מפרט מכר זה נמצא בשלב הכנה בלבד, על מזמין המפרט לקרא תוכנו בעיון, למחוק המיותר ולהוסיף הנדרש,
הכול לפי בחירתו ואחריותו. (דרישה להסרת אזהרה זו משמעותה, אישור המפרט על תוכנו וכוונתו!)
מותנה בהיתר בניה, יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון
מפרט זה כולל זיכויים וחיובים - נספח ג'

מפרט מכר

לפי צו מכר (דירות) (טופס של מפרט) התשל"ד 1974
(תיקון התשס"ח-2008 ותיקון התשע"ה 2015)
כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה

שם האתר:	משכנות גדרה הצעירה
מס' חדרים:	4 חדרים
טיפוס:	D2-4-T2
קומה:	1-4
דירה מס':	4,6,8,10
בניין מס':	316 D2

משכנות גדרה הצעירה

שם החברה

תאריך עדכון: 29.10.18

תוכן עניינים

פרק א. פרטי זיהוי

סעיף 1: כתובת המבנה ומיקום המגרש (1.1-1.2).
סעיף 2: בעל הקרקע והזכות שהקונה רוכש (2.1-2.2).
סעיף 3: מיקום הדירה בבניין, מחסן וחניה.
סעיף 4: תיאור הדירה.
סעיף 5: שטח הדירה ואופן חישוב שטחה.
סעיף 6: פרוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי, ואופן חישובם (6.1-6.7).
סעיף 7: סטיות קבילות (א-ג).
סעיף 8: פרטי אדריכל מתכנן הבנייה.
סעיף 9: פרטי מהנדס אחראי לתכנון השלד.

פרק ב'. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזריה

סעיף 1: תיאור הבניין, הקומות ויעודה של כל קומה (1.1-1.6).
סעיף 2: חומרי הבניין והגמר (2.1-2.19).
סעיף 3: תיאור הדירה, חומרי הגמר ואביזרים.
סעיף 3.1 : גובה הדירה.
סעיף 3.2 : (טבלה 2) רשימת חדרים וגימורים בדירה ושטחים הצמודים לה.
סעיף 3.3 : ארונות מטבח ורחצה (3.3.1-3.3.3).
סעיף 3.4 : מתקן לתליית כביסה.
סעיף 3.5 : (טבלה 3), רשימת דלתות, חלונות ותריסים.
סעיף 3.6 : (טבלה 4), מתקני תברואה (כלים, ברזים), ואביזרי אינסטלציה נוספים (3.6.1-3.6.8).
סעיף 3.7 : (טבלה 5), מתקני חשמל ותקשורת (3.7.1-3.7.11).
סעיף 4: מתקני קירור/חימום בדירה (4.1-4.9).
סעיף 5: סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במחסן (5.1-5.3).
סעיף 6: עבודות פיתוח ושונות.
סעיף 6.1 : חניה (6.1.1-6.1.6).
סעיף 6.2 : פיתוח המגרש (6.2.1-6.2.8).
סעיף 7: מערכות משותפות.
סעיף 7.1 : מערכות גז (7.1.1-.7.1.3).
סעיף 7.2 : סידורים לכיבוי אש (7.2.1-7.2.5).
סעיף 7.3 : אוורור מאולץ במרתפי חניה.
סעיף 7.4 : מערכת מזוג אויר מרכזית.
סעיף 7.5 : מערכת מיזוג אויר בחדר/ים לשימוש הדיירים.
סעיף 7.6 : תיבות דואר.
סעיף 7.7 : מתקנים ומערכות משותפות נוספות.
סעיף 8: חיבור המבנה למערכות תשתית (8.1-8.7).
סעיף 9: רכוש משותף.
סעיף 9.1 : תיאור הרכוש המשותף (9.1.1-9.1.13).
סעיף 9.2 : חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף (9.2.1-9.2.12)
סעיף 9.3 : בית משותף (רישום ופרטים).
סעיף 9.4 : שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה.
סעיף 9.5 : סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית.
סעיף 9.6 : שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף, ובשרותים המחייבים בקשר אליו.
סעיף 9.7 : החלקים המוצאים מהרכוש המשותף.

נספחים

נספח א' מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף.
נספח ב' הערות כלליות

בראל א.ב.
הנדסה ובניה בע"מ
ח.פ. 513460865

שמגר מאור ואקנין
ת.ז 312755697

שם האתר: משכנות גדרה הצעירה

דירה מדגם/מס' חדרים: D2-4-T2 / 4 חדרים

דירה מס': 4,6,8,10

קומה: 1-4

מחסן מס': ___

חניה מקורה/במתקן מס': 10,8,30,29

בנין מס': D2

"מפרט מכר"

לפי חוק המכר (דירות), התשל"ד – 1974

(תיקון התשס"ח – 2008, ותיקון התשע"ה–2015)

בעניין חיובים וזיכויים שונים

(כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה)

נספח לחוזה בין: משכנות גדרה הצעירה ע.מ. 558338752 (להלן **"המוכר/ת"** או **"החברה"**)

לבין: _____ **ת.ז** _____

_____ **ת.ז** _____ (להלן **"הרוכש/ים"** או **"הקונה/ים"**)

מתאריך: _____

א. פרטי זיהוי

1. **ישוב**: גדרה

1.1 **גוש מס'**: 80050 **חלקות מס':** 8,28,30 **מגרשים:** 316,322,323

1.2 **התכנית החלה במקום:** זמ / 589

2. **בעל הקרקע**: רשות מקרקעי ישראל (ר.מ.י).

הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה.

2.1 **שם המחכיר**: רשות מקרקעי ישראל.

2.2 **תקופת החכירה:** 98 שנים **תחילת תקופת החכירה**: 11.09.2114

3. **דירה מס' וקומה:** (להלן **"הדירה"**)

4. **בדירה**: כניסה, חדר דיור, מטבח ופינת אוכל, חדר שינה הורים, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרוזדור/ים, חדר אמבטיה, חדר שירותים, מרפסת שירות, מרפסת שמש.

שמגר מאור ואקנין
ח.ז 312755697

בראל א.ב.
הנדסה ובניה בע"מ
ח.פ. 513460865

5. **שטח הדירה**

שטח הדירה הוא: 119.92מ"ר כמצוין בתוכנית המכר 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 השמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תוכנית 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).

(ה) **שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה**: ראה סעיף 9.4 בחלק ב', ושאינו כלול בשטח הדירה.

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

6.1 **מרפסת שמש בשטח**[1]: יש. כמפורט בתוכנית המכר **מתוכה מרפסת השמש מקורה** [קירוי הכוונה למשטח מלא דמוי תקרה (לא פרגולה) הנמצא קומה אחת מעל בלבד]**, בשטח**: 20.16 מ"ר סה"כ 2 מרפסות. כמפורט בתוכנית המכר.

6.2 **חניה מקורה/מקורה חלקית/לא מקורה/חניה במתקן,** יש **מס'**: כמפורט בתוכנית המכר (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מקום החניה המוצמדת);

6.3 **מחסן בשטח**[2]: כמפורט בתוכנית המכר (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);

6.4 **מרתף דירתי בשטח**[3]**:** אין.

6.5 **גג מוצמד לדירה בשטח**: אין.

6.6 **חצר מוצמדת לדירה בשטח**[4]: אין.

6.7 **אם יש שטחים/חלקים/אזורים, נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם** (מהות ושטח).

מסתור כביסה: כמסומן בתוכנית המכר. (יתכן ומפלס רצפת המסתור תהיה נמוכה ממפלס רצפת הדירה).

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.

מובהר כי "מרפסת שמש" הכוונה, חשופה ו/או מקורה בשלמות או בחלקה, אשר מידת חשיפתה לשמש ו/או לאור הרקיע כפוף למיקומה בבניין יחסית לשושנת הרוחות ובכפוף לבנייה פיזית כלשהי הן בתחום הקרקע והן מחוצה לה שיש בה כדי להשפיע על חשיפת המרפסת לשמש.

בראל א.ב. הנדסה ובניה בע"מ ח.פ. 513460865

שמגר מאור ואקנין ת.ז. 312755697

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 חצר כולל**, את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח החצר 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 חצר תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.

סטיות במידות המצוינות בתוכניות המכר ובין המידות למעשה לא ייחשבו כסטייה ו/או אי התאמה מתיאור זה ובתנאי שלא יעלו על 2% משטח הדירה ושטחים אחרים (למעט שטח חצר), המפורטים בסעיפים 5, ו-6 לעיל.

(ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות וכמויות האבזרים במפרט ומידות וכמויות האבזרים למעשה הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה (אביזרים קרי: אריחים, חלונות, דלתות, תריסים, קבועות שרברבות, ארונות).

(ג) **חישוב השטחים** כפוף לסטיות המקובלות והסבירות בביצוע ו/או במדידה ו/או בחישוב השטח ו/או מעוגל למידה שלמה. הכללים לחישוב שטח בסעיפים 5, 6 ו-7 לחלק א' במפרט זה, הוגדרו בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד – 1974, (כפי שתוקן בק"ת 6649 מיום 24.2.2008) (להלן: **הכללים**"), ככל שיש סתירה בין הכללים לבין שיטות חישוב אחרות לחישוב "שטח" (כגון: ברשויות, בתקן, בפס"ד וכו'), יגברו הכללים כהגדרתם לעיל.

שטח הדירה, כולל את כל חלקי הדירה המסומנים בתוך המצולע כמפורט בסעיף 5 (א) בפרק א' למפרט זה, לרבות שטחים הנמוכים מהגדרת הגובה המינימלי, אך הם מעבר לשטח המינימלי המחויב לחלקי הדירה השונים, לפי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) התש"ל-1970. מובהר כי שטח הדירה אינו כולל חישוב והוספת חלקה היחסי של הדירה ברכוש המשותף.

8. **שם עורך הבקשה להיתר** ("להלן "**האדריכל**"): אלף בית אדריכלים מתכנני ערים, אדריכלי נוף

טלפון: 04-9991490 **פקס** : 04-8488630 **כתובת**: הסדנה 3, טירת הכרמל

דוא"ל: architecture.altman@gmail.com

9. **שם האחראי לתכנון השלד** (להלן "**המהנדס**"): רבקה כהן הנדסה אזרחית בע"מ (אייל)

טלפון: 04-8664248 **פקס**: 04-8416021 **כתובת**: מפרץ חיפה 2611001

דוא"ל: Eyalk.erk@gmail.com

בראל א.ב.
הנדסה ובניה בע"מ
ח.פ. 513460865

שמגר מאור ואקנין
ת.ז. 312755697

ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזריה

* המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות וחלקים אחרים בבניין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף.
* כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי הרשמי והתקנות, התקפים למועד קבלת היתר הבניה. שינוי בתקן או בתקנה לאחר קבלת היתר בניה, (באישור רשות מוסמכת), לפי החלטת המוכר ובאישור חברת הבקרה.

1. **תיאור הבניין**

1.1 בנין מגורים הידוע בשם בניין D2 הכולל קומת קרקע ומעליה 6 קומות מגורים, מעל קומת מרתף תת קרקעי.

1.2 **טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה**

כינוי או תיאור קומה	קומות מתחת/מעל למפלס כניסה הקובעת לבניין (ד)	מספר דירות בקומה	סוג השימוש	הערות
קומת מרתף	-1	---	חניות (רגילות ובמתקן חניה), מיסעות, מעברים, מבואה קומתית, חדרי מדרגות, מעליות, מחסנים, מאגרי מים, חדר משאבות, חדר מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	יתכן ומערכות שונות הממוקמות בבניין ישרתו גם בנין/ים סמוכים ו/או ימוקמו בבנין/ים סמוכים וישרתו הבנין.
קומת הכניסה לבניין	0	קרקע 2 דירות גן	חניות, מבואת כניסה (לובי), פרוזדור/ים, מעליות, חדר מדרגות, מחסנים, חדר גנרטור, חדר חשמל צובר/י גז וחדר אשפה (בפיתוח), חדר שנאים (טרפו), מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	מיקומם הסופי את המתקנים והמערכות בקומות השונות יקבע לפי החלטת המתכננים. יתכן ומערכות שונות הממוקמות בבניין ישרתו גם בנין/ים סמוכים ו/או ימוקמו בבנין/ים סמוכים וישרתו הבנין.
קומות מגורים טיפוסית	1-4	2	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדור/ים, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
קומות מגורים עליונה	5+6	2 דופלקס	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדור/ים, מעליות, חדר מדרגות, מחסנים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
גג עליון (ראשי)	---	---	חדר מדרגות, מאגר מים וחדר משאבות, מערכות סולאריות, מפוח/ים, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
סך הכל קומות למגורים	7	---	---	---
סך הכל קומות בבניין	8	במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי).		

הערות והבהרות:

שמגר מאור ואקנין
ח.ד 312755697

בראל א.ב.
הנדסה ובניה בע"מ
ח.פ. 513460865

(א) במקרה שיש יותר מכניסה אחת לבניין, יש לציין איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין [כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)].

(ב) החברה זכאית על פי דרישת רשויות להוסיף או לבטל או לשנות את מיקומי המתקנים באותו מגרש בלבד. באמצעותם גם למבנים סמוכים, לרבות הקצאת חדרים ו/או ארונות ו/או גומחות בהם מערכות אלו מותקנות.

(ג) כינוי מס' הקומות במפרט הינו נומינלי. כינוי הקומות בפועל עשוי להשתנות כגון: קרקע, ביניים, א', ב'.. וכו' ו/או בשיטה המקובלת בחב' המעליות כגון 2,1,0,.. וכו'.

1.4 **חדר/י מדרגות משותפים (ראשיים)**

מספר חדר/י המדרגות בבניין: 1; **אפיון כל חדר מדרגות**: מקורה ממפלס קומת קרקע עד למפלס הגג.

חדרי מדרגות נוספים: אין.

1.5 **מעליות:** יש; **מספר המעליות**: 1; **מספר התחנות לכל מעלית**: 8;

מספר נוסעים לכל מעלית: 6; **מנגנון פיקוד שבת**(*): אין.

1.6 **עמדת שומר:** אין.

(*) "מעלית שבת" – מובהר כי הכוונה במעלית בעלת מנגנון פיקוד שבת, שהפעלתו תקבע ע"י נציגות דיירי הבניין ו/או חב' הניהול בהתאם לסעיף 59 ז' בחוק המקרקעין תשכ"ט-1969.

2. **חומרי הבניין ועבודות גמר:**

2.1 **שלד הבניין:** לפי תכניות מהנדס השלד; **שיטת הבניה**: רגילה ו/או מתועשת ו/או משולבת, לפי החלטת מהנדס השלד.

2.2 **רצפה ותקרת קומת קרקע**: **חומר:** בטון מזוין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים/טרומיים, יצבעו בצבעים בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי **עובי**: לפי חישובי מהנדס השלד;

בידוד תרמי: לפי תקן ישראל מס' 1045. **בשיטה:** לפי הנחיות/אישור, מהנדס השלד /היועץ.

בידוד אקוסטי: לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1. **בשיטה:** לפי החלטת היועץ.

2.3 **רצפה ותקרה קומתית: חומר**: בטון מזוין. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד; **בידוד תרמי**: לפי תקן ישראלי מס' 1045. **בשיטה:** לפי החלטת היועץ. **בידוד אקוסטי:** לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1. **בשיטה:** לפי החלטת היועץ.

2.4 **גגות הבניין: חומר**: בטון מזוין, או אלמנטים מתועשים מבטון, לפי החלטת מהנדס השלד. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד. **שיפועי ניקוז ואיטום:** לפי הנחיות היועץ. **בידוד תרמי**: לפי תקן ישראלי מס' 1045:**בשיטה**: לפי הנחיות היועץ;

2.5 **קירות חוץ:** מכלול מתועש, ו/או בטון יצוק באתר מחופה מבחוץ באבן טבעית, ו/או קירות בנויים (יתכן שילוב מס' שיטות) לפי התכנון האדריכלי והנחיות מהנדס השלד. באם מכלול מתועש, בדופן פנימית של קיר החוץ ובצד הפונה לדירות, בלוקי בטון, , או בלוק תאי (איטונג או גבס), לפי הנחיות מהנדס השלד. **עובי**:
לפי החלטת המהנדס. **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045: **בשיטה**: לפי החלטת היועץ.

2.6 **גימור קירות חוץ:**

2.6.1 **חיפוי/ציפוי, עיקרי**: אבן טבעית ו/או אבן מלאכותית ו/או חיפוי קשיח. גוון וסוג לפי החלטת האדריכל , עפ"י התנאים בהיתר הבניה.

2.6.2 **טיח חוץ**: טיח (2 שכבות) משולב עם חיפויים אחרים; (בעיקר במרפסות, בגגות, קורות, שטחים מקורים, עמודים וכו').

2.6.3 2.6.4 החיפוי יהיה עפ"י פריסת החזיתות בהיתר הבניה שאושר ע"י הרשות המקומית.

2.7 **קירות הפרדה בין הדירות**: **חומר**: בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוק תאי, בלוקי גבס בבנייה מתועשת ו/או איטונג ו/או משולב, לפי הנחיות מהנדס השלד והיועץ ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי ת"י 1004חלק 1.

בשיטה: לפי הנחיות היועץ.

קיר הפרדה בין מרפסות: **חומר וגובה**: מכל חומר לרבות זכוכית

2.8 **חדרי מדרגות ראשיים:**

בראל א.ב.
הנדסה ובניה בע"מ
ח.פ. 513460865

שמגר מאור ואקנין
ת.ז. 312755697

2.8.1 **קירות מעטפת**: **חומר**: בטון מזוין או בנוי או משולב. **עובי:** לפי חישובי המהנדס;

2.8.2 **גימור קירות פנים**: **חומר**: טיח (2 שכבות), או טיח גבס, גימור צבע אקרילי. **עד לגובה:** תקרה. **גימור תקרה**: **חומר**:

טיח 2 שכבות, או טיח גבס, גימור מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד

מדרגות: מדרגות בניין המגורים יהיו מאבן נסורה או גרניט פורצלן או טרצו' צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה; הבידוד האקוסטי יבוצע עפ"י ההוראות.

חיפוי בשיפולים כדוגמת הריצוף+ טיח וצבע אקריל עד התקרה.
גמר התקרון הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינטטי.

ריצוף משטחים: אבן נסורה או גרניט פורצלן או טרצו צמנט לבן, לפי החלטת האדריכל.

2.8.4 **מעקה/ מאחז יד**: מתכת ו/או בנוי ו/או משולב (לרבות מאחז יד), לפי החלטת האדריכל.

2.8.5 **עליה לגג**: דרך חדר/י מדרגות (גג ראשי).

2.9 **מבואה (לובי) קומתית ופרוזדורים לדירות:**

גימור קירות פנים מבואה קומתית: **חומר**: אבן נסורה ו/או קרמיקה/גרניט פורצלן עד לגובה משקופי הדלתות, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.,

עד לגובה: דלת הכניסה לפחות. **וחומר**: טיח (2 שכבות) + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד, עד תקרה ו/או תקרת משנה. **גימור תקרה**: **חומר**: טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד, ו/או תקרת משנה מונמכת מגשים ו/או גבס ו/או משולב לפי החלטת האדריכל (במקרה של תקרה מונמכת לא יבוצע טיח מעל תקרה זו).

ריצוף:.אבן נסורה או גרניט פורצלן **סוג ומידות**: לפי עיצוב האדריכל. **ארונות למערכות:** פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד).

פרוזדורים לדירות: כמו מבואה קומתית ו/או לפי החלטת החברה. **ארונות למערכות:** פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד).

2.10 **מבואה (לובי) כניסה ראשית:**

גימור קירות פנים: **חומר**: אבן נסורה ו/או קרמיקה (רגיל או פורצלן) ו/או משולב, הכל לפי עיצוב האדריכל.

עד לגובה: משקוף דלת הכניסה לפחות. **וחומר**: טיח + צבע אקרילי, עד תקרה ו/או תקרת משנה.

גימור תקרה: **חומר**: טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד, ו/או תקרת משנה מונמכת מגשים ו ו/או גבס ו/או משולב לפי עיצוב האדריכל (במקרה של תקרה מונמכת לא בהכרח יבוצע טיח מעל תקרה זו).

ריצוף: **חומר:** ריצוף המבואה יהיה באבן נסורה]שיש[או אריחים מסוג גרניט פורצלן

סוג ומידות: שטח אריח בודד לא יפחת מ- 0.64 מ"ר

ארונות למערכות: פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד), לפי החלטת האדריכל.

פרוזדורים לדירות/ לחדרים סמוכים: כמו מבואה קומתית ו/או לפי החלטת החברה. **ארונות למערכות:** פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד).

2.11 **עבודות גמר חניה מקורה/מקורה חלקית/לא מקורה/חניה במתקן: גימור קירות חניה**: גימור קירות פנים המרתף יעשו בטיח פנים או בבטון צבוע בסיד סינתטי בטון, צבוע במלבין סינטטי. **גימור תקרה**: **חומר**: בטון טבעי צבוע במלבין סינטטי.

גימור רצפת חניה: אבן משתלבת.

2.12 **חדרים לשימוש משותף**:

חדרים כגון: חדרים טכניים, אשפה וכו':

גימור קירות: טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד או חיפוי/ציפוי לפי החלטת האדריכל (למעט גומחות, ארונות חשמל, מים וכו'). **גימור תקרה**: בטון טבעי צבוע במלבין סינטטי ו/או טיח צבוע במלבין סינטטי ו/או תקרת משנה ו/או משולב, לפי החלטת האדריכל. **גימור רצפה**: בטון מוחלק או אריחי קרמיקה או טראצו או משולב לפי החלטת האדריכל.

שמגר מאור ואקנין
ת.ז. 312755697

ברואל א.ב.
הנדסה ובניה בע"מ
ח.פ. 513460865

חדר/י אשפה: גימור קירות: חיפוי קשיח קרמיקה (גרניט פורצלן) עד לגובה לפי דרישת התקנות לפחות, וטיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד **גימור תקרה**: : טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד **גימור רצפה**: אריחי גרניט פורצלן ובהתאם לדרישות כל דין

הערות:

א. במחסנים ובאזורים טכניים וכן מעל תקרות משנה, יתכן בטון טבעי, לפי החלטת האדריכל.

ב. צביעת קירות/תקרה תהיה בגוון לבן.

ג. בעניין האבן הטבעית ראה גם הערה לאחר טבלה 2.

2.13 **דלת כניסה לבניין**: יש, אלומיניום מזוגגת , בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן

דלת כניסה/ יציאה, נוספת לבניין: יש. עפ"י תוכנית (מתכת או אלומיניום מזוגג לפי החלטת האדריכל), ביציאה/כניסה לחצר/חניה.

2.14 **דלתות חדרי מדרגות**: דלתות אש/עשן, סגירה אוטומטית באש או סגירה ידנית, לפי החלטת יועץ הבטיחות ובאישור כיבוי אש.

דלתות חדרים טכניים: דלתות פח. **דלתות וחלונות חדרים לשימוש משותף**: תאור, חומר וכמות, לפי החלטת האדריכל.

2.15 **דלתות לובי קומתי:** דלתות אש, כולל מחזיר שמן.

2.16 **תאורה, בכניסה לבניין, לובי, חדרי מדרגות, מבואות קומתיים, חניות, חדרים טכניים, חדרים וחלקים משותפים**: יש בבניין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות;

סוג וכמות: עפ"י החלטת האדריכל/המהנדס ודרישות הרשויות.

2.17 **ארונות חשמל, גז ומים: חומר:** פח מכופף צבוע בתנור (בחלקם החיצוני בלבד) בגוון לפי בחירת האדריכל.

2.18 **תאורה במחסנים דירתיים**: באם אינם בסמוך לדירות, הזנת חשמל למחסנים ממונה משותף נפרד.

2.19 **חיבור חשמל לתאורה ולמערכות אלקטרומכניות משותפות**: יש. הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף של הבניין/ים לפי החלטת החברה (יתכנו מערכות משותפות אשר ישרתו הבניין, אך ימוקמו בבניין/ים סמוכים ו/או ימוקמו בבניין וישרתו גם בניינ/ים סמוכים, בכפוף לאישור הרשויות השונות).

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

3.1 **גובה הדירה*:** 2.60 מ'

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: כ- 2.55 מ';

גובה חדרי שרות ופרוזדור: לא פחות מ- 2.05 מ';

***הערה:** למעט תחת קורות, מערכות, בליטות, הנמכות מקומיות ותקרות משנה. בכל מקרה גובה הדירה בשטח המינימלי הקבוע לגבי חלקי דירה על פי התקנות לא יפחת מן הגובה המינימלי הקבוע על פי דין.

בראל א.ב.
הנדסה ובניה בע"מ
ח.פ. 513460865

שמגר מאור ואקנין
ת.ז. 312755697

3.2 **טבלה מס' 2 – רשימת חדרים וגימורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה.**
(ראה פרוט יתר בהערות/הבהרות, שלאחר טבלה זו).

תיאור	חומר קירות[1]	גמר קירות ותקרות[2] ומידות אריחי חיפוי[4] (בס"מ)	ריצוף[3] וחיפוי [4] מידות אריחים (בס"מ)	ריצוף מחיר לזיכוי למ"ר/ מ"א בשקלים חדשים	הערות
כניסה (מתחם לא נפרד)	בטון, בלוקי בטון או אחר[1]	טיח או אחר [2]	ראה [3]	**אין**	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר דיור (מתחם לא נפרד)	בטון, בלוקי בטון או אחר[1]	טיח או אחר [2]	ראה [3]	**אין**	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מטבח (מתחם נפרד)	בטון, בלוקי בטון או אחר[1]	טיח או אחר [2]	ראה [3]	**אין**	חיפוי 60 ס"מ לפחות מעל משטח ארון תחתון ולכל 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). 1.50 מעל החיפוי ובקירות :טיח +צבע אקרילי. למעט אזור חלון (באם קיים). ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי מעל משטח ארון תחתון	ראה [4]	---	
פינת אוכל (מתחם לא נפרד)	בטון, בלוקי בטון או אחר[1]	טיח או אחר [2]	ראה [3]	**אין**	ראה פרוט בהערות בהמשך.
פרוזדור/ים	בטון, בלוקי בטון או אחר[1]	טיח או אחר [2]	ראה [3]	**אין**	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר שינה הורים	בטון, בלוקי בטון או אחר[1]	טיח או אחר [2]	ראה [3]	**אין**	ראה פרוט בהערות בהמשך.
ממ"ד	בטון מזוין לפי הוראות הג"א	לפי מפרט הג"א	ראה [3]	**אין**	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדרי רחצה ושירותים(כללי) (אמבטיה)	בטון, בלוקי בטון או אחר[1]	טיח או אחר [2]	ראה [3]	**אין**	חיפוי קירות עד לגובה משקוף הדלת לפחות בקרמיקה לבחירת הקונה. מידות החיפוי יהיו לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר. ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי קרמיקה	ראה [4]	---	
מרפסת שירות	בטון, בלוקי בטון או אחר[1]	טיח או אחר [2]	ראה [3]	**אין**	מעקה: ראה הערה בהמשך.
מרפסת שמש	בטון, בלוקי בטון או אחר[1]	ראה סעיף דוגמת כלל החזיתות ללא תשלום נוסף. עיצוב מעקות המרפסות (באם לא נקבע אחרת) מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית מחוסמת או בנוי כדוגמת החזית. 2.6	ראה [3]	**אין**	חיפוי/ציפוי קיר חיצוני ראה סעיף 2.6. ראה גם פרוט בהערות בהמשך.
מסתור כביסה	בטון, בלוקי בטון או אחר[1]	טיח או אחר [2]	אין	**אין**	ראה סעיף 3.4
מחסן דירתי (ככל שהוצמד)	בטון, בלוקי בטון או אחר[1]	טיח. גימור קירות צבע אקרילי. גימור תקרה סיד סינטטי.	גרניט פורצלן	**אין**	עובי קירות מחסן לפי החלטת האדריכל/המהנדס.
			ממצג החברה לבחירת הקונה שטח אריח בודד 0.18 מ"ר.		

הערות והבהרות לטבלה: . כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.

(1) **חומר קירות**: בטון/בלוקי בטון/ גבס (במעטפת הקיר בבנייה מתועשת בלבד)/ בלוק תאי (איטונג/אשקלית/) או משולב.

(2) **גמר קירות**: טיח רגיל /טיח גבס/טיח תרמי/ בגר/ או משולב בממ"ד לפי הנחיות פקוד העורף.

צביעה בצבע אקרילי. **גוון**: לבן

גמר תקרות: טיח רגיל /טיח גבס/ בגר/ או משולב,. צביעה בסיד סינטטי. **גוון:** לבן

(3) **ריצוף**: לבחירה בין (שיש או גרניט פורצלן או טראצו) כל הדגמים אשר יציג המוכר יהיו מסוג א' ויענו על דרישות התקנים הרלבנטיים;. בחירת הרוכש תעשה ממבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה. כל מערכות החדרים בדירה במידות אריחים 33X33 ס"מ ,45X45 ס"מ, 60X60 ס"מ . חיפוי קירות: אריחים במידות 25x33או 30x60לבחירת המוכר.

סוגי ריצוף וחיפוי: לבחירת הקונה מתוך האפשרויות שיציג המוכר ו/או הספקים שבהם יבחר המוכר:

שמגר מאור ואקנין
ת.ז. 312755697

בראל א.ב.
הנדסה ובניה בע"מ
ח.פ. 513460865

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. סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279- התנגדות להחלקה . הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות אלא אם צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח.

- **ריצוף בחדרי רחצה ומרפסת שרות**: סוג א'. לבחירה בין שני סוגי ריצוף (גרניט פורצלן או טראצו) ובין 3 דוגמאות לפחות שאחת מהן היא בגוון בהיר - ניטרלי. שטח האריח הבודד עד 0.18 מ"ר. דרגת מניעת ההחלקה לא תהיה פחותה מהנדרש לחדרים אלו. בחירת הרוכש תעשה ממבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה. הקונה יהיה רשאי לבחור את ריצוף מרפסת השירות כריצוף הדירה.
- **ריצוף במרפסת שמש:** סוג א'. לבחירה בין שני סוגי ריצוף (גרניט פורצלן או טראצו) ובין 3 דוגמאות לפחות שאחת מהן היא בגוון בהיר - ניטרלי. ובדרגת ההחלקה שאינה פחותה לריצוף חשוף לגשם. בחירת הרוכש תעשה ממבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה.

(4) **חיפוי חדרי רחצה:** סוג א'. קרמיקה – שטח האריח הבודד במידות 33*25 או 60*30 לבחירה מבין לפחות 3 דוגמאות/גוונים שאחת מהן היא בגוון בהיר – ניטרלי. בחירת הרוכש תעשה ממבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה.

חיפוי במטבח: סוג א'. קרמיקה – לבחירה מבין לפחות 3 דוגמאות/גוונים שאחת מהן היא בגוון בהיר – ניטרלי. בחירת הרוכש תעשה ממבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה.

לצנרת גלויה יש לבצע 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

הערות:

מעקה – בנוי, , אלומיניום משולב עם זכוכית מחוסמת או בנוי כדוגמת החזית, בגובה: לא פחות מדרישות ת"י 1142.

הפרשי מפלסים – בכניסה לדירה, חדרי רחצה, ממ"ד ומרפסת שרות, לבין חללים סמוכים עד כ- 2 ס"מ.

ביציאה למרפסות שמש/גג, יתכן סף מוגבה/מונמך (מדרגה) עד גובה המותר בתקנות (עד 20 ס"מ גובה/רוחב), לפי תכנון האדריכל.

חיפוי קירות - גובה חיפוי הקירות יעשה משקוף הדלת לפחות.

.

פרופיל פינות בחיפוי – יבוצעו פינות מפרופיל אלומיניום או PVC, באם יש פינות קמורות שאורכם פחות מ- 60 ס"מ, לפי החלטת החברה.

ליטוש/הברקה - למניעת ספק יודגש כי לא יבוצע ליטוש ו/או הברקה ע"י החברה ע"ג הריצוף בדירה.

פרגולה, קורה/ות – (רק באם תחליט החברה לבצע ולא בהכרח יסומן במדויק ו/או בכלל, בתוכנית המכר) עץ ו/או בטון ו/או פלדה ו/או משולב, לפי תכנון האדריכל.

שיפולים – (פנלים) מחומר הריצוף למעט בשולי קירות וחזיתות מחופים, בגב ארון מטבח, ארונות למערכות ואזורים טכניים. חיפוי ושיפולים, ללא קיטום פינות (גרונג).

מרווחים (פוגות) – לפי דרישות התקנים לריצוף באבן טבעית וקרמיקה, נדרש ביצוע מרווח בין אריחים (פוגות) של 3 מ"מ לפחות. לריצוף טראצו 1 מ"מ לפחות.

3.3 **ארונות:**

3.3.1 **ארון מטבח תחתון:** גוף הארון, כולל דלתות, מגרות, מדפים, תושבות לכיור תחתון, חיתוך פתח המתאימים להתקנה שטוחה של הכיור הכנה לכיריים מובנות (פתח, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה)הכנה למדיח כלים. גוף הארון והמדפים יהיו מעץ מעובד (סנדוויץ'), וגב הארון יהיה מעץ דיקט. שאר חלקי הארון עץ מעובד (סנדוויץ') או MDF . עומק הארון כולל חזית הדלתות כ-60 ס"מ לפחות. גובה הארון כ- 90 ס"מ לפחות מעל פני הריצוף. הארון יכלול יחידת מגרות ברוחב כ- 60 ס"מ לפחות לכל גובה ועומק הארון. ביחידת פינתית יותקנו "פתרונות פינה". בתחתית הארון הגבוהה (סוקל) בגובה של כ- 10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים/רטיבות. **ציפוי חיצוני:** פורמאיקה. ידיות מתכת לבחירת הרוכש מתוך 5 גוונים לפחות (מהם אחד לבן ואחד בהיר ניטרלי) שיוצגו ע"י החברה ו/או הספק/ים שיבחר/ו על ידי החברה. **ציפוי פנימי וגמר מדפים:** פורמאיקה ו/או מלמין לבחירת הרוכש מתוך 2 סוגים (מהם אחד לבן)

מידות אורך הארון*: ראה הערה בהמשך;

<u>מחיר לזיכוי בעד ארון המטבח התחתון:</u> זיכויים יופיע בנספח זיכויים

שמגר מאור ואקנין
ת.ז 312755697

בראל א.ב.
הנדסה ובניה בע"מ
ח.פ. 513460865

משטח עבודה: תיאור: לבחירת הקונה משטח עבודה מאבן טבעית או פולימרית כדוגמת אבן קיסר, העונה לדרישות התקן 4440בעובי לא פחות מ-2 ס"מ. עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם החשוף.
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, כולל אף מים בכל היקף המשטח.
מידות: לפי ארון המטבח חלק תחתון, **גוון:** לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות ומתוך 3 גוונים לפחות (אחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי. לוחות השיש/אבן קיסר בהדבקה ולא לוח בודד אחד).

3.3.2 **ארון מטבח עליון:** אין.

3.3.3 **ארונות אחרים (ציין):** בחדר רחצה (כללי), ארון תחתון מתועש תלוי או מונח הכולל כיור שולחני מחרס (אינטגרלי) לרבות מגרה/ות, דלת/ות, לפי הנחיות האדריכל, או הספק שיבחר ע"י החברה. **מידות:** כ- 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירי נרוסטה, משטח אינטגרלי באחד מחדרי הרחצה בדירה יהיה ארון תחתון עץ סנדביץ' או טרספה, תלוי או מונח, באורך מינימלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירי נירוסטה, משטח עבודה אינטגרלי מחרס/ שיש/ ניאו קוורץ משולב בכיור.
ציפוי חיצוני: פורמאיקה. **ציפוי פנימי:** פורמאיקה ו/או מלמין לפי יצרן הארון.
<u>מחיר לזיכוי בעד ארון הרחצה:</u> <u>זיכויים יופיעו בנספח זיכויים</u>

***מדידת אורך כללית של ארונות המטבח (תחתון + הינה 5/6 מטר בהתאם למספר חדרים בדירה.**
מידת הארונות (תחתון) נעשית לאורך הקיר (פינה מחושבת פעמיים).-חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות ייכללו באורך הארונות;

3.4 **מיתקנים לתליית כביסה:**
מיתקן לתליית כביסה: מתקן חיצוני לתליית כביסה\ בעל זרועות מתכת מגולוונים וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק. לדירות גן / גג: אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר / מרפסת .
פתח לקיר חוץ אשר ממנו תהיה גישה ישירה למתקן תליית הכביסה
מסתור כביסה (ככל שמתוכנן): תיאור: מחומר עמיד בתקן ישראלי מס' 5100.
הערה: בחלל מסתור הכביסה יתכן ויותקן גם יחידת העיבוי של המזגן/ים, במקרה זה עלולה להיווצר הפרעה לתליית פריטי כביסה גדולים.

3.5 **טבלה מס' 3 – רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה (מידות בס"מ)**
הערות:
1.משקוף הדלת יהיה בהתאם לת"י מס' 23 בעל הלבשות פולימרי או עץ, כולל פס אטימה, בגמר ובגוון תואם לדלת, המשקוף יהיה עמיד למים.
2. דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה בהתאם לדרישות פיקוד העורף.
3. גוון דלתות הפנים יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציג המוכר (3 אפשרויות שונות לבחירה אשר אחת מהן היא גוון לבן).

בראל א.ב.
הנדסה ובניה בע"מ
ח.פ. 513460865
שמגר מאור ואקנין
ת.ז. 312755697

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

---	דלתות			חלונות			תריסים			
חדר	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	חומר (עץ אלומיניום/ מתכת)	סוג פתיחה (ציר כע"כ)/ נגרר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	חומר (עץ אלומיניום/ מתכת)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/ נגרר/כיס)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	חומר	חומר שלבים	סוג פתיחה(ציר/ כ.ע.כ/נגרר/ כיס/חשמלי)
כניסה	1 כ-90/200	פלדה בטחון	ציר רגילה	--- ---	---	---	--- ---	---	---	---
חדר דיור בעל ויטרינה	1 כ-160/200	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ	1 כ-120/100	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ	1 כ160/200 1 כ-120/100	פח אלומ' אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף	אלומ'	גלילה חשמלי כולל גיבוי ידני גלילה ידני
מטבח	1 כ- 100/200	אלומ' מזוגג	קיפ	1 כ- 120/100	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ	2 כ- 100/200 כ-120/100	פח אלומ' אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף	אלומ'	גלילה ידני
חדר שינה הורים	1 כ-80/200	עץ	ציר רגילה	1 כ-120/100	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ	1 כ-120/100	פח אלומ' אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף	אלומ'	גלילה ידני
חדר שינה 1	1 כ 80/200	עץ	ציר רגילה	1 כ 120/100	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ	1 כ-120/100	פח אלומ' אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף	אלומ'	גלילה ידני
ממ"ד (משמש כחדר שינה)	1 כ- 80/200 --- ---	פלדה לפי הג"א ---	ציר (רגילה). פתיחה חוץ ---	1 כ-100/100 --- ---	אלומ' מזוגג ---	ציר רגילה ---	1 כ- 100/100 כנף פלדה נגד הדף ורסיסים, הנגררת לכיס.	פח אלומ' אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף	אלומ'	נגרר לכיס.
ח. שירותים הורים	1 כ- 80/200	עץ +צואר	ציר רגילה	1 כ-60/100	אלומ' מזוגג	קיפ	--- ---	---	---	---
ח. רחצה (כללי)	1 כ-80/200	עץ +צואר דמוי "תפוס-פנוי"	ציר רגילה	--- ---	אוורור מכני	---	--- ---	---	---	---
מרפסת שירות	1 כ- 80/200	עץ	ציר רגילה	1 כ- 130/100	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ	1 כ- 130/100	פח אלומ' אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף	אלומ'	גלילה ידני
מחסן דירתי צמוד (ככל שהוצמד)	-- --	---	---	--- ---	---	---	--- ---	---	---	---

הערות לטבלה ואחרות:

(הקיים בפועל רק באם צוין בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).

שמגר מאור ואקנין
ח.ד 312755697

בראל א.ב.
הנדסה ובניה בע"מ
ח.פ. 513460865

א. **דלת עץ** = לפי ת"י 23. פלקסבורד. הכוונה לכנף דלת העשויה משני לבידים ("דיקטים"), מודבקים על מסגרת עץ עם מילוי פלרסבורד צירי פייפ כפולים מתכוונים 3 גוונים לבחירת הדייר מתוכם דלת בגוון לבן. **אלומ'** = אלומיניום, **סוג פרופיל:** לפי החלטת האדריכל , **ציר רגילה**= סוג פתיחה, **קיפ** = פתיחה משתפלת (נטוי), **סב נטוי** (דרייקיפ) = רגילה+ משתפלת, **ניגרר כ.ע.כ** = כנף נגררת על כנף ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר, **גיליוטינה** = כנף בתנועה אנכית, **גלילה** = תריס נגלל כלפי מעלה, באמצעות רצועה ו/או חשמלי (גיבוי ידני אחד, לגלילה חשמלית, רק באם מוגדר פתח חילוץ ו/או לפי החלטת החברה).

ב. **דלתות/חלונות**, משותפים לשני חדרים יכולות להופיע בתיאור של אחד מחדרים בטבלה ובלבד שהכמות הכללית בדירה תתאים לסה"כ הדלתות/ חלונות המצוינות בטבלה. יתכן ושולי דלתות פנים יוגבהו מעל רצפה עד 3 ס"מ כהכנה לתפקוד מערכת מיזוג האוויר.

ג. **זיגוג בחלונות,** מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול, המורכבים משני לוחות זכוכית לפחות בעובי מינימלי של 4-6 מ"מ עם מרווח אוויר ביניהם. החלונות ורכיביהם יהיה בעלי תקן ואביזרים מקוריים ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM\ צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה, החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן.**רשתות**: אין. בפתחים הכוללים חלונות/ווטרינות נגררים כ.ע.כ, יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת (במסילות לכל החלונות למעט ממד, מטבח, וחדרי רחצה).

ד. **בהעדר חלון ו/או דלת מזוגגת לקיר חיצוני** (בחדרים שבהם לפי תקנות התכנון והבניה נדרש אוורור) לרבות במטבח באם פונה למרפסת שרות הסגורה בתריס או חלון, יותקן אוורור מכני (לרפות רפפת כיסוי).

ה. **מסגרות החלונות והתריסים** עשויים אלומיניום. סוג פרופיל, גוון, עפ"י תכנון האדריכל ו/או יועץ האלומיניום.יתכן פתחים המשולבים בזיגוג קבוע המשמש כמעקה/מחסום, ו/או קירות מסך בחזית המסחרית ו/או בחזית לובי כניסה.

ו. **בחדרי רחצה (באם יש חלונות),** תותקן זכוכית בטיחותית שקופה או עמומה ("חלב") עפ"י החלטת האדריכל.

ז. **אוורור המחסן** (ככל שנרכש מחסן) יעשה באמצעות חלון ו/או אוורור מכני ו/או סבכה בדלת ו/או רפפות קבועות, לפי החלטת האדריכל ודרישות כיבוי אש.

ח. **דלת כניסה** דלת פלדה (ביטחון) רב בריחית תואמת לתקן ישראלי מס' 5044. סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכת צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו "רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר דירה. משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות. כנף הדלת ומשקוף יהיו בחיפוי ויניל.

ט. **דלת כניסה ודלת ממ"ד** ציפוי וניל, גוון לפי בחירת החברה. לפי הנחיות רשות הכבאות, בכניסה לדירות בקומת קרקע יתכן ויותקנו דלתות בטחון/אש.

י. **מכלולי דלתות** פנים: דלתות הפנים בדירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:

- דלתות הכניסה לחדרים תהיינה דלתות לבודות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23, ובפיתחת ציר רגילה. כל דלתות הפנים תהיינה עמידות למים ויכללו התקנת קנט פולימרי בתחתית הדלת בגובה 5ס"מ לפחות.**–** כנף הדלת תהיה עשויה משתי לוחות מודבקים על עם מילוי פלקסבורד, צירי פייפ כפולים מתכוננים. היקף הדלת (קנט) מצופה ב-3 צדדים לפחות. משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראל 23 בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה, המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים

– גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש, עם מנעול וידיות מתכת משני הצדדים.

יא. **פתח חילוץ-** בממ"ד ובפתח בדירה המוכרז כפתח חילוץ קומתי (בחרום אמור לשמש את כלל הדיירים בקומה), אין לקבוע סורג קבוע. בנוסף, בפתח שיוכרז ע"י הרשויות המוסמכות כפתח חילוץ יתכנו שינויים במידות הפתח, סוג החלון/תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיון הפתיחה.

בראל א.ב.
הנדסה ובניה בע"מ
ח.פ. 513460865

שמגר מאור ואקנין
ת.ז. 312755697

יב. **לפי דרישות פיקוד העורף**: דלת כניסה למרחב מוגן הינה דלת פלדה אטומה, הנפתחת/נגררת, חיצונית. סף הדלת וריצוף הממ"ד גבוהים כ- 2 ס"מ מעל מפלס הדירה. חלון פלדה כנף אחת או שתיים, הנגררות לכיס ו/או 2 כנפיים לפתיחה. חלון אלומיניום + זיגוג וכן פתחי אוורור מעוגלים בקוטרים שונים, חסומים בדיסקאות פלדה (פלנצ'), וניתנים לפרוק. התקנת מערכת סינון אויר (לפי הנחיות פיקוד העורף), ע"ג הקיר וליד פתח האוורור תיצור הפרעה מקומית. מידות המערכת לפי מידות היצרן. (תקנות הג"א מאי 2010). יודגש שבאם סופק ע"י החברה מתקן הסינון, הרי שתקינתו והתקנתו נבדקו ואושרו ע"י פיקוד העורף, לכן פירוקו ע"י הרוכש, יחייב בדיקת תקינות ואטימות נוספת ע"י הגורמים שהוסמכו לכך ע"י פיקוד העורף. למניעת ספק יודגש כי בכל מקרה של סתירה בין המצוין בתוכניות המכר ו/או במפרט המכר לבין הביצוע בפועל יגבר הביצוע בפועל התואם הנחיות מעודכנות של פיקוד העורף.

3.6 **טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטרים בדירה**
(ראה גם הערות לאחר טבלה זו)

מיתקן / מיקום		מטבח	חדר שירותים	חדר אמבטיה (כללי)	מרפסת שרות	חדר שינה הורים
כיור מטבח (בודדת/כפולה)	מידות (בס"מ)	ראה הערה (א)	---	---	---	---
	סוג	א'	---	---	---	---
	זיכוי ₪	אין	---	---	---	---
כיור רחצה	מידות (בס"מ)	---	---	משולב בארון	---	כ-40/50
	סוג	---	---	ראה סעיף 3.3.3	---	א'
	זיכוי ₪	---	אין	אין	---	---
כיור לנטילת ידיים	מידות (בס"מ)	---	---	---	---	---
	סוג	---	---	---	---	---
	זיכוי ₪	---	---	---	---	---
אסלה וארגז שטיפה[ב']	מידות (בס"מ)	---	---	לפי מידות היצרן	---	לפי מידות היצרן
	סוג	---	---	א'	---	א'
	זיכוי ₪	---	אין	---	---	---
אמבט/ מקלחת	מידות (בס"מ)	---	---	170/70 (אמבטיה)	---	כ-80/155
	סוג	---	---	א' (אמבטיה פח מצופה אמייל בעובי 2.5 מ"מ)	---	א'
	זיכוי ₪	---	---	יופיע בנספח זיכויים	---	---
סוללה למים קרים וחמים לכיור, מהקיר או מהמשטח	דגם	פרח	---	פרח/מערבל	---	---
	סוג	א'	---	א'	---	---

שמגר מאור ואקנין
ת.ז. 312755697

בראל א.ב.
הנדסה ובניה בע"מ
ח.פ. 513460865

מיתקן / מיקום		מטבח	חדר שירותים	חדר אמבטיה (כללי)	מרפסת שרות	חדר שינה הורים
	זיכוי ₪	**אין**	**אין**	**יופיע בנספח זיכויים**	---	---
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	**דגם**	---	---	מערבל	---	---
	סוג	---	---	א'	---	---
	זיכוי ₪	---	---	**יופיע בנספח זיכויים**	---	---
סוללה למקלחת למים קרים וחמים	**דגם**	---			---	יש
	סוג	---			---	א'
	זיכוי ₪	---	---	---	---	---
חיבור מים מכונת כביסה ולניקוז		---	---	---	יש	---
פתח "4 בדופן חיצונית לשרוול פליטת אדים ממייבש כביסה, כולל תריס הגנה ומשקולת סגירה		---	---	---	---	---
הכנה לחיבור מדיח כלים (ההכנה משולבת בניקוז כיור המטבח)		יש	---	---	---	---
נק' מים למקרר (ברז ניל)		אין	---	---	---	---
נקודת גז לבישול (הכנה)		1	---	---	---	---
נקודת גז לחימום מים (הכנה)		---	---	---	---	---

הערות לטבלה ואחרות:

(הקיים בפועל רק באם צוין בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).

(א) **כיור מטבח (בודדת במידות 40/60 ס"מ או כפולה כ- 80/46 ס"מ)**: לבחירת הקונה נירוסטה או חרס או סילי קוורץ או קוורץ גרניט, בהתקנה שטוחה.. **כיור רחצה שולחני (אינטגרלי):** לפי היצרן/ספק, שיבחר ע"י החברה. **כיור רחצה**: חרס. תוצרת לפי בחירת החברה.

(ב) **אסלה**: מונחת. **ארגז שטיפה :** חרס מונובלוק דו כמותי תוצרת לפי החלטת החברה. **כיסוי אסלה**: מושב כבד בעל צירי נירוסטה. בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו-3 ליטר עפ"י ת"י 1385.

(ג) **סוללה למים קרים/חמים (כולל חסכם). לקערת מטבח**: דגם: פרח/מערבל עומק 20 ס"מ גובה 25 ס"מ. תוצרת "חמת" ו/או "מדגל" תהיה ע"ג מישור העבודה או הכיור.

תבוצע הכנה למדיח כלים במטבח, הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח

(ד) **סוללה למים קרים/חמים, לכיור/י רחצה (כולל חסכמים)**: דגם: פרח/מערבל פיה קצרה גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ תוצרת "חמת" ו/או "מדגל"

(ה) **סוללה למים קרים/חמים (כולל חסכמים):** כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבל מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי)ויסות מים לחמים/ קרים בעזרת ידית אחת(ויכללו חסכמים; על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות כאשר אחת מהן תוצרת הארץ, ככול שישנה ,ועומדת בדרישות הת"י 1302

למקלחת: דגם: בחדר המקלחת ובחדר האמבטיה תותקן סוללה למים חמים וקרים רב-דרך אינטרפוץ 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 31 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ

(ו) **התקנת כיורים וארגז/י שטיפת אסלה כוללת**: חיבור לביוב, וברזי ניל.

(ז) **גוון הקבועות**: לבן.

(ח) **הכנת חיבור למכונת כביסה/מייבש כוללת**: הכנה למייבש כביסה, ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל.

שמגר מאור ואקנין
ח.ד 312755697

בראל א.ב.
הנדסה ובניה בע"מ
ח.פ. 513460865

הכנה למכונת כביסה לרבות נקודת מים (קרים), חיבור לניקוז, הזנת חשמל.

(ט) **הכנה לנק' גז**: באם לא נאמר אחרת, צנרת נחושת בלבד ללא אביזרי קצה.

(יי) **מים קרים**: מים בטמפרטורה המסופקת מהרשת העירונית.

(יא) **קבועות רחצה (אגנית/אמבטיה)**- באם אינם ממבחר החברה, באחריות הרוכש, לבחור או לרכוש קבועות שעומדים בתקן ישראלי למניעת החלקה ולא פחות מ- R-11.

(יב) **נשלף =** ראש ברז הנשלף מתוך שרוול קבוע. **פרח** = קרי ברז הממוקם על מישור משטח העבודה או הכיור.

מערבל (מיקסר) = ויסות מים לקרים /חמים, בעזרת ידית אחת.

רב-דרך (אונטרפוץ) = חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, לראש מקלחת ו/או לפיית ברז ו/או שניהם.

(יג) משטח המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראת כל דין בגמר העומד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח. (מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק באם צויין כך בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).

3.6.1 **אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה, לכל צורך אחר**: צנרת ופתחי ביקורת לקולטני ביוב (בחלקם יתכן ומשותפים לכלל הבניין), ברצפה, בקירות או בסמוך לתקרה, במיקום וכמות עפ"י החלטת מהנדס האינסטלציה. יתכן מתזי כיבוי, (מיקום וכמות, עפ"י דרישות כיבוי אש). ארון למחלקי מים במיקום, לפי החלטת מהנדס האינסטלציה. ניקוז למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל וצנרת להעברת גז וכבלי פיקוד בין המיקום המיועד למעבה, עד המיקום המיועד למאייד. מיקום מיועד למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל, במרפסת שרות ו/או במסדרון ו/או בשאר חלקי הדירה עפ"י הצורך.

מיקום מיועד למעבה בגג עליון ו/או במסתור כביסה,

הערה:

הצורך במעבר צנרת מים/ביוב/מתזי כיבוי, (ככל שידרשו), יתכן ויחייבו התקנת כיסוי מבודד ואסטטי ויצרו בליטות דמוי "עמודים או קורות" או "ספסלים", בסמוך לקירות ותקרה ו/או בסמוך לקירות ורצפה, שלא בהכרח יסומנו בתכנית המכר, או שסומנו ומאילוצי תכנון יותקנו במיקום שונה מהתוכנית.

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

3.6.2 **חימום מים**: באמצעות חשמל. לפי החלטת החברה ו/או דרישת הרשות המקומית, לדירות בשבע קומות עליונות תותקן מערכת סולארית עפ"י הוראות כל דין, לרבות גיבוי חשמלי לדוד המים החמים והתקן קוצב זמן בכולל מפסק המאפשר לתצכנן מראש את זמני ההפעלה

המערכת תהיה בהתאם לדרישות התקן הישראל 579

דוד למים חמים בקיבולת: 150 ליטרים; **מיקום הדוד**: בחלל מסתור כביסה או גג עליון, לפי החלטת מהנדס האינסטלציה.

3.6.3 **חיבור מים חמים לכלים**: קערות מטבח ורחצה, אמבטיה, מקלחת. מכונת כביסה (הל"ת-תיקון אוג'2007).

3.6.4 **ברז "דלי"**: יש בחצר, מיקום לפי החלטת החברה.

3.6.5 **הכנה למונה מים לדירה**: יש (מיקום לפי החלטת החברה).

3.6.6 **חומר הצינורות: מים חמים וקרים**: פלדה מגולוונת, פקסגול, PPR, S.P ובכל מקרה לפי תכנון מהנדס האינסטלציה, **דלוחין ושפכים**: PVC, פוליאטילן ובכל מקרה לפי החלטת מהנדס האינסטלציה.

3.6.7 **צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח**: יש.

3.6.8 **הכנה למונה גז לדירה**: יש.

הערה:

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

3.7 **טבלה מס' 5 – מתקני חשמל ותקשורת (ראה הערות לאחר טבלה זו)**

בראל א.ב.
הנדסה ובנייה בע"מ
ח.פ. 513460865

שמגר מאור ואקנין
ת.ז 312755697

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

	מיקום / אביזר	כניסה לדירה	חדר דיור	מטבח	פינת אוכל	פרוזדור	חדר שינה הורים	חדר שינה 1	ממ"ד	פינת ארונות	שירותי אורחים	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה	מרפסת שרות	מרפסת שמש	מחסן דירתי צמוד (ככל שהוצמד)
א.1	**א. נקודת מאור קיר/ תקרה**	1	1	1	1	1 מחליף	1 מחליף	1	1 מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	---	---	1 מוגן	1 מוגן	1 מוגן	1 מוגן	----
א.2	זיכוי ליחידה בשקלים חדשים (₪)															
א.3	שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (₪)								זיכיים/חיובים = אין							
א.4	תוספת ליחידה בשקלים חדשים (₪)															
ב.1	**ב. בית תקע מאור**	--1-	2	6	1	1	4 (2 ליד המיטה)	3	4	---		---		---	---	----
ב.2	זיכוי ליחידה בשקלים חדשים (₪)															
ב.3	שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (₪)								זיכויים/חיובים = אין							
ב.4	תוספת ליחידה בשקלים חדשים (₪)															
ג.1	**ג. נקודת מאור הדלקה כפולה**	---	---	---	---	---	---	---	---	---		---	---	---	---	---
ג.2	זיכוי ליחידה בשקלים חדשים (₪)															
ג.3	שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (₪)								זיכיים/חיובים = אין							
ג.4	תוספת ליחידה בשקלים חדשים (₪)															
ד.1	**ד. נקודת טלויזיה בכבלים**	---	1	---	---	---	1	1	1	---		---	---	---	---	---
ד.3	שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (₪)								זיכיים/חיובים = אין							
ד.4	תוספת ליחידה בשקלים חדשים (₪)															
ה.1	**ה. בית תקע מעגל נפרד**	---	1	1	---	---	1---	1---	---	---		+הכנה לתנור חימום1	1+הכנה לתנור חימום	2 מוגן	---	---
ה.2	זיכוי ליחידה בשקלים חדשים (₪)															
ה.3	שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (₪)								זיכיים/חיובים = אין							
ה.4	תוספת ליחידה בשקלים חדשים (₪)															
ו.1	**ו. בית תקע דרגת הגנה IP44**	---	---	1	---	---	---	---	---	---		1	1	---	1	---
ו.2	זיכוי ליחידה בשקלים חדשים (₪)															
ו.3	שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (₪)								זיכיים/חיובים = אין							
ו.4	תוספת ליחידה בשקלים חדשים (₪)															
ז.1	**ז. נקודת טלפון חוץ.**	---	1	---	---	---	1	1	1	---		---	---	---	---	---
ז.3	שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (₪)								זיכיים/חיובים = אין							
ז.4	תוספת ליחידה בשקלים חדשים (₪)															
ח.1	**ח. נקודת טלפון פנים**	1 כולל מסך	---	---	---	---	1	---	---	---		---	---	---	---	---
ח.3	שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (₪)								זיכיים/חיובים = אין							

שמגר מאור ואקנין
ח.ד 312755697

בראל א.ב.
הנדסה ובניה בע"מ
ח.פ. 513600865

	מיקום / אביזר	כניסה לדירה	חדר דיור	מטבח	פינת אוכל	פרוזדור	חדר שינה הורים	חדר שינה 1	ממ"ד	פינת ארונות	שירותי אורחים	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה	מרפסת שרות	מרפסת שמש	מחסן דירתי צמוד (ככל שהוצמד)
ח.4	תוספת ליחידה בשקלים חדשים (₪)															
ט.1	**ט. נקודת כח**	---	1	1	---	---	1	1	---	---		1	1	3 (פקט למזגן במסתור)	---	---
ט.2	זיכוי ליחידה בשקלים חדשים (₪)															
ט.3	שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (₪)															
ט.4	תוספת ליחידה בשקלים חדשים (₪)															

זיכיים/חיובים : אין

<u>הערות לטבלה ואחרות</u>

(א) **נקודת מאור קיר/ תקרה =** בית נורה על גבי קיר או תקרה (ללא נורה וכיסוי- אהיל/ ארמטורה), כולל נקודת הדלקה אחת.

(ב) **בית תקע מאור (רגיל)** = "שקע" בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל. (שני שקעים או יותר בפנל אחד, נספר כל שקע בנפרד). החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות.

(ג) **בית תקע מאור (רגיל) מוגן מים:** שקע בודד עם כיסוי, הניזון מזרם חשמל רגיל (שני שקעים או יותר בפנל אחד, נספר כל שקע בנפרד). החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות.

(ד) **נקודת מאור הדלקה כפולה=** <u>תאור בלבד לאופן ההדלקה</u> של נקודות המאור (בתקרה או קיר), המצוינים בסעיף א' <u>ושאינם תוספת</u> לכמות נקודות המאור המצוינות בסעיף א'.

(ה) **בית תקע מעגל נפרד =** "שקע/ים" הנמצא/ים על גבי מעגל חשמלי נפרד (כל נק' במעגל נפרד), ושאינם בהכרח נקודה/ות "כוח".

(ו) **בית תקע עם דרגות הגנה IP44 =** בית תקע מוגן שאינו בהכרח במעגל חשמל נפרד אך אביזר הקצה מוגן מים <u>בדרגת הגנה גבוהה.</u>

(ז) **נקודת טלויזיה/טלפון חוץ/תקשורת (מחשב)=** 3 נקודות ביחד (קומפלט) או לחוד וכוללות נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. ללא חיבור הדירה לרשת הטלפונים/אינטרנט.

(ח) **נקודת טלפון פנים (אינטרקום)=** נקודה/ות מלאות כולל אביזרי קצה לתקשורת פנים (לדלת כניסה למבנה או לעמדת שומר לפי העניין).

(ט) **נקודת כח =** בית תקע כוח על גבי מעגל חשמלי נפרד, מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ.

(י) **"הכנה"=** באם לא צוין אחרת הכוונה לצנרת ("שרוול") וחוט משיכה בלבד. הכנה לנק' תקשורת (מחשב) מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר.

(יא) **מחליף=** נקודה/ות מאור הניתנות להדלקה/ כיבוי, משני אביזרים נפרדים שונים הנמצאים בריחוק ביניהם, אך מדליקים/מכבים את אותה/ם נקודה/ות מאור.

(יג) שקעים, מפסקים ותאורה בחדר המטבח, בחדר האמבטיה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה, יהיו מוגני מים לפי תקנות החשמל והתקנים הישראלים.

(יד) בדירת מגורים הכוללת חיבור דירתי תלת פאזי תותקן נקודה תלת פאזית בארון המטבח, מתחת למקום המתכונן 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.

(מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק באם צויין כך בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).

מיקום מתקני החשמל:

כניסה לדירה או מבואה- פעמון+לחצן, אינטרקום, מפסק תאורה לחדר מדרגות, לוח חשמל דירתי כולל סגירה, ארון תקשורת כולל שקע, ארון טלפוניה/טלויזיה.

חדר דיור ופינת אוכל- תוכנן תריס חשמלי- תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס.

פרוזדורים- בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות+ מחליף.

מטבח- מיקום השקעים, בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. יותקנו שקעי כוח נפרדים למדיח לתנור ולמקרר.

ממ"ד- לפי תקנות פקע"ר.

שמגר מאור ואקנין
ת.ז 312755697

בראל א.ב.
הנדסה ובנייה בע"מ
ח.פ. 513460865

חדר רחצה/ חדר אמבטיה- בית תקע לתנור חימום+ התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד שמש במיקום עפ"י התכנון.

מרפסת שמש- כולל תריס חשמלי+ מפסק+ מנגנון פתיחה ידני.

3.7.1 **חדר מדרגות/ מבואה קומתית: בכל קומה: נקודות מאור:** יש. **גופי מאור:** יש. **לחצני הדלקת אור:** יש.
לחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה קומתית: יש.

3.7.2 **טלפון חוץ**: אין.

3.7.3 **פעמון: סוג:** לחצן. **צליל:** זמזם.

3.7.4 **אביזרי הדלקה/שקע: סוג**: סטנדרט, לפי דרישות הת"י.

3.7.5 **לוח חשמל ולוח תקשורת דירתיים, בתוך הדירה**: יש. יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד **מיקום:** לפי תכנון מהנדס החשמל. **מפסקי פחת**: יש. נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי

שעון שבת: יש, לדוד חשמל.

3.7.6 **נקודת חשמל לדוד מים, שמש/חשמלי**: יש.

3.7.7 **גודל חיבור דירתי**: תלת פאזי: 25 × 3 אמפר. (מחיר הדירה אינו כולל הזמנה והתקנת מונה אשר יוזמן ויותקן ע"י וע"ח הקונה).

בדירת מגורים הכוללת חיבור דירתי תלת פאזי תותקן נקודה תלת פאזית בארון המטבח ,מתחת למקום המתוכנן לכיריים; הנקודה תחובר ישירות למפסק תלת הנקודה תכלול את כל החיווט לרבות * פאזי בלוח החשמל ותחווט בכבל 5*2.5 בית השקע והמפסק בלוח החשמל הדירתי.

3.7.8 **מערכת אינטרקום**: יש, **מיקום**: כמפורט בטבלה 5. (מערכת אינטרקום הכוללת פעמון, ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין; יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה; 3.7.9 מערכת לנטור ולבקרה של צריכת החשמל: יש

בכל דירה תותקן מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתית .המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים .המערכת תכלול :יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתית 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 / במבואת הכניסה במקום נגיש ובגובה 5.1 מ' מהרצפה ;הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת) בקוט"ש (ואת עלותם הכספית.

3.8. **מערכת טלוויזיה נוספת במעגל סגור (נפרדת)**: אין.

3.9. **הכנה לקליטת שידורי טלוויזיה**: הכנה לחיבור לכבלים לקליטת טלוויזיה רב ערוצית (ללא ממיר וללא חיבור בפועל אשר ישולם ע"י הקונה ישירות לחברת הטלוויזיה הרב- ערוצית אשר תספק שרות זה). לחילופין אנטנת צלחת מרכזית לבניין או למספר בנינים לקליטת שידורי ערוץ 1,2, 33 ורדיו F.M (ללא ממיר דירתי אשר יירכש ע"י הקונה מספק שרות זה).

3.10. **מיתקנים אחרים**:

- תריס/ים חשמליים ככל שצוין בטבלה ובכל מקרה לתריס.
- אוורור חלל המחויב באוורור מכני לפי תקנות, יבוצע ע"י מפוח חשמלי חיצוני (משותף) ו/או ע"י מאורר דירתי "וונטה"

4. מתקני קירור / חימום, בדירה:

4.1 **מיזוג אוויר דירתי מיני מרכזי** אין; הכנה בלבד למערכת מיני-מרכזית אחת סטנדרטית תלת-פאזי, אשר תכלול:

1. מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או בחדרים 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" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.

שמגר מאור ואקנין
ח.פ 312755697

בראל א.ב.
הנדסה ובנייה בע"מ
ח.פ. 513460865

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.

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.

צנרת ניקוז מים: מנקודה בקיר מחוץ לממ"ד ועד אל מחסום רצפה פעיל בדירה. קצה הצינור יסגר במכסה.

מיקום המעבה יהיה במקום מוצנע ומסתר ע"פ התכנון.

כל ההכנות הנ"ל בהתאם לתכנון מהנדס מיזוג אוויר

4.2 **מזגן מפוצל**: אין. לפי קביעת מהנדס מזוג האוויר של החברה ובכפוף לתכנון הדירה יתכן ותבוצע הכנה גם למזגן מפוצל לחלק/ים מהדירה שבהם לא מתוכננת ההכנה למיני מרכזי. **מיקום ההכנה**: לפי קביעת מהנדס מיזוג האוויר (הכנה בלבד כוללת: צנרת חשמל, צנרת גז, צנרת ניקוז מים).

4.3 **מיזוג אויר דירתי הניזון ממערכת מרכזית בבניין:** אין.

4.4 **תנור חימום הפועל בגז**: אין.

4.5 **תנור חימום הפועל בחשמל**: אין. הכנות בלבד בחדרי המקלחת והאמבטיה תבוצע נקודת הכנה לתנור חימום הכוללת צינור עם חוט משיכה ושקע מוגן.

4.6 **רדיאטורים**: אין.

4.7 **קונבקטורים חשמליים**: אין.

4.8 **חימום תת רצפתי**: אין.

4.9 **מיתקנים אחרים**: אין.

5. *סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במחסן:

5.1 **מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים): בדירה**: ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות. **במחסן (באם נרכש)**: יש.

5.2 **גלאי עשן**: ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות.

5.3 **מערכת סינון במרחב המוגן (ממ"ד):** יש.

*** התקנת סידורי גילוי, כיבוי ובטיחות אלו, לרבות חיפוי/ציפוי עליהם, ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות, לא בהכרח יוצגו בתוכנית המכר, ו/או שיסומנו אך יותקנו במיקום עפ"י דרישות תיכנוניות.**

6. עבודות פיתוח ושונות:

6.1 **חניה**

6.1.1 **סך הכל מקומות חניה (רגילות ובמתקן)** (לכל הבניין):179. **כולם**: בתחום המגרש;
חניות במרתף/י חניה. מספר מרתפי חניה: 1;
חניות במקום אחר (לפרט): בקומת קרקע;

6.1.2 **חניה לנכים (פרטית/משותפת)**: יש, **מספר חניות**: 3. **מיקום**: כמצוין בתוכנית המכר.
חנייה לנכים כמסומן בתוכנית המגרש/סביבה/פיתוח ובנספח החניה להיתר, תימכר לרוכש דירה נכה, ובהעדר רוכש נכה, בין כלל דירי הבית וגם לדייר שאינו נכה.

6.1.3 **גמר רצפת חניה מקורה/מקורה חלקית/לא מקורה:** בטון מוחלק / אבנים משתלבות (רגיל/דשא/משולב).

6.1.4 **גישה לחניה מהכביש**: יש.

6.1.5 **מספר חניות לדירה**: לפחות חנייה לדירה, לפי ההסכם **מיקום**: לפי סימון בתוכנית המכר.

6.1.6 **מחסום בכניסה לחניון:** יש. **פתיחה:** בשיטה, לפי החלטת החברה. (באם שלט, 1 לכל חניה מוצמדת).

בראל א.ב.
הנדסה ובנייה בע"מ
ח.פ. 513460865

שמגר מאור ואקנין
ת.ז. 312755697

6.2 פיתוח המגרש

6.2.1 **שבילים: חומר גמר**: בטון/ גרנוליט/ אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית ו/או משולב לפי תוכנית האדריכל.

6.2.2 **משטחים מרוצפים**: יש; **חומר גמר**: אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית ו/או משולב לפי תוכנית האדריכל.

6.2.3 **חצר משותפת**: יש. (על פי סימון בתכנית מצורפת). **צמחיה**: יש (על פי תוכנית אדריכל הפיתוח).

6.2.4 **רשת השקיה משותפת**

6.2.5 **חצר, צמודה לדירה/ות הגן**: בחצר הצמודה לדירה תבוצע יציאה לגינה מחדר אל משטח מרוצף בשטח מינימלי של 7 מ"ר.

6.2.6 **פירוט מערכות משותפות, בחצר משותפת**: יתכן גישמה/ות, גז, ביוב ומים, חלחול (מרזב/ים, צנרת, שוחות וכו'), חשמל, תקשורת, כיבוי (הכל לפי העניין ושלא בהכרח יוצג בתוכנית המכר).

6.2.7 **גדר בחזית/ות של המגרש**: **חומר:** בנוי ו/או בטון ו/או אבן לקט ו/או מסלעות ו/או אבן נסורה ו/או מתכת, ו/או רשת ו/או משולב. **בגובה ממוצע** לפי תוכנית הפיתוח המאושרת ולפי קביעת החברה.

6.2.8 **קומת עמודים מפולשת (קומה פתוחה בחלקה):** אין **ריצוף: חומר**: לפי הנחיות התכנון.

6.2.9 במגרש תותקן רשת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב

6.2.10 בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר; עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית;

6.2.11 ככל שתוכננה חניה עילית תותקן בה מערכת תאורה

6.2.12 הריצוף יהיה, ככל הניתן, בעל גוון בהיר

6.2.11 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 21 מ"ר לפחות. הריצוף יהיה, ככל הניתן, בעל גוון בהיר

7. מערכות משותפות

7.1 **מערכת גז:**

7.1.1 **הכנה לאספקת גז:** סידור מרכזי באמצעות צובר גז תת- קרקעי, בתאום עם חברת הגז, ובמיקום המתואר בתוכנית המגרש או הבניין או במיקום שיקבע ע"י החברה ו/או עפ"י דרישות הרשות המקומית. במידת הצורך תינתנה זיקות הנאה להנחת צנרת הגז ותחזוקתה.
מובהר בזאת כי צובר/י הגז כאמור, וצנרת אספקת הגז הינם בבעלות חברת הגז.

7.1.2 **צנרת גז ממקור מרכזי לדירה**: יש;

7.1.3 **צנרת אספקת גז בתוך הדירה**: יש. **מיקום**: ראה טבלה 4 (סעיף 3.6).

7.2 **סידורים לכיבוי אש**:

7.2.1 **מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות**: לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

7.2.2 **מערכת ליניקת עשן במבואות/פרוזדורים**: לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

7.2.3 **מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים)**: לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

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

7.2.5 **גלאי עשן:** לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

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

7.3 **אוורור מאולץ במרתפי חניה**: בהתאם להנחיות יועץ מיזוג אוויר ושירותי כיבוי אש.

7.4 **מערכת מיזוג אוויר מרכזית (להזנת הדירות)**: אין.

7.5 **מערכת מיזוג אויר בחדר/ים לשימוש הדיירים:** אין.

בראל א.ב.
הנדסה ובניה בע"מ
ח.פ. 513460865

שמגר מאור ואקנין
ת.ז. 312755697

7.6 **תיבות דואר**: התקנה על הקיר. 1 לכל דירה, 1 לועד הבית, 1 לדואר שגוי.

7.7 תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע לידת דלת הכניסה לבניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816;

מיקום:

7.8 **מיתקנים אחרים**:

מערכות סניקה ומשאבות מים, מאגר מים, מערכות תאורה (בחלקים משותפים), חדר/ים לשימוש כלל הדיירים בבניין ולטובת בניינים סמוכים, או בבניינים סמוכים לטובת הבניין וכו'. **מיקום וכמות:** לפי תוכנית המתכננים והיועצים.

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

8.1 **חיבור לקו מים מרכזי**: יש; **מונה מים ראשי לבית**: יש; **מונה מים נפרד לחצר**: יש.

8.2 **חיבור לביוב מרכזי:** יש.

8.3 **חיבור הבניין לרשת החשמל, בהתאם להוראות חברת החשמל**; יש. לא כולל התקנת מונה.

8.4 **הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים**: בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר): לא כולל חיבור הדירה לחב' הטלפונים.

8.5 **חיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה/אינטרנט):** אין. הכנה בלבד (ראה גם סעיף 3.7.10).

8.6 **פיתוח כללי הגובל במגרש**: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה, כלולים במחיר הרכישה. עבודות שביצועם בפועל יעשה ע"י הרשות המקומית אינם באחריות החברה.

8.7 **בחדר אשפה**: מיכלים ניידים וברז מים.

פינוי אשפה: ע"י הרשות המקומית.

9. רכוש משותף

9.1 **תיאור הרכוש המשותף**:

9.1.1 **מקומות חניה משותפים**: באם סומנו כמשותפים בתוכנית המכר.

9.1.2 **קומה מפולשת חלקית (קומת כניסה ועמודים, פתוחה חלקית)**: אין.

9.1.3 **מחסנים שאינם צמודים לדירות**: לפי החלטת החברה.

9.1.4 **מבואה (לובי) בקומת כניסה**: יש.

9.1.5 **מבואה (לובי) קומתית**: יש.

9.1.6 **חדרי מדרגות** (מספר): 1

9.1.7 **פיר מעלית**: יש; **מעליות**: יש; **מספר מעליות**: 1.

9.1.8 **גג משותף**: לפחות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג: יש.

9.1.9 **ממ"ק/ מקלט**: אין. יש מרחבים מוגנים דירתיים- ממ"דים.

9.1.10 **חדר דודים משותף**: אין.

9.1.11 **מיתקנים על הגג**: יש מערכות טכניות (פרטיות ו/או משותפות) כגון: מערכות סולאריות, משאבות סחרור, חדר משאבות, מאגר מים וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.

9.1.12 **חצר ושטח פתוח בתחומי המגרש**: יש. **שטח ללא גינון**; יש. גינון חסכוני במים בהתאם להנחיית משרד החקלאות

9.1.13 **מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף**: כמפורט בפרקים אחרים במפרט זה, המסומנים כרכוש משותף בתוכניות המכר.

9.2 חלק/ים (באם קיימים) **שאין להוציאם מהרכוש המשותף:**

9.2.1 **חדר/י מדרגות, (מילוט).**

בראל א.ב.
הנדסה ובניה בע"מ
ח.פ. 513460865

שמגר מאור ואקנין
ת.ז. 312755697

9.2.2 **קומה טכנית.**

9.2.3 **גישה לחניה משותפת.**

9.2.4 **לובי בקומת כניסה.**

9.2.5 **לובי קומתי.**

9.2.6 **גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים** (המשותפים) **על הגג.**

9.2.7 **גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות.**

9.2.8 **גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדר/ים טכני/ים (משותפים).**

9.2.9 **חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים משותפים על הגג.**

9.2.10 **מעליות.**

9.2.11 **ממ"ק /מקלט**. (אין- יש מרחבים מוגנים בדירות).

9.2.12 **חלק אחר**: ככל שיוגדרו ע"י החברה כרכוש משותף.

9.3 בית משותף

(א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ד – 1974 (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.

9.4 **שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:**

יהיה קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הדירה (כהגדרתה ואופן חישובה כמפורט במפרט מכר זה פרק א' סעיף 5) לשטח של כל יחידות הדיור בבניין, זאת בכפוף לכל תיקון ביחס זה או בכל פרט אחר הקשור ברישום הבית המשותף, כפי שיידרש לפי שיקול דעת המוכר ו/או כפי שיידרש על ידי כל רשות מוסמכת. בחישוב חלקה של כל דירה בבית ברכוש המשותף לא יילקחו בחשבון השטחים הצמודים לדירה (כהגדרתם במפרט זה פרק א' סעיף 6).

9.5 **סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:**

יהיה על פי הקבוע בחוק המקרקעין התשכ"ט- 1969.

9.6 **שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו**:

יהיה על פי שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה.

הרוכש מאשר כי ידוע לו ומוסכם עליו כי באם לא ימכרו דירה/ות בפרויקט, הרי במקרה כזה ועד מכירת דירה/ות אלו תשא החברה בעלות של שליש הוצאות האחזקה של הבית המשותף (ועד בית), בגין כל דירה/ות, כפי שיחויבו דירה/ות דומות בפרויקט.

9.7 **החלקים המוצאים מהרכוש המשותף (ו/או שיוחזרו לרכוש המשותף):**

מבלי לגרוע מהאמור בעניין זה בהסכם, יוצאו מהרכוש המשותף השטחים הבאים אשר מסומנים בתוכניות המצ"ב

בראל א.ב.
הנדסה ובניה בע"מ
ח.פ. 513460865
שמגר מאור ואקנין
ת.ז. 312755697

ו/או מצוינים במפרט המכר ו/או בהסכם המכר.

א. מקומות החניה בקומת הקרקע שבתחום המגרש מוצאים מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות בבית המשותף לפי קביעתה הבלעדית של החברה ושל בעלי הזכויות בבניינים הנוספים.

ב. המחסנים בקומת הקרקע יוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות שבבית המשותף לפי קביעתה הבלעדית של החברה ושל בעלי הזכויות בבניינים הנוספים, וכן כל השטחים שהוצאו מהרכוש המשותף ואשר לא נמכרו עד מועד רישום הבית המשותף.

ג. מרפסות וגגות (למעט החלק כאמור בסעיף 9.2.9 לעיל).

ד. חדר השנאים (ככל שקיים) מוצא מהרכוש המשותף.

ה. כל זכויות הבניה אשר אושרו ו/או יאושרו לבנייה במגרש לפי התב"ע, ולפי כל תכניות בנין עיר נוספת החלה ו/או שתחול על הקרקע, וכן זכויות בניה עתידיות שייווצרו על פי תכניות בנין עיר שיאשרו בעתיד. זכויות הבניה כלעיל שייכות לחברה, ויחולו לגביהן הוראות להסכם והן יוצמדו לתא א', כמפורט להלן.

ו. התא המסומן באות א' (להלן "התא"), בתכנית. הזכויות בתא זה ייוותרו בידי החברה, ובעת רישום הבית המשותף יוצמדו לתא הנ"ל, כל זכויות הבניה הקיימות והעתידיות כאמור בסעיף ה' לעיל. לחברה תהיה הזכות למכור לצדדים שלישיים את התא ע"פ הדין ועפ"י התב"ע.

ז. ככל שבעת רישום הבית המשותף לא יוצמדו כל החניות ו/או המחסנים לדירות, יוצמדו החניות והמחסנים לתא שבבעלות המוכרת כמפורט לעיל.

חתימת הקונה	תאריך	חתימת המוכר
_____	_____	_____

נספח א' מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף.
נספח ב' הערות כלליות

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 (חיצוניות) 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 תכניות קומת כניסה/ קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200.

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 הכוללת סימון חצר משותפת וגינות צמודות.

10.2 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה ושימוש 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.

בראל א.ב.
הנדסה ובניה בע"מ
ח.פ. 513460865

שמגר מאור ואקנין
ח.ד 312755697

10.3 המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין [1] 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 אלקטרו מכניות 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.

[1] סרב הרוכש הראשון לקבל לידיו התוכניות והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור כמפורט בסעיף 10.3 לעיל, יראו החברה כעמדה בחובתה לעשות כן. החברה תהא רשאית למוסרם בכל זמן לרוכש/ים אחרים לרבות נציגות הבית ו/או חב' ניהול (באם תפעל בבניין).

בראל א.ב.
הנדסה ובניה בע"מ
ח.פ. 513460865

שמגר מאור ואקנין
ת.ז. 312755697

טבלאות זיכויים

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 והתוכניות 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/הקבלן בתוך 30 ימים ממועד החתימה על הסכם המכר ובכל מקרה לפחות 60 ימים קודם למועד ההודעה האחרון.
5. אי הודעת רוכש הדירה כאמור עד התאריך האמור ובכפוף למתן הודעת תזכורת ע"י הקבלן בתום התקופה וארכה בת 7 ימים למסירת הודעה כאמור, 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. למניעת ספק יודגש כי צנרות לחשמל/תקשורת/מים/ביוב, הנמצאים באלמנטים יצוקים או בנויים והסתיימה התקנתם, יחשבו כסיום "התקנת הפריט" כמשמעותו בתיקון 6 לחוק המכר לענין הודעת רוכש על מימוש זכותו לזיכוי/שינוי מהאמור במפרט המכר.
8. פרטים 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.
9. **מימש הקונה בפועל זכותו לזיכויים מהפריט/ים המתומחרים המפורטים בטבלה זו, בחתימת החברה/המוכרת והקונה על נספח זה, יראו השינויים שבצע הקונה כאמור כשינויים מוסכמים במפרט המכר.**

מקרא:

שמגר מאור ואקנין
ח.ד. 312755697

בראל א.ב.
הנדסה ובניה בע"מ
ח.פ. 513460865

יח'- יחידה.

מ"ר- מטר מרובע.

מ"א- מטר אורך.

חומר – חומר לבן (האביזר עצמו בלבד).

קומפלט- חומר לבן+ חומר שחור+ עבודה.

פריט- פריט אחד בודד.

נושא: ארונות מטבח, רחצה

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי בש"ח	כמות	סה"כ
3.3.1	**זיכוי לכלל ארונות המטבח 5 מ"א (כולל ארונות תחתונים, משטח עבודה, כיור מטבח, ברז מטבח, חיפוי מטבח), לפי התיאור שבמפרט המכר.**	קומפלט	פריט	4881	1	4881
3.3.3	ארון רחצה (בחדר רחצה כללי. כולל כיור אינטגרלי), לפי התיאור שבמפרט המכר.	קומפלט	פריט	600	1	600

נושא: קבועות שרברבות ואביזרים

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
3.6	סוללת ברז לכיור רחצה, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	96	1	96
3.6	סוללת ברז לאמבטיה, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	126	1	126
3.6	סוללת ברז למקלחת, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	102	1	102

נושא: חשמל/ תקשורת

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
3.7 (א)	נקודת מאור קיר/ תקרה – זיכוי	קומפלט	פריט	72		72
	נקודת מאור קיר/ תקרה – שינוי מיקום					
	נקודת מאור קיר/ תקרה – תוספת					

שמגר מאור ואקנין
ת.ז. 312755697

בראל א.ב.
הנדסה ובניה בע"מ
ח.פ. 513460865

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
	נקודת מאור קיר/ תקרה (מחליף) - תוספת					
3.7 (ב)	בית תקע מאור – זיכוי			78		78
	בית תקע מאור – שינוי מיקום					
	בית תקע מאור – תוספת					
3.7 (ג)	נקודת מאור הדלקה כפולה – זיכוי			72		72
	נקודת מאור הדלקה כפולה – שינוי מיקום					
	נקודת מאור הדלקה כפולה - תוספת					
3.7 (ד)	נקודת הכנה לטלוויזיה בכבלים – שינוי מיקום					
	נקודת הכנה לטלוויזיה בכבלים - תוספת					
3.7 (ה)	בית תקע מעגל נפרד –זיכוי			78		78
	בית תקע מעגל נפרד (מוגן) –זיכוי			78		78
	בית תקע מעגל נפרד –שינוי מיקום					
	בית תקע מעגל נפרד -תוספת					
	בית תקע מעגל נפרד (מוגן) –תוספת					
3.7 (ו)	בית תקע דרגת הגנה 44IP - זיכוי			78		78
	בית תקע דרגת הגנה 44IP – שינוי מיקום					
	בית תקע דרגת הגנה 44IP - תוספת					
3.7 (ז)	נקודת טלפון חוץ – זיכוי			48		48
	נקודת טלפון חוץ – שינוי מיקום					
	נקודת טלפון חוץ – תוספת					
3.7 (ח)	נקודת טלפון פנים (אינטרקום) – שינוי מיקום					
	נקודת טלפון פנים (אינטרקום) – תוספת (ללא אביזר קצה)					
3.7 (ט)	נקודת כח – זיכוי					
	נקודת כח – שינוי מיקום					
	נקודת כח – תוספת					
	נקודת כח (פקט) – תוספת					

הערה לטבלאות החשמל/תקשורת

ראה הערות כלליות לאחר סעיף 3.7 (טבלה 5), במפרט המכר.

_____ _____ _____

בראל א.ב.
הנדסה ובניה בע"מ
ח.פ. 513460865

שמגר מאור ואקנין
ת.ז. 312755697

שמגר מאור ואקנין

ת.ז. 312755697

בראל א.ב.

הנדסה ובניה בע"מ

ח.פ. 513460865