה ע"י הקונה ישירות לחב' גז המורשית ע"י החברה (לפעול במבנה)
- 7.2 **סידורים לכיבוי אש :**
 - 7.2.1 מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות : אין.
 - 7.2.2 מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות : אין.
 - 7.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים /ספרינקלרים : יתכן מתזי כיבוי אש, ברזי כיבוי (הידרנטים) ארונות כיבוי בשטחים משותפים או פרטיים . מיקום וכמות, לפי דרישות כיבוי אש.
 - 7.2.4 גלאי עשן : בשטחים משותפים או פרטיים- בהתאם לדרישות כיבוי אש.
- 7.3 **מערכת מים וביוב :**
 - 7.3.1 כל מערכות המים, הביוב והניקוז שיוקנו במגרש, הינן מערכות משותפות, לכלל הבתים שיבנו בפרויקט, ואלו מהוות רכוש משותף, שיתוחזק על ידי הרוכשים העתידיים של הבתים שיבנו בו, ובאחריותם.
- 7.4 **אוורור מאולץ במרתפי חניה : אין.**
- 7.5 **מערכת מיזוג אוויר מרכזית : אין.**

8. חיבור המבנה למערכת תשתית.

- 8.1 חיבור לקו מים מרכזי- יש. מונה מים לבית- אין. מונה לגינה- אין, גינןן חסכוני במים בהתאם להנחיות משרד החקלאות.
- 8.2 חיבור לביוב מרכזי : יש.
- 8.4 חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל. הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונית, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר) : יש.
- 8.5 הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים, תקשורת מחשבים וכדומה) : יש .
- 8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש : כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כלולים .
- 8.7 חדר טרנספורמציה : אין. במידה ויהיה, מיקומו יקבע לפי דרישת הרשויות המוסמכות (חברת חשמל עירייה).
- 8.8 מקום לריכוז אשפה : למגורים ולמסחר - חדר אשפה עפ"י תוכניות האדריכל, ע"פי דרישת העירייה.

-15-

9. הרכוש המשותף.

9.1 תיאור הרכוש המשותף :

- 9.1.1 סך הכל מקומות חניה משותפים למגורשים 101-102 לפי היתר בניה .
- 9.1.2 קומה מפולשת : אין .
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות : אין. (יש לצרף תכנית עם סימון המיקום).
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה : יש .
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית : יש .
- 9.1.6 חדרי מדרגות : יש .
- 9.1.7 פיר מעלית : יש , מעליות : יש, מספר מעליות : 2 יח' בכל כניסה/מגרש .
- 9.1.8 גג – לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
- 9.1.9 ממ"ק/מקלט : אין .
- 9.1.10 חדר משאבות : יש . מאגר מים וחדר משאבות : יש. מיקום : עפ"י החלטת היועץ.
- 9.1.11 מיתקנים על הגג : מערכות טכניות (פרטים או משותפות) כגון אנטנה /צלחת לוויין קולטי שמש , חדר דודים, חדר מכוונות למעלית, משאבות סחרור וכן מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.
- 9.1.12 חצר ושטח פתוח בתחומי המגרש .

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 טכני/ים.
- 9.2.9 חלק הגג- התפוס על ידי מיתקנים על הגג : (כגון קולטים, דוודי שמש, חדר מכונות למעלית).
- 9.2.10 מעליות : יש, גודל : עפ"י תכנון, מס' נוסעים : עפ"י תכנון, מס' תחנות : עפ"י תכנון.
- 9.2.11 ממ"ק/ מקלט.

רישום הבניין כבית משותף ורישום הדירה על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין:

13.1 . החברה תפעל לכך שהבניין יירשם כבית משותף במובן חוק המקרקעין או ביחד עם בתים/בניינים אחרים כבית משותף מורכב, וכי הדירה תירשם כיחידת רישום נפרדת בבית המשותף, במועדים כאמור בסעיף 6 ב לחוק המכר וזאת בהתאם להוראות הדין ובכפוף להוראותיו ולאישורו של המפקח על רישום המקרקעין. המוכר מתחייב לגרום לרישום הבית בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר. המוכר מתחייב לגרום לרישום זכויות רוכש הדירה בדירה בפנקס בתים משותפים, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר במקרה שבו הדירה הינה בבית שאינו ניתן לרישום כבית משותף, המוכר מתחייב לרישום זכויות רוכש הדירה בדירה בלשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום חלוקה ואיחוד או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר. בחישוב המועדים הנ"ל לא יבואו במניין תקופות שהחברה הוכיחה לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתה והיא לא יכלה למנוע את קיומן.

13.2 . החברה תפעל לרישום הדירה בפנקס הבתים המשותפים ע"ש הרוכש בחכירה מהוונת כשהיא נקייה מכל עיקול, שעבוד או משכנתא שמקורם בחברה ופרט למשכנתא שעשויה להירשם בגין הלוואה או משכנתא שנטלשטיטול הרוכש או שעבודים ו/או הערות מכל סוג שהוא ו/או עיקולים מחמת הרוכש, והכל במועדים הנקובים בחוק המכר דירות, לא יאוחר מתום 6 חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר ובכפוף להמצאת מלוא המסמכים הדרושים ע"י הרוכש לצורך הרישום לרבות אישורי מיסים ושטרי משכנתא. החברה תפעל לכך שרשות מקרקעי ישראל תחתום על חוזה חכירה לגבי הדירה. חוזה חכירה ותנאיו יהיו לפי הנוהל ברמ"י במועד חתימתו. הרוכש מתחייב לחתום עם רמ"י על חוזה חכירה ביחס לדירה במועד שיתואם בינו לבין החברה ולהמציא לחברה אישור מאת רמ"י המעיד על חתימת החוזה הנ"ל.

13.3 . את הפעולות והרישומים המפורטים בסעיפים 13.1-13.2 לעיל, ניתן יהיה לבצע רק עם גמר הבנייה של הבניין ו/או גמר ביצוע פעולות פרצלציה ו/או איחוד ו/או חלוקה ביחד לקרקע וסביבתה ככל שיידרש, וכי ייתכנו עיכובים בהשלמת הרישום עקב סיבות שהוכיחה החברה שאינן בשליטתה ושהחברה לא יכולה הייתה למנוע את קיומן, מבלי שהדבר יגרע מהתחייבותה של החברה לטפל ברישומים הנ"ל תוך זמן סביר לכשתיווצר האפשרות המעשית לכך. כמו כן, הודע לרוכש כי בעת הרישום הסופי, ולאחר ביצוע ורישום תכנית חלוקה של החלקה (ככל שתידרש) יתכנו שינויים בגבולות החלקה ו/או בשטחה בכפוף לכך שלא תיפגענה זכויותיו על פי הסכם זה. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויותיו של הרוכש עפ"י כל דין.

13.4 . בהגיע מועד רישום זכויות הרוכש בדירה בלשכת רישום המקרקעין, יעשה הרוכש את כל הדרוש ויחתום על כל המסמכים כפי שיוורו לו החברה ו/או עורכי דינה, על מנת לאפשר את ביצוע הרישום. החברה תתאם עם הרוכש מועד לצורך חתימה על המסמכים כאמור. מבלי לגרוע מכלליות הוראה זו ומחובת הרוכש לחתום במעמד חתימת הסכם זה על ייפוי כוח בלתי חוזר כאמור להלן, מוסכם מפורשות כי הרוכש יהא חייב להמציא לחברה או לבאי כוחה, כל אישור על תשלום מיסים ו/או כל אישור אחר שיהיה צורך בהם ושלבעדיהם לא ניתן יהיה לבצע את הרישום בהגיע מועד זה ב"כ החברה יפנה לרוכש לצורך ביצוע פעולות כאמור בסעיף זה. אין במתן ייפוי הכח הבלתי חוזר כדי לפטור את הרוכש מהתחייבויותיו בסעיף זה. ככל שהרוכש יידרש להגיע לחברה/לבאי כח החברה/לרשויות השונות יתואם עימו מועד סביר להגעה.

13.5 . בוטל.



13.6 . זכויות הרוכש בדירה מתייחסות אך ורק לדירה עצמה כולל הצמדות שסומנו בתשריט הרכישה ולה בלבד, ואין לו זכויות כלשהן בחלקים אחרים של הבניין פרט לחלקו ברכוש המשותף. לחברה שמורה הזכות לגרום לכך שעם רישום הבניין וואו הפרויקט בפנקס הבתים המשותפים, יירשמו זכויות מעבר וואו זיקות הנאה וואו יוצאו מקומות חניה וואו שטחים אחרים מהחלקה וואו מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות מסוימות וואו יחידות אחרות בבניין עצמו לפי החלטת החברה כמצוין במפרט הטכני נספח א'. לחברה הזכות לגרום לרישום תקנון מוסכם וואו תוספת לתקנון המצוי אשר יכיל תנאים בדבר הצמדת מקומות חניה וואו הצמדות שטחים אחרים ותנאים אחרים בקשר לזכות השימוש ברכוש המשותף ובמקרקעין

11 כמצוין במפרט הטכני נספח א'. ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדויותיה.

13.7 . מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מוסכם בזה כי החברה רשאית להוציא ממסגרת הרכוש המשותף חלקים בנויים וואו בלתי בנויים על החלקה, שטחי גינה ושטחי חניה מקורים ובלתי מקורים, קירות חיצוניים, כניסות נפרדות, גגות, גגות עליונים, מרפסות, מתקנים המשמשים בלעדית יחידה או יחידות מסוימות בבניין וכו' ולהצמידם בצמדויות מיוחדות ליחידות בבניין, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובכפוף לכל דין ובלבד שחלקים אלה לא הוצמדו לדירה, ולא קיימת מניעה או איסור להוציאם מהרכוש המשותף לפי הוראות הדין כמצוין במפרט הטכני נספח א'.

13.8 . החברה תהיה רשאית להקים בבניין או בסמוך לו, במיקום המצוין במפרט או בתכניות המכר, חדר שנאים וואו מתקנים אחרים עבור חברת חשמל וספקיות התקשורת והגז. במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל, תודיע על כך החברה לרוכש בכתב. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש על פי דין. הזכויות בחדר השנאים וואו חדר בזק יירשמו ע"ש חברת חשמל ובזק (בהתאמה), וכן יוקנו להם זכויות מעבר להחזקה ולתיקונים בקשר לחדר השנאים וחדר הבזק. הודע לרוכש שהחברה תעניק לחברת החשמל ולבזק את הזכויות האמורות וכולל כל זכות אחרת שתידרש על ידן לרבות רישומן כחלקות משנה נפרדות, ולרבות רישום סעיף בתקנון הבית המשותף לפיו חברת חשמל ובזק תהיינה פטורות מהוצאות ועד הביתאדמי ניהול וואו הוצאות תחזוקה מכל מין וסוג שהוא, וכי במקרה של רישום בית משותף תיכללנה בתקנון הבית המשותף הוראות שיבואו להבטיח את הזכויות דלעיל, לרבות זכויות מעבר. תקנון הבית המשותף שיירשם יתבסס על התקנון המצוי בכפוף לצרכים ודרישות הרשויות בפרויקט.

13.9 . החברה תהיה זכאית בכל שלב, ואף לאחר הרישום, לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת המקרקעין וואו איחודם וואו חלוקתם מחדש והפרשת חלקים מהם לצרכי ציבור לפי דרישת הרשויות, בין בתמורה ובין ללא תמורה ובלבד שלא תיפגענה זכויות הרוכש ע"פ הסכם זה וע"פ כל דין.

13.10 . החברה תהא רשאית לרשום הערות אזהרה, חכירות וזיקות הנאה על המקרקעין בכלל והחלקה בפרט וואו על הבית המשותף וואו על הרכוש המשותף וואו לגבי שטחים אחרים כפי שאלה תידרשנה בהתאם לדרישות הרשויות הרלוונטיות, בין היתר להבטחת זכויות מעבר לכלי רכב והולכי רגל וזכויות שימוש בשטחים (לרבות חניות) במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של בעלי דירות אחרים בבניין, או של בעלי זכויות בבניינים סמוכים, או של רשויות ציבוריות כגון עירייה, חברת חשמל, בזק, חבר גז וכו'.

-17-

13.11 . מבלי לגרוע במאומה מן האמור בסעיפים הקודמים ביחס לזכויות מוגדרות של החברה בעניינים הקשורים ברישום הבית המשותף וברכוש המשותף והשימוש בו וכן בקביעת החלקים ברכוש המשותף שיוצמדו לדירה, ומתוך כוונה מוצהרת להוסיף על האמור לעיל, הודע לרוכש כי בכל עניין הנוגע לכל הנושאים הנ"ל והקשר בהם באיזה אופן שהוא, החברה תגרום שהרישומים בנושאים אלה בפנקסי המקרקעין למיניהם בקשר לחלקה, יבוצעו ע"פ קביעותיה והחלטותיה והכל בכפוף להוראות כל דין והוראות המכרז וכי אין בהחלטות אלה לפגוע בזכויות הרוכש ע"פ הסכם זה וע"פ כל דין.

13.12 . כל עוד לא נרשמה הדירה ע"ש הרוכש בלשכת המקרקעין ישמש הסכם זה כראיה לזכות הרוכש בדירה.

9.5 . סדרי קבלת ההחלטות בדבר ניהול הבית:

1. בכפוף לזכויות המיוחדות המוקנות לחברה ולנציגות הבית המשותף לגבי ההחלטות הנ"ל, לפי חוזה המכר ונספחיו בכל הנוגע ליחסים עם חברת הניהול, ובכפוף לתנאים הנובעים תהיינה ככל האפשר לפי הוראות



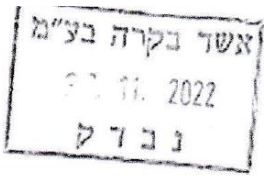
2. התקנון המצוי שבחוק המקרקעין, אלא אם החברה תחליט על הסדר שונה, לפי הזכות הנשמרת לה בחוזה המכר, ותכלול את הסדר בתקנון המוסכם שתרשום על-פי הוראות בחוזה המכר. החברה תהיה זכאית לקבוע, (אם הבית המשותף ירשם כבית מורכב), כי בעלי היחידות שבכל בניין (או אגף) יקיימו נציגות נפרדת ואסיפות נפרדות לגבי אותו בניין (או אגף) וזאת בנוסף לנציגות העל של הבית המשותף כולו, (אם יוחלט על קיום נציגות כזאת).
3. בהמשך לאמור בסעיף ג.1. א. דלעיל, מודגש כי החברה זכאית לשריין לעצמה או לאחרים מטעמה, את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות שתוקננה למגרש ולבעלי הזכויות בו מפעם לפעם, ולנצלן, (בעצמה או באמצעות הבאים מכוחה) והכל כמפורט בחוזה המכר.
4. מודגש בפני הרוכש כי לחברה נשמרת הזכות לבצע שינויים ותוספות בבניינים שבמגרש (לרבות בבניין), ברכוש המשותף, במגרש, וביחידות האחרות, כמפורט בחוזה המכר.
5. מודגש בפני הרוכש, כי יתרת המגרש מיועדת על-ידי החברה לבניית בניינים נוספים כמפורט בחוזה המכר והרוכש מסכים לכך.
6. החברה תהיה זכאית לכלול גם את ההוראות שבסעיפים 4, 5 ו-6 דלעיל בתקנון המוסכם שתרשום לבית המשותף. החברה זכאית לרשום לבית המשותף תקנון מוסכם המשנה את הוראות התקנון המצוי וכאמור בסעיף 18 של חוזה המכר.
7. בכדי למנוע ספק מוצהר ומוסכם כי הרהוט המתואר בתוכניות המצורפות למפרט זה, נכלל בהן לצורך המחשה בלבד, ואין הרהוט כלול בעסקת המכר של היחידה.
8. היה והמפקח על רישום הבתים המשותפים ו/או המנהל, ו/או משרד הבינוי והשיכון ינחו את החברה בעת רישום הבית המשותף ויתנו לה הוראות לשם רישומו ולשם רישום התקנון (ותוכנו), ואותן הוראות לא תהיינה תואמות לתנאים ולהוראות הכלולות בחוזה המכר ובמפרט זה. אזי מוסכם כי הוראותיהם תגברנה ותחייבנה את הצדדים.

9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אלו:

- עפ"י החוק והוראות החוזה יחול גם על כל קונה/משכיר דירה, גג הבניין, מרפסת הגג, חדר מכונות, מעלית, עליות הגג, חניון ומתקני השירות יהיו בשימוש ואחזקה ע"י וע"י הדיירים, אולם הם וזכויות הבניה יהיו בכל עת ושלב שייכים לקבלן, והקבלן יהיה ראשי אך לא חייב – לבנות קומות ויחידות מגורים נוספות בכל עת שיחפוץ.

הערות לתוכנית מכר:

1. מיקומם הסופי של צנרת מי גשם, ניקוז, וקולטני ביוב בקירות ו/או על יד הקירות יקבעו עפ"י תוכניות הביצוע של יועץ אינסטלציה.
2. תיתכן העברה גלויה אנכית ו/ או אופקית למערכות שונות של ביוב, אורור ניקוז וכו', במחסנים ובשטחים ציבוריים מעבר למסומן בתוכנית ובגבהים שונים אל לא תפגע בדרישות הגובה הנדרשות לפי התקנים והתקנות...
3. בשטח החצרות הצמודות עוברים קווי צנרת מים ניקוז וביוב, וממוקמות שוחות ביקורת של המערכות המשותפות, בגין כך תירשם זיקת הנאה על המגרש לגישה של מערכות אלה, כנ"ל לגבי מרפסות גג.
4. ביציאה למרפסות הפתוחות ייתכן ויהיה סף מוגבה לפי כל דין
5. פני הריצוף בתוך הממ"ד יהיו מוגבהים ב- 2-5 ס"מ, מפני ריצוף הדירה.
6. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקנות, התקן הישראלי הרשמי כאשר יש כזה, התקפים למועד קבלת היתר בניה.



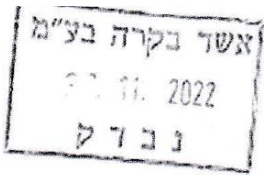
7. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות.
8. גבולות המגרש, פרטי הפיתוח והחלקים הצמודים אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
9. פילרים (גומחות) עירוניים ושוחות של מערכות שונות (חשמל, בזק, גז, ביוב וכד') ימוקמו במגרש ועל חשבון שטח המגרש, בהתאם לתוכניות הפיתוח שיאושרו ע"י הרשויות.
10. בחצרות וגינות הממוקמות מעל תקרות בנויות יש לשתול רק צמחיה מתאימה למניעת פגיעה בשכבות האיטום, יש לוודא הדבר טרם ביצוע גינון ושתילה.
11. במחסנים שיוצמדו לדירות, יתכנו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים את כלל הבניין.
12. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר, באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים את החלל ועלולים ליצור הפרעה מקומית אך לא פחות מהנדרש במפרט.
13. הקונה יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם אינה עולה על 60 DB (A) במרחק של 1.5 מ' מהמעבה, רמות הרעש בתוך הדירות, כתוצאה מפעולת היחידה הפנימית שמשרתת את הדירה תוגבלנה ל- 40 DB (A) בחדרי שינה, ול- 45 DB (A) בחדר המגורים, בעת פעולת היחידות הפנימיות בדירות בדרגתן הגבוהה. על הדיירים להציב את בסיסי יחידות העיבוי על גבי בולמי ניאופרן כדוגמת SUPER W PADS, של חבר' MASON או ש"ע.
14. בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה בכתב, באריחים רזרביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת לצורך תחזוקה.
15. ת"י 1525 "תחזוקת בניינים: בנייני מגורים וסביבתם הקרובה" יחייבו הקונה (חוברת "הנחיות לתחזוקה" תימסר לקונה בעת קבלת החזקה בדירה).
16. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 14 – 28.11.18], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין.
17. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות.

חתימת הקונה

חתימת המוכר

נספח ג' – טבלאות זיכויים ריכוז טבלאות זיכויים

1. רוכש הדירה יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים 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

נושא	תיאור	ערך כספי לזיכוי כולל מע"מ
ארון מטבח	ארון המטבח עצמו, משטח עבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לאורך כל משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח הכל כמוגדר במפרט זה	1000 ₪ למ"א
סוללות למים	סוללות למים בחדרי רחצה : כיור, אמבטיה ומקלחת. מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינטרפּוץ) לא ניתן לקבל זיכוי.	200 ₪ ליחידה
נקודת טלפון		75 ₪ ליחידה
בית תקע	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד / כח) .	125 ₪ ליחידה
דלת כניסה למרפסת שירות	זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. חובה לבצע משקוף בפתח	750 ₪ ליחידה

2. ויתור על פריט יעשה ע"י הרוכש הדירה, ביוזמתו בלבד, מראש ובכתב. המוכר לא יהא רשאי ליזום ו/או להתנות ו/או לחייב, בין אם כלפי דייר אחד ובין אם כלפי כלל הדיירים, ויתור על פריט כלשהוא, בין אם בתמורה ובין אם לא.

3. המוכר בא רשאי להציע לכלל הדיירים, ללא תשלום, תוספות ושיפורים למפרט המחייב. תוספות ושיפורים אלו מחייבים אישור מוקדם של משרד הבינוי והשיכון. משרד הבינוי והשיכון לא יהיה מעורב בתלונות הנוגעות לתוספות ולשיפורים אלו ככל שהוסכם עליהם בין המוכר ובין הרוכשים.