

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות, אילוצי
תכנון או ביוזמת המוכרת

מפרט מכר

לפי צו מכר (דירות) (טופס של מפרט) התשל"ד-1974

(תיקון התשס"ח – 2008)

(כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה)

MIDTOWN

שם האתר:

O

דירה מטיפוס:

4

מס' חדרים:

קומה

דירה מס' (זמני):

מידטאון בע"מ

שם המוכרת

תאריך עדכון: 04/12/12

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות, אילוצי תכנון או ביוזמת המוכרת

תוכן עניינים

פרק א. פרטי זיהוי

- סעיף 1: כתובת המבנה ומיקום המגרש (1.1-1.2).
סעיף 2: בעל הקרקע בזכות שהקונה רוכש (2.1-2.2).
סעיף 3: מיקום הדירה בבניין, מחסן וחניה.
סעיף 4: תיאור הדירה.
סעיף 5: שטח הדירה ואופן החישוב.
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 ואביזרים

- 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 (6.2.1-6.2.9).
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 בחדרים 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.
סעיף 9.8: הצהרות הקונה.

נספחים

- נספח א' מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף.
נספח ב' הערות כלליות ואזהרות
נספח ג' טבלת ריכוז שטחים

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות, אילוצי תכנון
או ביוזמת המוכרת

שם האתר: MIDTOWN

דירה מטיפוס/מס' חדרים: 0-4 חדרים

דירה מס' (זמני): _____

קומה: _____

"מפרט מכר"

לפי חוק המכר (דירות), התשל"ד – 1974

(תיקון התשס"ח 2008)

(כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה)

(להלן "המוכרת" או "החברה")

נספח לחוזה בין: מידטאון בע"מ, ח.פ. 514559574

(להלן "הרוכש/ים" או "הקונה/ים")

לבין: _____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

מתאריך: _____

פרטי זיהוי א.

1. ישוב: תל אביב, רחוב: דרך בגין (פ"ת), בית מס': 144;
1.1 גוש מס': 6110, חלקה / חלקות מס': 42, 366, 370, (בחלק);
1.2 כאשר אין פרצלציה:
תכנית מפורטת מס': תא/3250 מגרש מס': 1;
2. בעל הקרקע: (הרשום) תנובה מרכז שיתופי לשיווק תוצרת חקלאית בישראל בע"מ;
הזכות שהקונה רוכש בדירה: בעלות;
3. דירה מס' וקומה: כנ"ל (להלן "הדירה")
4. בדירה: כניסה, חדר דיור, מטבח, פינת אוכל, 2 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרוזדור, 2 חדרי רחצה (אמבטיה, מקלחת), מרפסת שמש.

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות, אילוצי תכנון או ביוזמת המוכרת

5. שטח הדירה

שטח הדירה הוא: כמפורט בנספח ג', 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.
- (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 יכללו 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⁾**: כמפורט בנספח ג', מתוכה מרפסת השמש מקורה (הכוונה לקירוי הנמצא קומה אחת מעל בלבד), בשטח: כמפורט בנספח ג'.
- 6.2 **חניה מקורה בשטח**: כמפורט בנספח ג'.
- 6.3 **מחסן דירתי בשטח⁽²⁾**: אין;
- 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 נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם** (מהות ושטח): אין;

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 המרפסת השמש הינה, חשופה ו/או מקורה בשלמות או בחלקה, כאשר מידת חשיפתה לשמש ו/או לאור הרקיע כפוף למיקומה בבניין יחסית לשושנת הרוחות ובכפוף לבנייה פיזית כלשהי הן בתחום המגרש והן מחוצה לו שיש בה כדי להשפיע על חשיפת המרפסת לשמש).
2. **שטחו של מחסן**, הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת יכלול רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף יכלול שטח הקיר במלואו.

מותר בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות, אילוצי תכנון או ביוזמת המוכרת

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, הכל ביחס לתוכניות שתצורפנה להסכם, לאחר קבלת היתר הבניה העילי:

(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 בשיעור 2% בין מידות החללים 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 האבזרים במפרט ומידות האבזרים למעשה הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה (אבזרים 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', לרבות שטחים הנמוכים מהגדרת הגובה המינימלי, אך הם מעבר לשטח המינימלי המחוייב לחלקי הדירה השונים, לפי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים 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")**: משה צור אדריכלים ובוני ערים בע"מ

טלפון: 03-5450500 **פקס**: 03-5450505 **כתובת**: רח' הירקון 323 תל אביב, 63504

דוא"ל: office@mz-a.com

9. **שם האחראי לתכנון השלד ("להלן "המהנדס")**: דוד מהנדסים בע"מ

טלפון: 03-5328856 **פקס**: 03-5328867 **כתובת**: גוש עציון 7, גבעת שמואל

דוא"ל: israel@davideng.co.il

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות, אילוצי תכנון או ביוזמת המוכרת

ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזרים

- * המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות וחלקים אחרים בבניין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף (כאמור בפרק ב' סעיף 9.7).
- * כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי הרשמי והתקנות, התקפים למועד קבלת היתר הבניה. אימוץ שינוי בתקן או בתקנה לאחר קבלת היתר בניה, ו/או אי שינוי לפני היתר (באישור רשות מוסמכת), לפי החלטת המוכר.

1. תיאור הבניין

- 1.1 מגדל מגורים, בן כ-50 קומות עיליות המשלב, שימושי מגורים מעל קומת מסחר, לובי וגני ילדים, המשולב במתחם הכולל גם מגדל משרדים, ומבנה/ים מסחריים וציבוריים, שיבנו בשלבים. כל הנ"ל נמצאים מעל קומות מרתף לחניה, מסחר ושרות כאשר שטחי השרות בקומות המרתף, משותפים למגורים, למשרדים, למסחר ולציבור, או לחלק מהיעודים הנ"ל, הכל לפי החלטת החברה ובכפוף להיתר הבניה.
- הערה : למניעת ספק יודגש כי השלמת כלל המתחם לרבות חלקים בפיתוח החיצוני, יתכן ויושלמו לאחר אכלוס מגדל המגורים.**
- 1.2 **בבניין:** כ- 338 דירות למגורים; בבניין יש "דירות" לצורך אחר^(*), כגון חדר/ים שנאים, חדר תקשורת וכו', שלא למגורים ושלא בהכרח יפורטו במפרט מכר זה,
- ^(*) לפי חוק מכר (דירות) התשל"ד - 1974 סעיף 1 "הגדרות" נאמר, "דירה"- חדר או מערכת חדרים שנועדו למגורים, לעסק, או לכל צורך אחר.

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות, אילוצי תכנון או ביוזמת המוכרת

1.3 טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה (ראה גם הערות לאחר הטבלה)

כינוי או תיאור קומה	קומות מתחת/מעל למפלס כניסה הקובעת לבניין	מספר דירות למגורים בקומה	סוג השימוש	הערות
קומות מרתף	4- ועד 7-	---	חניות, מעברים, דרכי נסיעה, מבואות, מעליות, חדרי מדרגות, מחסנים, חדרים טכניים, מתקנים ומערכות טכניות, לפי העניין.	יתכן הפחתה בקומה/ות המרתף
קומות מרתף	2- ועד 3-	---	חניות, מעברים, דרכי נסיעה. הכנה לגישה לרכבת התחתית לרבות דרגנוע וגרם מדרגות, למפלס 1- (בעתיד, ככל שתבוצע). מבואות, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי אשפה (אזור חלל כפול), חדר/י שניים, חדרים טכניים, מתקנים ומערכות טכניות, לפי העניין.	המתוכנן לרכבת התחתית, לרבות האמצעים הנלווים, הינם עקרוניים בלבד.
קומת מרתף	1-	---	חניות, מעברים, דרכי נסיעה, מסחר, הכנה לגישה לרכבת התחתית לרבות דרגנוע וגרם מדרגות, למפלס 3- (בעתיד, ככל שתבוצע), מבואות, מעליות, חדרי מדרגות, מצנח (שוט) אשפה, מחסנים, חדר /י שניים, חדרים טכניים, מתקנים ומערכות טכניות, לפי העניין.	המתוכנן לרכבת התחתית, לרבות האמצעים הנלווים, הינם עקרוניים בלבד.
קומת הכניסה לבנין	קרקע	---	מבואת כניסה ראשית (לובי), מסחר וכניסות לחלקי המסחר, מבואה לגן ילדים, חדר דואר, מעליות, חדרי מדרגות, מצנח (שוט) אשפה, חדרים טכניים, מתקנים ומערכות טכניות, לפי העניין.	כניסות למסחר ולגן הילדים, לא מתוך לובי המגורים
קומות מסחר וגן הילדים	1,2	---	שטחים מסחריים, גן ילדים (לרבות שטחים חיצוניים לא מקורים), מבואות, מעליות, חדרי מדרגות, מרחבים מוגנים (ממ"מ), מצנח אשפה (שוט), חדרים טכניים, מתקנים ומערכות טכניות, הן למגורים והן למסחר, לפי העניין.	בחלקם חלל כפול
קומה מיוחדת	3	---	שטחים מסחריים, בריכה לבוגרים בריכה לפעוטות(הבריכות, לרבות שטחים חיצוניים, לא מקורים), מבואות, מעליות, חדרי מדרגות, מרחבים מוגנים (ממ"מ), מצנח אשפה (שוט), חדר לאב הבית, חדרים טכניים, מתקנים ומערכות טכניות, הן למגורים והן למסחר, לפי העניין.	הבריכות והשטח החיצוני (לשיזוף/פנאי) לשימוש הדיירים בלבד.
קומות טיפוסיות	4-34	9	מגורים, מעברים, מבואות, מעליות, חדרי מדרגות, מצנח אשפה (שוט), חדרים טכניים, מתקנים ומערכות טכניות, הן למגורים והן למסחר, לפי העניין.	---
קומות טיפוסיות	35-45	5	מגורים, מעברים, מבואות, מעליות, חדרי מדרגות, מצנח אשפה (שוט), חדרים טכניים, מתקנים ומערכות טכניות, הן למגורים והן למסחר, לפי העניין.	---
קומת מגורים (פנטהאוז תחתון)	46	2	מגורים, מעברים, מבואות, מעליות, חדרי מדרגות, מצנח אשפה (שוט), חדרים טכניים, מתקנים ומערכות טכניות, הן למגורים והן למסחר, לפי העניין.	---
קומת מגורים (פנטהאוז)	47	2	מגורים, מעברים, מבואות, מעליות, חדרי מדרגות, מצנח אשפה (שוט), חדרים טכניים, מתקנים ומערכות טכניות, הן למגורים והן למסחר, לפי העניין.	יתכן דירות דו קומתיות (קומות 47-48)
קומת גג תחתון	---	---	מעברים מקורים, פירי מעליות, חדרי מדרגות, חדרים טכניים, מתקנים ומערכות טכניות, הן למגורים והן למסחר, לפי העניין.	---
קומת גג עליון	---	---	מעברים מקורים, פירי מעליות, חדרי מדרגות, חדרים טכניים, מתקנים ומערכות טכניות, הן למגורים והן למסחר, לפי העניין.	---
סך הכל קומות למגורים	44 (45)	---	---	---
סך הכל קומות בבניין	55 (56)	במניין הקומות לא נכללים הגגות התחתון והעליון.		

מותר בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות, אילוצי תכנון או ביוזמת המוכרת

הערות והבהרות:

- (א) ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר הבניה (הכוונה שהחברה לפי שיקול דעתה בלבד ובכפוף, להיתר הבניה ו/או בקשה להקלה ו/או לתוספת בניה, תהיה רשאית להוסיף ו/או להפחית ממספר הקומות, הדירות או לאחד מספר דירות ע"י ביטול כניסות או הוספת כניסות, הכל לפי העניין).
- (ב) במקרה שיש יותר מכניסה אחת לבניין, יש לציין איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין [כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)].
- (ג) החברה זכאית לפי שיקול דעתה או הנחיות המתכננים להוסיף או לבטל מתקנים או ייעודם ואף לשנות מיקומם, או לאפשר מתן שרות באמצעותם גם למבנים סמוכים, לרבות הקצאת חדרים ו/או ארונות ו/או גומחות בהם מערכות אלו מותקנות.
- (ד) כינוי מס' הקומות במפרט הינו נומינלי. כינוי הקומות בפועל עשוי להשתנות כגון: קרקע, ביניים, א', ב'.. וכו' ו/או בשיטה המקובלת בחב' המעליות כגון: -3, -2, -1, 0, 1, 2, ... וכו'.

1.4 **חדרי מדרגות (ראשיים):** לשימוש המגורים. בקומות תחתונות והמרתפים לשימוש בחרום לכל המשתמשים בבניין על חלקיו השונים):

מספר חדרי מדרגות ראשיים בבניין: 2; **אפיין כל חדר מדרגות:** מקומת מרתף תחתונה, עד למפלס הגג התחתון.

1.5 **חדרי מדרגות נוספים:** יש. **תיאור כללי:** בין קומות המרתף לקרקע לפי החלטת המתכננים ודרישות הרשויות; **מעליות:** יש. **מספר המעליות (למגורים):** 7; **מספר התחנות לכל מעלית:** 6 מעליות 49 (50), תחנות. מעלית אחת (אלונקה/משא) 55 (56) תחנות. למניעת ספק יודגש כי למרות האמור לעיל, החברה תהיה רשאית לשנות את מס העצירות (תחנות), לפי שיקול דעתה הבלעדית.

מספר נוסעים לכל מעלית: 6 מעליות 13 נוסעים, ומעלית אחת (אלונקה/משא) 21 נוסעים; **מנגנון פיקוד שבת^(*):** יש; (באחת בלבד).

1.6 **עמדת שומר:** יש (כולל, חיבור לחשמל ותקשורת).

(*) "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 המהנדס; **שיטת הבניה:** רגילה ו/או מתועשת ו/או משולבת, לפי החלטת המהנדס.
- 2.2 **רצפה ותקרת קומת קרקע:** חומר: בטון מזוין עובי: לפי חישובי המהנדס; **בידוד תרמי** (לפי תקן ישראלי מס' 1045 **בשיטה:** לפי החלטת המהנדס. **בידוד אקוסטי:** (לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1). **בשיטה:** לפי החלטת המהנדס.
- 2.3 **רצפה ותקרת קומתית:** חומר: בטון מזוין עובי: לפי חישובי המהנדס; **בידוד תרמי** (לפי תקן ישראלי מס' 1045): **בשיטה:** לפי החלטת המהנדס **בידוד אקוסטי:** (לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1). **בשיטה:** לפי החלטת המהנדס..
- 2.4 **גגות הבניין:** חומר: בטון מזוין, או אלמנטים מתועשים מבטון, לפי החלטת המהנדס, כולל שיפועי ניקוז ואיטום. **בידוד תרמי** (לפי תקן ישראלי מס' 1045): **בשיטה:** לפי החלטת המהנדס;
- 2.5 **קירות חוץ:** קירות מסך מזכוכית ואלומיניום ו/או בתליה יבשה של פלטות מתועשות מאלומיניום ו/או פח צבוע. מכלול מתועש, ו/או בטון יצוק באתר ו/או קירות בנויים. מחופה מבחוץ באבן טבעית ו/או פח (יתכן שילוב מס' שיטות), לפי התכנון האדריכלי והחלטת המהנדס. באם מכלול מתועש ו/או קיר מסך בדופן פנימית של קיר החוץ ובצד הפונה לדירות, יתכן וייתקנו, בלוקי בטון, או לוחות גבס, או בלוק תאי (איטונג, גבס או ש"ע), הכול לפי החלטת המהנדס. **עובי:** לפי החלטת המהנדס. **בידוד תרמי** (לפי תקן ישראלי מס' 1045): **בשיטה:** לפי החלטת המהנדס; **בידוד אקוסטי:** (לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1). **בשיטה:** לפי החלטת המהנדס.

מותר בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות, אילוצי תכנון או ביוזמת המוכרת

2.6 גימור קירות חוץ:

2.6.1 **חיפוי עיקרי:** אבן טבעית ו/או אבן מלאכותית ו/או חיפוי קשיח אחר לרבות מתכת. גוון וסוג לפי החלטת האדריכל.

2.6.2 **חיפוי אחר:** אלומיניום וזיגוג, בטון צבוע, אלמנטים דקורטיביים (כגון G.R.C או דומה), טיח, או משולב. באדני חלונות ומעקות חומר דומה לקירות חוץ או אבן טבעית בעובי כ- 20 מ"מ לפחות ו/או טיח. האדריכל יהיה רשאי לשנות סוג, גוון וחלוקת הציפויים בתאום עם הרשות המקומית.

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

2.7 **קירות הפרדה בין הדירות: חומר:** בטון מזוין ו/או בלוקי בטון או בלוק תאי (בלוקי גבס ו/או איטונג ו/או ש"ע) ו/או משולב, לפי החלטת המהנדס ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי ת"י 1004 חלק 1. **בשיטה:** לפי החלטת המהנדס. **מחיצות הפרדה בין מרפסות:** בנוי ו/או זיגוג (זכוכית לא שקופה), ו/או אחר ו/או משולב, לפי החלטת האדריכל. בגובה, לפי החלטת האדריכל.

2.8 חדרי מדרגות ראשיים:

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), גימור מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד או חומר דומה. **עד לגובה:** תקרה. **גימור תקרה: חומר:** טיח 2 שכבות, גימור מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד או חומר דומה.

2.8.3 **מדרגות:** לוחות טראצו, ו/או לוחות אבן טבעית ו/או בטון צבוע, לפי החלטת האדריכל. **ריצוף משטחים:** טראצו ו/או אבן טבעית ו/או קרמיקה ו/או דוגמת המדרגות, לפי החלטת האדריכל.

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

2.8.5 **עליה לגג:** דרך חדרי מדרגות (גג תחתון) ובאמצעות סולם לגג עליון (מעל חדר מדרגות);

2.9 מבואה (לובי) קומתית מגורים, מרתפים וגג.

גימור קירות פנים מבואה קומתית: חומר: אבן טבעית ו/או מלאכותית ו/או קרמיקה (רגיל או פורצלן) ו/או טיח ו/או ש"ע ו/או משולב, לפי החלטת האדריכל והחברה. **עד לגובה:** לפי החלטת האדריכל, **וחומר:** טיח (2 שכבות) + צבע מלבין סינטטי דוגמת סופרקריל או חומר דומה, עד תקרה ו/או תקרת משנה. **גימור תקרה: חומר:** טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת סופרקריל, או חומר דומה, 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:** קרמיקה (רגיל ו/או פורצלן) או ש"ע. **סוג ומידות:** לפי עיצוב האדריכל. **מבואה מרתף/גג:** 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 טבעית ו/או אריחי שיש ו/או עץ ו/או זכוכית ו/או ש"ע ו/או משולב, הכל לפי עיצוב האדריכל. **עד לגובה:** לפי תכנון האדריכל. **וחומר:** טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת סופרקריל או חומר דומה, עד תקרה ו/או תקרת משנה. **גימור תקרה: חומר:** תקרת משנה מונמכת מגשים ו/או מינרלית ו/או עץ ו/או ש"ע ו/או משולב לפי עיצוב האדריכל (במקרה של תקרה מונמכת לא בהכרח יבוצע טיח מעל תקרה זו). **ריצוף: חומר:** אבן טבעית ו/או מלאכותית ו/או קרמיקה (רגיל או פורצלן) ו/או ש"ע הכל לפי עיצוב האדריכל. **סוג ומידות:** לפי עיצוב האדריכל. **ארונות למערכות:** פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד), ו/או ציפוי דקורטיבי אחר, לפי החלטת האדריכל.

2.11 חניה מקורה: גימור קירות חניה:

2.11 **חניה מקורה: גימור קירות חניה:** טיח פנים; אין; (חומר אחר): בטון טבעי צבוע במלבין סינטטי, בשילוב צביעה גרפית. **גימור תקרה: חומר:** בטון טבעי צבוע במלבין סינטטי. **גימור רצפת חניה:** בטון/בטון מוחלק צבוע, לרבות מספור חניות, לפי החלטת החברה.

מותרנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות, אילוצי תכנון או ביוזמת המוכרת

2.12 חדרים לשימוש משותף:

גימור קירות: טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד ו/או חיפוי/ציפוי אחר, 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 ו/או אריחי קרמיקה ו/או טראצו ו/או משולב לפי החלטת האדריכל.

ברית שחיה: בריכה לבוגרים ונפרדת לפעוטות (ללא קירוי), כולל משטח למנוחה (שיזוף) עשוי לוחות עץ (דק), בהיקף ו/או ריצוף באריחי קרמיקה (פורצלן), לפי החלטת החברה. וכן מתקנים טכניים יעודיים כגון משאבה ומתקני טיהור וכו'. (למניעת ספק יודגש כי הפעלת הבריכה מותנית באישור הרשויות השונות לרבות משרד הבריאות. אישורים אלו יוציאו נילוח נדרש והתניות להפעלה, לא באחריות החברה. ראה סעיף 9.8.10).

הערות:

- א. במרתפים, מחסנים ובאזורים טכניים וכן מעל תקרות משנה, יתכן בטון טבעי, לפי החלטת האדריכל.
- ב. צביעת קירות/תקרה תהיה בגוון לבן או אחר לפי בחירת האדריכל.
- ג. לגבי ריצוף באבן טבעית, ראה הערה 4, שלאחר טבלה מס' 2 בהמשך המפרט.

2.13 **דלת כניסה לבנין:** יש, משולב בזיגוג המבואה, כולל אינטרקום +מצלמה. לחילופין, ולפי החלטת החברה, חיבור לעמדת שומר בלבד באמצעות טלפון פנימי אחד בדירה וללא מסך (ראה גם סעיף 3.7.8).

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

2.14 **דלתות חדרי מדרגות:** דלתות אש, כולל מחזיר שמן.

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

2.15 **דלתות לובי קומתי:** דלתות אש/עשן, סגירה אוטומטית באש או סגירה ידנית, לפי החלטת יועץ הבטיחות ובאישור כיבוי אש.

2.16 **תאורה, בכניסה לבנין, לובי, חדרי מדרגות, מבואות קומתיים, חניות, חדרים טכניים, חדרים וחלקים משותפים אחרים:** יש. סוג וכמות: עפ"י החלטת האדריכל ודרישות הרשויות.

2.17 **ארונות חשמל, גז ומים:** חומר: פח מכופף צבוע בתנור או ציפוי אחר (בחלקם החיצוני בלבד) סוג וגוון, לפי בחירת האדריכל.

2.18 **תאורה במחסנים מוצמדים לדירות:** הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף.

2.19 **חיבור חשמל לתאורה ולמערכות אלקטרו מכניות משותפות:** יש. הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף של חלקי בבנין השונים לפי החלטת החברה (קימים מערכות משותפות אשר ישרתו את המגורים, המסחר/ציבורי לפי הענין).

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

3.1 גובה הדירה*:

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: כ- 2.70 מ';

גובה חדרי שרות ופרוזדור: כ- 2.10 מ';

* הערה: למעט תחת קורות, בליטות והנמכות מקומיות, מערכות טכניות, תקרות משנה ובכל מקרה לא פחות מהגובה והשטח המינימלי שנקבע בתקנות התכנון והבניה.

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות, אילוצי תכנון או ביוזמת המוכרת

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)	הערות
כניסה	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	טיח או אחר ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר דיור	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	טיח או אחר ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מטבח (מתחם לא נפרד)	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	טיח או אחר ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	חיפוי (רצועה) כ- 20 ס"מ, מעל משטח ארון תחתון בלבד, ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי חלקי מעל משטח ארון תחתון	ראה ⁽⁴⁾	
פינת אוכל (מתחם לא נפרד)	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	טיח או אחר ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך.
פרוזדור	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	טיח או אחר ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר שינה הורים	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	טיח או אחר ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה הורים (מקלחת)	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	טיח או אחר ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	חיפוי קירות לגובה תקרת משנה. ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי קרמיקה	ראה ⁽⁴⁾	
חדר שינה	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	טיח או אחר ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך.
ממ"ד	בטון מזוין או אחר לפי הוראות הג"א	לפי מפרט הג"א	ראה ⁽³⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה (כללי) (אמבטיה)	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	טיח או אחר ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	חיפוי קירות לגובה תקרת משנה. אריחי קרמיקה. ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי קרמיקה	ראה ⁽⁴⁾	
מרפסת שמש	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	ראה סעיף 2.6	ראה ⁽³⁾	חיפוי/ציפוי קיר חיצוני ראה סעיף 2.6. ראה גם פרוט בהערות בהמשך.
מחסן (ככל שנרכש)	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	טיח גימור צבע פוליסייד	טראצו/ קרמיקה	עובי קירות מחסן 10-20 ס"מ לפי החלטת החברה או בהתאם להחלטות המהנדס המתכן (קונסטרוקטור).
			כ- 30/30 ס"מ	

מותר בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות, אילוצי תכנון או ביוזמת המוכרת

הערות והבהרות לטבלה:

(1)

חומר קירות: בטון/בלוקי בטון/לוחות גבס/ בלוק תאי (איטונג/אשקלית/בלוקי גבס) או משולב לפי החלטת החברה.

(2)

גמר קירות: טיח רגיל /טיח גבס/טיח תרמי/ בגר/ או משולב, לפי החלטת החברה. צביעה בפוליסיד, או חומר דומה. גוון: לבן ו/או לפי בחירת האדריכל.

גמר תקרות בטון: טיח רגיל / לוחות גבס /טיח גבס/ בגר/ או משולב, לפי החלטת החברה. צביעה בפוליסיד או חומר דומה. גוון: לבן ו/או לפי בחירת האדריכל

(3)

ריצוף: קרמיקה (פורצלן), סוג וגוון, ממבחר רחב שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה. סוג א'. בגודל, כ-80/80 ס"מ, בכל הדירה, למעט חדרי רחצה, שרותי אורחים, חדר כביסה ומרפסות.

בחדרי שינה, אופציה לפרקט (למינציה), במקום הריצוף המוצע לעיל (בממ"ד המשמש גם חדר שינה, רק בכפוף לאישור פיקוד העורף). ממבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה (אופן ההנחה, ראה הערה בהמשך).

- **ריצוף בחדרי רחצה:** מרצפות קרמיקה (פורצלן), במידות, סוג וגוון, ממבחר רחב שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה. **ריצוף במרפסת שמש:** מרצפות קרמיקה (פורצלן), במידות, סוג וגוון, ממבחר רחב שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה.

שיפולים (פנלים): תואמים לריצוף, בגובה של כ-7 ס"מ.

(4)

חיפוי חדרי רחצה: אריחי קרמיקה (פורצלן), במידות, סוג וגוון, ממבחר רחב שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה. **מטבח:** רצועת חיפוי של אבן קיסר בגובה של כ-20 ס"מ,

הערות:

מעקה במרפסות – בנוי, מתכת, אלומיניום, מזוגג, או משולב לפי החלטת האדריכל. בגובה: לא פחות מדרישות ת"י 1142.

הפרשי מפלסים – בכניסה לדירה, חדרי רחצה, ממ"ד לבין חללים סמוכים עד כ-2 ס"מ. ביציאה למרפסות שמש/גג, יתכן סף מוגבה (מדרגה) עד גובה המותר בתקנות (20 ס"מ גובה/רוחב), לפי תכנון האדריכל.

אריחים לריצוף – באם אינם ממבחר החברה, באחריות הרוכש לבחור או לרכוש אריחי ריצוף שעומדים בתקן ישראלי למניעת החלקה (בדרגה הנדרשת למיקום הריצוף) - חדרי מגורים R-9, חדרי רחצה, מרפסות R-10, רצפת תא מקלחת R-11.

אריחי אבן טבעית (בדירה ו/או ברכוש המשותף) – (מתוך ת"י 5566 חלק 2), ...יש להביא בחשבון שהאבן היא חומר טבעי, שעלולים להיות בו נימים, גידים והבדלי גוון ומרקם. בנוסף נאמר בתקן זה: "גוון הלוחות או האריחים המשמשים במערכת הרצפה משתנה עם הזמן, ולפיכך יהיה שוני בגוון בין הלוחות או האריחים שברצפה משתנה עם הזמן ולפיכך יהיה שוני בגוון בין הלוחות או האריחים שברצפה". למניעת ספק יודגש כי לא יבוצע ליטוש ו/או הברקה ע"י החברה ע"ג ריצוף האבן.

פרגולה, קורה/ות – (יתכן ולפי החלטת החברה 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.

פרקט – בכפוף להסכם/מפרט מכר, באם תחליט החברה לבצע הכנה לריצוף פרקט (למינציה דמוי עץ), תבוצע הכנת תשתית מונמכת מתאימה למטרה זו. (כגון: בטון ו/או ריצוף, מכל חומר, גוון וסוג שהוא).

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות, אילוצי תכנון או ביוזמת המוכרת

3.3 ארונות:

3.3.1 ארון מטבח תחתון / עליון: לבחירה מתוך מבחר היצרן/ספק, אשר יבחר ע"י החברה. כגון "שולר, סמל,

ארמני קאזה, וכו'. מבנה, חלוקה ותכולה, גימור, גוון ופרזול, לפי תכנון היצרן/ספק.

מידות*: לפי המסומן בתוכנית המכר.

משטח עבודה: חומר: אבן קיסר (מלאכותית), לבחירה מתוך 3 גוונים (לפחות), שתציג החברה;

עובי: כ-18 מ"מ. לוחות מודבקים ללא שוליים בולטים, מידות: לפי ארון המטבח חלק תחתון;

3.3.2 ארונות אחרים (ציין):

בחדר רחצה: ורק באם מסומן בתוכנית המכר. תיאור: תלוי או מונח. מבנה, חלוקה ותכולה, גימור, גוון

ופרזול, לפי תכנון היצרן/ספק, אשר יבחר ע"י החברה. מידות: לפי תכנון האדריכל.

כיסור: תאור: יתכן אינטגרלי. (כיסור משולב במשטח, או כיסור עם שוליים רחבים). מידות: לפי ארון תחתון.

הערה:

*מידת אורך כללית של ארונות מטבח (תחתון/ עליון), הינה לאורך הקיר וכוללת (ככל שיותקן), חלל עבור מדיח

ו/או מקרר, הכנה עבור מכשירים חשמליים נוספים (במידה וקיימים). יחידת "בילד- אין" (ככל שתותקן)

הנמצאת בין ארון תחתון/עליון תימדד בחלקה העליון והתחתון עם ארונות אלו + רוחבו של ארון הבילד- אין, שבין

ארונות המטבח. ארון בילד- אין עצמאי ימדד בנפרד לפי גובהו.

סטיות עד כ- 5% באורך ארונות המטבח, לא יחשבו כסטייה מתאור זה.

3.4 מיתקנים לתליית כביסה: אין;

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות, אילוצי תכנון או ביוזמת המוכרת

3.5 טבלה מס' 3 – רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה (מידות בס"מ)

(פרוט יתר ראה בהערות/הבהרות, שלאחר טבלה זו)

הערה: במיקום, סוג וגודל של, חלונות, דלתות ותריסים, המפורטים בתכנית/מפרט מכר, יתכנו שינויים בהתאם להנחיות המתכננים ולתוכניות ביצוע.

תריסים ^(ה)				חלונות ^(ה)			דלתות ^(ה)			
סוג פתיחה(ציר/ כ.ע.כ/נגרר/ כיס/חשמלי/אחר)	חומר שלבים	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידת הפתח הבנוי ^(י) (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/ נגרר/כיס/ אחר)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידת הפתח הבנוי ^(י) (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/ כע"כ/ נגרר/ אחר)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידת הפתח הבנוי ^(י) (גובה/ רוחב)	חדר
---	---	---	---	---	---	---	ציר רגילה	פלדה בטחון	1	כניסה
			---			---			כ-100/210	
צלון- שלבים להצללה הממוקמים בפנים החדר העשויים מתכת והמופעלים חשמלית, ו/או זיגוג דוחה קרינה ^(ג) , הכל לפי הנחיות היועצים ולפי החלטת החברה.				---	---	---	נגרר כ.ע.כ ו/או אחר, יתכן בסמוך לחלקים קבועים	אלומ' מזוגג	במידות לפי תכנון האדריכל	חדר דיור
צלון- שלבים להצללה הממוקמים בפנים החדר העשויים מתכת והמופעלים חשמלית, ו/או זיגוג דוחה קרינה ^(ג) , הכל לפי הנחיות היועצים ולפי החלטת החברה.				נגרר כ.ע.כ ו/או ציר ו/או אחר, יתכן בסמוך לחלקים קבועים	אלומ' מזוגג	במידות לפי תכנון האדריכל	ציר רגילה	עץ	1	חדר שינה הורים 1
									כ-80/210	
צלון- שלבים להצללה הממוקמים בפנים החדר העשויים מתכת והמופעלים חשמלית, ו/או זיגוג דוחה קרינה ^(ג) , הכל לפי הנחיות היועצים ולפי החלטת החברה.				נגרר כ.ע.כ ו/או ציר ו/או אחר, יתכן בסמוך לחלקים קבועים	אלומ' מזוגג	במידות לפי תכנון האדריכל	ציר רגילה	עץ	1	חדר שינה 2
									כ-80/210	
---	---	---	---	פלדה נגרר, אלומ' דרייקיפ	אלומ' מזוגג	1,1	ציר (רגילה). פלדה פתיחה חוץ. עץ פתיחה פנים	פלדה לפי הג"א + כנף עץ	1,1	ממ"ד
			---			כ- 100/100			כ-70/200	
---	---	---	---	נגרר כ.ע.כ ו/או ציר ו/או אחר, יתכן סמוך לחלקים קבועים	אלומ' מזוגג	במידות לפי תכנון האדריכל	---	---	---	מטבח
			---						---	
---	---	---	---	---	איורור מכני	---	ציר רגילה	עץ	1	ח. רחצה הורים
			---			---			כ- 70/210	
---	---	---	---	---	איורור מכני	---	ציר רגילה	עץ	1	ח. רחצה (כללי)
			---			---			כ-80/200	
---	---	---	---	---	לפי החלטת החברה והנחיות יועץ הבטיחות	---	ציר רגילה	עץ /פח לפי החלטת החברה	1	מחסן (באם נרכש)
			---			---			כ- 70/200	

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות, אילוצי תכנון או ביוזמת המוכרת

הערות לטבלה ואחרות:

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

- א. **דלת עץ** = הכוונה למכלול משני לבידים מודבקים על מסגרת עץ עם מילוי. **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, **תריס גלילה** = תריס נגלל כלפי מעלה, באמצעות רצועה ו/או חשמלי. (גיבוי ידני אחד, לגלילה חשמלית, רק באם מוגדר פתח חילוץ ו/או החלטת החברה).
- ב. **דלתות/חלונות**, משותפים לשני חדרים יכולות להופיע בתאור 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. **בחלונות**, דלתות וקירות מסך מאלומ' וזכוכית, למעט בחדרי רחצה ושרות, יותקן במעטפת זיגוג כפול (רבודה/בידודית, לפי החלטת החברה), זיגוג שקוף, עם החזר (רפלקטיביות), כלפי חוץ, לפי הנחיות היועץ. זיגוג בטיחותי, לפי דרישות התקן. **רשתות:** אין.
- ד. **בהעדר חלון ו/או דלת מזוגגת** (בחדרים שבהם לפי תקנות התכנון והבניה נדרש אוורור) יותקן אוורור מכני.
- 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.
- ו. **בחדרי שירות (באם יש חלונות)**, תותקן זכוכית שקופה או עמומה ("חלב") עפ"י החלטת האדריכל. **נעילת דלתות בחדר שרות:** מנעול סיבובי דמוי "תפוס/פנוי".
- ז. **אוורור המחסן** (ככל שנרכש מחסן) יעשה באמצעות חלון ו/או אוורור מכני ו/או סבכה בדלת, ואו רפפות קבועות, לפי החלטת יועץ הבטיחות ודרישות כיבוי אש.
- ח. **יתכן שינויים** בצורת פתיחה של דלתות, חלונות ותריסים, תוספת או ביטול של חלקי זיגוג, קבוע, חלוקה ומס' כנפיים, הכל עפ"י תכנון האדריכל.
- ט. **דלת כניסה** בטחון מעוצבת. סוג וגוון לפי החלטת האדריכל. פרזול, ידיות בהתאמה לדלת כולל עינית הצצה, סגר בטחון נוסף.
- י. **דלת כניסה ודלת ממ"ד** ציפוי וגוון לפי תכנון האדריכל.
- יא. **מכלולי דלתות** פנים ומשקופים מתועשים. גמר (דמוי עץ), דוגמת "אופן גלרי" או ש"ע. סוג וגוון, לפי תכנון האדריכל.
- יב. **פתח חילוץ** – בממ"ד ובפתח המוכרז כפתח חילוץ, אין לקבוע סוגר קבוע. בנוסף, בפתח שיוכרז ע"י הרשויות המוסמכות כפתח חילוץ יתכנו שינויים במידות הפתח, סוג החלון/תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיון הפתיחה.
- יג. **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 יוצרת הפרעה מקומית. מידות המערכת לפי מידות היצרן. (תקנות הג"א מאי 2010). למניעת ספק יודגש שבאם סופק ע"י החברה מתקן הסינון, הרי שתקינתו והתקנתו נבדקו אושרו ע"י פיקוד העורף, (או מכון בדיקה מוסמך), לכן פירוקו ע"י הרוכש, תחייב בדיקת תקינות ואטימות נוספת ע"י הגורמים שהוסמכו לכך ע"י פיקוד העורף.
- יד. **מידות** – המידות המפורטות בטבלה 3, הינן מידות משוערות בס"מ, והן מציינות מידות פתח בניה בו מורכב הפריט (דלת או חלון או תריס). ואינן מבטאות מידות פתחים נטו, והן יקוטנו בפועל עקב המצאות אביזרים כגון: מלבנים סמויים ו/או מסגרות סמויות וכן פרופילים היקפיים למיניהם של מלבני דלתות/ מסגרות/ חלונות/ויטרינות/קירות מסך.

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות, אילוצי תכנון או ביוזמת המוכרת

טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטרים בדירה 3.6

(פרוט יתר ראה בהערות שלאחר טבלה זו)

מיתקן	מיקום	מטבח	שירותי אורחים*	חדר רחצה הורים*	חדר אמבטיה	חדר כביסה	אחר
כיור מטבח (יחיד)	מידות (בס"מ)	כ-50/40	---	---	---	---	---
	סוג	א'	---	---	---	---	---
כיור רחצה	מידות (בס"מ)	---	---	ראה סעיף 3.3.2	ראה סעיף 3.3.2	---	---
	סוג	---	---	---	---	---	---
כיור לנטילת ידיים	מידות (בס"מ)	---	---	---	---	---	---
	סוג	---	---	---	---	---	---
אסלה וארגז שטיפה ^(ב')	מידות (בס"מ)	---	---	לפי מידות יצרן	לפי מידות היצרן	---	---
	סוג	---	---	א'	א'	---	---
אמבט/ מקלחת	מידות (בס"מ)	---	---	מקלחת (במידות לפי האדריכל)	כ-160/70 (אמבטיה)	---	---
	סוג	---	---	א' (ריצוף משופע)	א' (אמבטיה אקרילית)	---	---
סוללה למים קרים / חמים לכיור, מהקיר או מהמשטח	דגם	פרח/מערבל	---	פרח/מערבל	פרח/מערבל	---	---
	סוג	א'	---	א'	א'	---	---
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	דגם	---	---	---	מערבל	---	---
	סוג	---	---	---	א'	---	---
סוללה למקלחת למים קרים וחמים	דגם	---	---	רב-דרך	---	---	---
	סוג	---	---	א'	---	---	---
חיבור מים מכונת כביסה ולניקוז (למייבש כביסה ראה הערה ^(ד') בהמשך)		---	---	---	יש	---	---
הכנה לחיבור מדיח כלים (משולב בחיבור וניקוז כיור)		יש	---	---	---	---	---
נק' מים למקרר (ברז ניל)		יש	---	---	---	---	---
נקודת גז לבישול (הכנה)		1	---	---	---	---	---
נקודת גז לחימום מים (הכנה)		---	---	---	---	---	---

*באם מסומן בתוכנית המכר

נספחים א', ב', ג'

מותרנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות, אילוצי תכנון או ביוזמת המוכרת

- (א) **כיוור מטבח:** אקרילי או נירוסטה, לפי החלטת החברה. בהתקנה שטוחה.
- כיוור רחצה:** חרס מתוצרת מובחרת, לפי בחירת החברה.
- (ב) **אסלה:** תלויה. **ארגז שטיפה:** סמוי, דו כמותי מתוצרת מובחרת, לפי בחירת החברה. **כיסוי אסלה:** (מושב) פלסטי כבד.
- (ג) **סוללה למים קרים/חמים:** לקערת מטבח: דגם: נשלף, פרח/מערבל מתוצרת גרואה או ש"ע, לפי בחירת החברה.
- (ד) **סוללה למים קרים/חמים/לכיוור/רחצה:** דגם: פרח/מערבל פיה קצרה מתוצרת גרואה או ש"ע לפי בחירת החברה.
- (ה) **סוללה למים קרים/חמים:** באמבטיה: דגם: מערבל, בציפוי כרום ניקל + ראש מקלחת נייד מתוצרת גרואה או ש"ע לפי בחירת החברה. **למקלחת:** דגם: רב-דרך, בציפוי כרום ניקל + ראש מקלחת נייד על מוט אנכי קבוע מתוצרת גרואה או ש"ע לפי בחירת החברה.
- (ו) **התקנת כיוורים וארגזי שטיפה אסלה כוללת:** חיבור לביוב, וברזי ניל.
- (ז) **גוון הקבועות:** לבן.
- (ח) **הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת:** מים קרים, מים חמים (הל"ת-תיקון אוג' 2007) וחיבור לקו דלוחין או שפכים.
- (ט) **מידות:** בכל משבצת שיש בה כלי תברואתי ו/או מתקן ו/או אביזר ומצוינות מידות של הכלי בס"מ, הרי אלו משוערות, המידות הסופיות הינן בהתאם למידות הספק ו/או היצרן, שנבחרו ע"י החברה.
- (י) **הכנה לנק' גז:** באם לא נאמר אחרת, צנרת נחושת בלבד ללא אביזרי קצה.
- (יא) **מים קרים:** מים בטמפרטורה המסופקת מהרשת העירונית.
- (יב) **קבועות רחצה (אגנית/אמבטיה) –** באם אינם ממבחר החברה, באחריות הרוכש, לבחור או לרכוש קבועות שעומדים בתקן ישראלי למניעת החלקה ולא פחות מ- R-11.
- (יג) **נשלף =** ראש ברז הנשלף מתוך שרוול קבוע. **פרח =** קרי ברז הממוקם על מישור משטח העבודה או הכיוור.
- מערבל (מיקסר) =** ויסות מים לקרים/חמים, בעזרת ידית אחת.
- רב-דרך (אוטרופוס) =** חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, לראש מקלחת ו/או לפיית ברז ו/או שניהם.
- (יד) **קונדנסר =** יש להשתמש במייבש כביסה הפועל בשיטת קונדנסר. בשיטה זו הלחות הנפלטת בעת תהליך הייבוש, נפלטת כמים אל מיכל איסוף המחייב ריקון בעת הצורך. למניעת ספק יודגש שעדיין נפלט אויר חם לחלל הדירה בסמוך למכונה.

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). יתכן ארון למחלקי מים במיקום, לפי החלטת מהנדס האינסטלציה. ניקוז ליח' מיזוג האוויר וצנרת להעברת גז וכבלי פיקוד בין המיקום היחידות, לפי החלטת החברה.

הערה:

הצורך במעבר צנרת מים/ביוב/מתזי כיבוי, (ככל שידרשו), יתכן ויחייבו התקנת כיסוי מבודד ואסטיט 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.

- 3.6.2 **חימום מים:** מערכת סולארית: אין; דוד חשמלי למים חמים בקיבול: 150 ליטרים.
- מיקום הדוד:** לפי החלטת מהנדס האינסטלציה.
- 3.6.3 **חיבור מים חמים לכלים:** קערת מטבח ורחצה, אמבטיה, מקלחת. מכונת כביסה (הל"ת-תיקון אוג' 2007).
- 3.6.4 **ברז "דלי" במרפסת שמש:** אין.
- 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. ו/או אחר, לפי תכנון מהנדס האינסטלציה, דלוחין: פלסטי או אחר, שפכים: פלסטי או אחר.
- 3.6.7 **צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח:** יש.
- 3.6.8 **הכנה למונה גז לדירה:** יש.

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות, אילוצי תכנון או ביוזמת המוכרת

הערה:

מיקום והכנת 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

(פרוט יתר ראה בהערות שלאחר טבלה זו)

מיקום תאור	נקודת מאור קיר/ תקרה (א)	בית תקע מאור (רגיל) (ב)	נקודת מאור הדלקה כפולה (ג)	בית תקע מעגל נפרד (ד)	בית תקע מוגן מעגל נפרד (ה)	בית תקע עם דרגת הגנה IP44 או אחר (ו)	נקודת טלויזיה/ טלויזיה בכבלים (הכנה) (ז)	נקודת טלפון חוץ/ תקשורת (הכנה) (ח)	נקודת טלפון פנים (אינטרקום) (ט)	אחר (י)
כניסה לדירה	1	1	---	---	---	---	---	---	ראה סעיף 3.7.8	---
חדר דיור	3	8	יש	---	---	---	1	1	---	---
חדר שינה הורים	1 מחליף	5	---	---	---	---	1	1	ראה סעיף 3.7.8	---
חדר שינה	1	5	---	---	---	---	1	1	---	---
פינת אוכל	1	1	---	---	---	---	---	---	---	---
ממ"ד	1	5	---	---	---	---	1	1	---	---
פרוזדור	1	1	---	1 (למזגן)	---	---	---	---	---	---
מטבח	1	4	---	4	---	1	1	1	---	---
חדר רחצה הורים	1 (מוגן)	1 (לחימום)	---	---	---	1	---	---	---	אירור מכני
חדר אמבטיה	1 (מוגן)	1 (לחימום)	---	2	---	1	---	---	---	אירור מכני
מרפסת שמש	1 (מוגן)	---	---	---	---	2	---	---	---	---
מחסן (באם ירכש)	1	---	---	---	---	---	---	---	---	הזנה מהרכוש המשותף

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות, אילוצי תכנון או ביוזמת המוכרת

הערות לטבלה ואחרות

- (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).
- (ג) **נקודת מאור הדלקה כפולה** = תאור בלבד לאופן ההדלקה של נקודות המאור (בתקרה או קיר), המצוינים בסעיף א' ושאינם תוספת לכמות נקודות המאור המצוינות בסעיף א'.
- (ד) **בית תקע מעגל נפרד** = "שקע/ים" הנמצא/ים על גבי מעגל חשמלי נפרד (כל נק' במעגל נפרד), ושאינם בהכרח נקודה/ות "כוח".
- (ה) **בית תקע מוגן מעגל נפרד** = כמו סעיף ד', אך אביזר הקצה מוגן מים (דרגת הגנה רגילה).
- (ו) **בית תקע עם דרגות הגנה IP44 או אחר** = בית תקע מוגן שאינו בהכרח במעגל חשמל נפרד אך אביזר הקצה מוגן מים בדרגת הגנה גבוהה.
- (ז) **נקודת טלויזיה/ טלויזיה בכבלים (הכנה)** = הכוונה ללא חיבור הדירה לספק שידורים או ערוצים (ראה גם בסעיף 3.7.10).
- (ח) **נקודת טלפון חוץ/תקשורת** = הכוונה נקודת שקע טלפון כפול (הכולל 2 שקעי טלפון נפרדים, או באביזר אחד), ללא חיבור הדירה לרשת הטלפונים/אינטרנט.
- (ט) **נקודת טלפון פנים (אינטרקום)** = נקודה/ות מלאות כולל אביזרי קצה לתקשורת פנים (דלת כניסה למבנה או עמדת שומר לפי העניין).
- (י) **"אחר"** = ראה גם סעיף 3.7.11 לפי דרישות רשות מוסמכת ו/או הנחיות המתכננים.
- (יא) **"הכנה"** = באם לא צוין אחרת הכוונה לצנרת ("שרוול") וחוט משיכה בלבד. באם ההכנה לתנור חימום נמצאת מעל דלת חדר הרחצה יותקן (באחריות הדייר), "מפזר חום" ולא "תנור להט" (ספירלי). למניעת ספק יודגש כי אמצעי חימום לא מסופקים ע"י החברה.
- (יב) **מחליף** = נקודה/ות מאור הניתנות להדלקה/ כיבוי, משני אביזרים נפרדים שונים הנמצאים בריחוק ביניהם, אך מדליקים/מכבים את אותה/ם נקודה/ות מאור.
- (יג) **"נקודת מאור מוגן"** = בית נורה המאפשר התקנת אהיל/ארמטורה, מתברג. בית הנורה יסופק ללא האהיל/ארמטורה.
- (יד) **מיקום נקודות חשמל/ תקשורת** = מיקום בפועל של הנקודות באם לא צוין אחרת, יהיה לפי הנחיות מהנדס החשמל של החברה.
- 3.7.1 **חדר מדרגות/ מבואה קומתית: בכל קומה: נקודת מאור : יש . גופי מאור : יש. לחצני הדלקת אור: יש.**
- לחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה קומתית : יש.**
- 3.7.2 **טלפון חוץ:** הכנת שרוולים (צינורות) בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).
- 3.7.3 **פעמון: סוג:** לחצן. **צליל:** זמזם, או גונג, לפי החלטת החברה.
- 3.7.4 **אביזרי הדלקה/שקע: סוג:** סטנדרט **תוצרת:** בטוויני, גוויס או ש"ע, לפי תכנון מהנדס החשמל.
- 3.7.5 **לוח חשמל ולוח תקשורת דירתיים, בתוך הדירה: יש מיקום:** לפי תכנון מהנדס החשמל. **מפסקי פחת:** יש.
- 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 ויוותקן ע"י וע"ח הקונה).
- 3.7.8 **מערכת אינטרקום:** יש, **מיקום:** כמפורט בטבלה 5. (אינטרקום כולל מסך, במעגל סגור לדירה, כולל לחצן לפתיחת דלת הכניסה הראשית בקומת הכניסה, ופומית אינטרקום לשמע ודיבור ללא מסך, בחדר שינה הורים. לחילופין, ולפי החלטת החברה, חיבור לעמדת שומר בלבד באמצעות טלפון פנימי אחד בדירה וללא מסך).
- 3.7.9 **מערכת טלוויזיה נוספת במעגל סגור (נפרדת): אין.**
- 3.7.10 **טלוויזיה:** אנטנת צלחת מרכזית לבנין או למספר בנינים לקליטת שידורי ערוץ 1,2,33 ורדיו F.M (ללא ממיר דירתי אשר ירכש ע"י הדייר מספק שרות זה) ו/או הכנה לחיבור לכבלים לקליטת טלוויזיה רב ערוצית (ללא ממיר וחיבור בפועל אשר ישולם ע"י הדייר ישירות לחברת הטלוויזיה הרב- ערוצית אשר תספק שרות זה) .

מותר בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות, אילוצי תכנון או ביוזמת המוכרת

3.7.11 **מיתקנים אחרים** (פרט): גלאי חשמלי אחד (במיקום לפי הנחיות יועץ הבטיחות), הכנות לצלונים חשמליים (כמפורט בטבלה 3). אוורור חלל המחויב באוורור מכני לפי תקנות, יבוצע ע"י מפוח חשמלי חיצוני (משותף) ו/או ע"י מאורר דירתי "וונטה" או ש"ע.

4.

***מתקני קירור / חימום, בדירה:**

- 4.1 **מיזוג אוויר דירת מיני מרכזי:** יש; לחימום וקירור (למעט בחדרי שרות). **כמות ומיקום יח' הפיזור:** לפי קביעת מהנדס מיזוג האוויר, (כולל: צנרת חשמל, צנרת גז צנרת ניקוז מים, הנמכות, ורשתות פיזור). **מיקום מעבה:** בריכוז קומתי.
- 4.2 **מזגן מפוצל:** אין. לפי קביעת מהנדס מיזוג האוויר של החברה ובכפוף לתכנון הדירה יתכן ויבוצע גם מזגן מפוצל לחלקים מהדירה שבהם לא מתוכננת לפעול המערכת מיני מרכזי. **מיקום:** לפי קביעת מהנדס מיזוג האוויר (כולל: צנרת צנרת גז, חשמל, צנרת ניקוז מים).
- 4.3 **מיזוג אוויר דירתי הניזון ממערכת מרכזית בבניין:** אין.
- 4.4 **תנור חימום הפועל בגז:** אין.
- 4.5 **תנור חימום הפועל בחשמל:** אין. הכנות בלבד(בחדרי רחצה).
- 4.6 **רדיאטורים:** אין.
- 4.7 **קונבקטורים חשמליים:** אין.
- 4.8 **חימום תת רצפתי:** אין.
- 4.9 **מיתקנים אחרים** (לפרט): ככל שידרשו ע"י הרשויות או המתכננים/יועצים.

5.

***סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במחסן:**

- 5.1 **מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים):** בדירה: יש. **במחסן (באם נרכש):** יש.
- 5.2 **מערכת גלאי עשן:** יש. (גלאי חשמלי אחד בודד, הכולל התראה קולית, ללא רכזת, במיקום לפי הנחיות יועץ הבטיחות).
- 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 אחר עקב דרישות תכנוניות.**

6.

עבודות פיתוח ושונות:

- 6.1 **חניה (אסורה הכניסה למרתפי חניה תת קרקעיים לרכבים המונעים בגז פחמימני- גפ"מ).**
 - 6.1.1 **סך הכל מקומות חניה (לכל הבניין, לרבות מסחר, משרדים, וציבור):** לפי היתר הבניה. **מיקום חניות למגורים:** במרתף/ים תחתון. **מספר מרתפי חניה:** 6 או 7 לפי היתר הבניה; **חניות במקום אחר** (לפרט): מתחת דרך השרות המזרחית, ומחוץ לתחום המגרש;
 - 6.1.2 **חניה לנכים (פרטית/משותפת):** יש, **מספר:** לפי היתר הבניה **מיקום:** כמצוין בתוכנית המכר (ושלא בהכרח באזור התחום "לחניית דיירים בלבד". חנייה לנכים כמסומן בנספח הפיתוח ובנספח החניה להיתר, תימכר לרוכש דירה נכה, ובהעדר רוכש נכה, בין כלל דיירי הבית וגם לדייר שאינו נכה.
 - 6.1.3 **גמר רצפת החניה מקורה:** ראה סעיף 2.11.
 - 6.1.4 **גישה לחניה מהכביש:** יש.
 - 6.1.5 **מספר חניות לדירה:** לפי ההסכם. **מיקום:** לפי סימון בתוכנית המכר.
 - 6.1.6 **מחסום בכניסה לחניון:** יש. **פתיחה:** בשיטה, לפי החלטת החברה. (באם באמצעות שלט, 1 לכל יח"ד).

מותרנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות, אילוצי תכנון או ביוזמת המוכרת

6.2	פיתוח המגרש (יתכן שהפיתוח יושלם לאחר מסירת הדירות)
6.2.1	שבילים: חומר גמר: בטון/ גרנוליט/ אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית/אחר: לפי תוכנית האדריכל.
6.2.2	משטחים מרוצפים: יש. חומר גמר: אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית/ אחר לפי תוכנית האדריכל.
6.2.3	אזור פיתוח חיצוני משותף: יש. (על פי סימון בתכנית מצורפת). צמחיה יש. (על פי תוכנית אדריכל הפיתוח). הפיתוח בקומת קרקע ברובו מעל תקרות בטון מותרת שתילת צמחיה בעלת שורשים רדודים בלבד (לא עצים ולא צמחיה עמוקת שורשים-יש להיעזר ביעוץ מקצועי לשם כך).
6.2.4	רשת השקיה משותפת: יש.
6.2.5	חצר, צמודה לדירה/ות הגן: אין דירות גן.
6.2.6	גדר בחזית/ות של המגרש: חומר: בנוי ו/או בטון ו/או אבן לקט ו/או מתכת, ו/או משולב. בגובה ממוצע לפי תוכנית הפיתוח המאושרת.
6.2.7	קומת עמודים מפולשת (קומה פתוחה): אין.
7.	מערכות משותפות
7.1	מערכת גז (משותף למסחר/גן ילדים ואחר):
7.1.1	הכנה לאספקת גז: סידור מרכזי באמצעות צובר/ים, גז תת- קרקעי בתאום עם חברת הגז, ובמיקום המתואר בתוכנית המגרש או הבניין או במיקום אחר 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/ מבואות: לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
7.2.2	מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות: 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 (הידרנטיים) וארונות כיבוי בשטחים משותפים או פרטיים, מיקום וכמות לפי דרישות רשות הכבאות.
7.3	אזורר מאולץ במרתפי חניה: יש.
7.4	מערכת מיזוג אוויר מרכזית (להזנת הדירות): אין.
7.5	מערכת מיזוג אוויר בחלקים לשימוש הדיירים: לפי החלטת החברה. מיקום והספק (באם יותקנו מערכות אלו): לפי החלטת החברה ובתאום עם המהנדס.
7.6	תיבות דואר: (תאר) חדר דואר. 1 לכל דירה, 1 לועד הבית 1 לדואר שגוי. מיקום: בקומת הכניסה הראשית, ו/או בריכוז אחר, לפי הנחיות הרשות המקומית המוסמכת.
7.7	מיתקנים אחרים: תאר: מערכות סניקה ומשאבות מים, מאגר מים, מערכות תאורה (בחלקים משותפים), חלקים לשימוש כלל הדיירים בבניין ולטובת המסחר, המשרדים ואחר'. מיקום וכמות: לפי תוכנית המתכננים והיועצים.

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות, אילוצי תכנון או ביוזמת המוכרת

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

- 8.1 חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ראשי לבית: יש; מונה מים נפרד לחצר: אין.
- 8.2 חיבור לביוב מרכזי: יש.
- 8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל, בהתאם להוראות חברת החשמל; יש. לא כולל חיבור הדירה לרשת; 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 עבודות לביצועם בפועל שיעשה ע"י הרשות המקומית אינם באחריות החברה.
- 8.7 פינוי אשפה: ע"י הרשות המקומית.
- בחדר/י אשפה: מיכלים ניידים, דחסנית, (אחר); וברז מים, אזור מים.
- מיקום למחזור אשפה: יש.
- מצנח אשפה (שוט) ופתח קומתי: יש. (למעט מרתפים).

9. רכוש משותף

- 9.1 תיאור הרכוש המשותף:
 - 9.1.1 מקומות חניה משותפים: באם סומנו כמשותפים בתוכנית המכר.
 - 9.1.2 קומה מפולשת (קומת עמודים פתוחה): אין.
 - 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: (ככל שיהיו), באם יסומנו כמשותפים בתוכנית המכר.
 - 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש.
 - 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש.
 - 9.1.6 חדרי מדרגות ראשיים (מספר): 2.
 - 9.1.7 פיר מעליות: יש. מעליות: יש. מספר מעליות למגורים: 7.
 - 9.1.8 גג משותף: החלק התפוס על ידי מיתקנים משותפים על הגג.
 - 9.1.9 ממ"ק/ מקלט: כמסומן בתוכנית המכר.
 - 9.1.10 חדר דודים משותף: אין.
 - 9.1.11 מיתקנים על הגג: יש מערכות טכניות (פרטיות או משותפות הן למגורים והן למסחר) כגון: אנטנה/ צלחת לוויין, קולטי שמש, חדר/י מכוניות למעלית, מאגר מים, מפוחים, מנדפים, משאבות סחרור וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.
 - 9.1.12 חצר ושטח פתוח בתחומי המגרש: יש. שטח ללא גיבון; יש.
 - 9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף (לפרט): חדרים טכניים, חדרים לשימוש או לשרות כלל הדיירים, כמפורט בפרקים אחרים במפרט זה, או מסומנים כרכוש משותף בתוכנית המכר.
- 9.2 חלקים (באם קיימים) שאין להוציאם מהרכוש המשותף:
 - 9.2.1 חדר/י מדרגות, (מילוט).
 - 9.2.2 קומה טכנית.
 - 9.2.3 גישה לחניה משותפת.

מותר בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות, אילוצי תכנון או ביוזמת המוכרת

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 . (ראה סעיף 9.1.11).
9.2.10	מעליות, (שהוגדרו כמעליות משותפות).
9.2.11	ממ"ק / מקלט. (אין- יש מרחבים מוגנים).
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: כמפורט בסעיף 29.1.1 להסכם המכר.
9.5	סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית: יהיה על פי הקבוע בחוק המקרקעין התשכ"ט-1969, ובכפוף לאמור בסעיף 31 להסכם המכר, על סעיפיו הקטנים.
9.6	שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו: כמפורט בסעיף 26 להסכם המכר.

מותר בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות, אילוצי תכנון או ביוזמת המוכרת

9.7 החלקים המוצאים מהרכוש המשותף (ואו שיוחזרו לרכוש המשותף):

מבלי לגרוע מהאמור בעניין זה בהסכם המכר, מוצאים מהרכוש המשותף השטחים הבאים אשר מסומנים בתוכניות המצ"ב ו/או מצוינים במפרט המכר ו/או בהסכם המכר.

- א. כל מקומות החניה שבמגרש מוצאים כולם מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות, או ישוייכו למסחר, למשרדים, או ליתר השימושים, בהתאם לקבוע בהסכמי המכר.
 - ב. כל המחסנים ככל שיהיו, למעט המחסנים המשותפים (באם יוגדרו ככאלה), מוצאים מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות, למסחר, למשרדים, שבבניין לפי קביעתה הבלעדית של החברה ובהתאם לקבוע בהסכמי המכר.
 - ג. חדר השנאים, חדר תקשורת ומבנה/ים וחלקים עבור העיריה (כגון תעול, תחבורה וכו').
 - ד. כל חלקי הגגות שאינם התפוסים ע"י מערכות משותפות.
 - ה. כל שטח ו/או זכות הניתנים ע"פ דין להצמדה לאיזו מדירות הבית המשותף ולרבות חניות, מחסנים, מחסני החברה, גגות ו/או מרפסות המוצמדים לדירות (למעט חלקי גג משותפים ככל שישנם ומתקנים משותפים על הגג), מתקני חברת חשמל (אם יש), חדר בזק (אם יש) וחדרים טכניים (אם יש), לרבות כמתואר בתכניות המכר, מבנים ומתקנים המשמשים מערכות עירוניות, חללים ושטחים בקומות ובמרתפים. החברה תהיה רשאית למכור/להצמיד את החלקים הנ"ל לפי שיקול דעתה וכן תהיה רשאית להחזירם לרכוש המשותף. פירי האוורור ומערכות הגובלים בחדרי הדיור לאורך כל קומות הבניין לא יהוו חלק מן הדירות אלא רכוש משותף.
 - ו. כל זכויות הבניה הקיימות בגין הקרקע ו/או הבניין ו/או כל זכויות הבניה הבלתי מנוצלות בקרקע, לרבות זכויות הבניה ו/או כל זכויות הבניה העתידיות שיאושרו להיבנות על הקרקע, שייכות לחברה בלבד ו/או למי שהחברה תעביר או תמכור זכויות אלה ולקונה לא תהיינה זכויות מכל סוג שהוא לגבי זכויות בניה כלשהן. החברה תהיה רשאית להעביר זכויות אלה למגרשים או לשטחים אחרים. לחילופין, תהיה החברה רשאית לקבוע כי זכויות בניה קיימות או עתידיות, הניתנות לניצול אך ורק על שטחים מסוימים בבניין, כגון בניה על גגות, ייחודו ויוצמדו למי שיהיו בעלי הזכויות באותם שטחים מסוימים, בחלקים כפי שייקבעו על ידי החברה.
- מובהר כי זכות החברה לפעול לגבי זכויות הבניה בהתאם למפורט לעיל הינה בכפוף להוראות כל דין. עוד מובהר כי האמור לעיל אינו חל לגבי זכויות בניה עתידיות שיווצרו לאחר שהחברה תמכור את כל זכויותיה בפרויקט בו מצוי הבניין.**
- בעלי הזכויות שלחידותיהם יוצמדו זכויות הבניה כלעיל יהיו רשאים לממש את זכויות הבניה הנ"ל ויהיו רשאים, בין היתר, לבנות את השטחים שניתן יהיה לבנותם במסגרת מימוש הזכויות, להתחבר לכל חלק מחלקי הרכוש המשותף כולל מתקנים ומערכות, לכלול כל תוספת בניה כנ"ל במסגרת הבית המשותף בדרך של תיקון צו רישום הבית.

הערה: מובהר כי לא תהיה זהות בין מספרי המחסנים או מספרי מקומות החניה המסומנים בתכניות, לבין מספרי הדירות.

מותר בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות, אילוצי תכנון או ביוזמת המוכרת

9.8 בנוסף ומבלי לגרוע מכל יתר הוראות ההסכם, מצהיר הקונה כי ידוע לו כדלקמן:

- 9.8.1 הבניין מיועד להירשם כבית משותף אחד הכולל את בניין המשרדים והמסחר, (אשר יבנו בשלבים ו/או בדרוג ו/או במקביל), הכל לפי קביעת החברה (להלן – "הבית המשותף"), בכפוף לאפשרויות הטכניות ו/או החוקיות לביצוע הרישום כדלעיל.
- 9.8.2 הקונה מצהיר כי ידוע לו ששירותי הניהול והאחזקה של הרכוש המשותף בבית המשותף, המתוכנן לכלול את בניין המשרדים והמסחר, וכן שירותי הניהול והאחזקה של הרכוש המשותף בבנין, יבוצעו באמצעות חברת ניהול ואחזקה אחת או מס' חברות ניהול הכל כמפורט בסעיף 31.9 להסכם המכר (להלן – "חברת ניהול").
- מובהר כי המתקנים והתשתיות יכול וישרתו כל חלק מהבניינים שיבנו במגרש ו/או את הבית המשותף ויתכן וגם ישרתו בניינים נוספים ו/או אחרים, הכל כפי שיקבע בהיתר בניה ולפי דרישת הרשויות ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של המוכרת ולרוכשי הדירות לא תהיה כל טענה כלפי המוכרת ו/או מי מטעמה בקשר לכך.
- 9.8.3 מובהר כי שטחים ומתקנים משותפים לדיירים בבניין, ככל שיש כאלה, כגון לפעילות פנאי ימסרו לנציגות הדיירים ללא כל ציוד, וכי הם יצוידו על ידי נציגות הבית המשותף, בהתאם להחלטות דירי הבניין ועל חשבונם.
- 9.8.4 מקומות החניה לנכים ימכרו בעדיפות ראשונה לנכים, ובהעדר כאלה ימכרו לרוכשי דירות במכירה רגילה.
- 9.8.5 חדר השנאים/חדר תקשורת, הנמצאים בפרויקט, ישרתו את הבית המשותף וכן בניינים נוספים לרבות במגרשים אחרים וירשם ע"ש חברת החשמל/חב' התקשורת וגבולותיהם ייקבעו במהלך עריכת מפות לצורכי רישום. מובהר, כי חדר השנאים/חדר תקשורת, ככל שירשמו כאמור, אינם חלק מהרכוש המשותף, וכי הזכויות בהם יוקנו לחברת החשמל/תקשורת. במידת הצורך תינתנה זיקות הנאה להנחת צנרת, כבלים ותחזוקתם.
- 9.8.6 צובר/י גז תת – קרקעיים ו/או עיליים יוצבו במיקום כמצוין בתכנית המגרש, או לחילופין יוצבו במיקום אחר לפי דרישת הרשויות וחברת הגז. במידת הצורך תינתנה זיקות הנאה להנחת צנרת ותחזוקתה. מובהר בזה כי צוברי הגז הנ"ל הינם בבעלות חברת הגז.
- 9.8.7 בקומות מרתף או במיקום אחר ימוקם חדר/י גנרטור, וגנרטורים לשעת חירום להפעלת מתקנים שונים, בהתאם להוראות הרשויות המוסמכות.
- 9.8.8 המיקום המיועד למתקני מיזוג האוויר (להלן – "המתקנים") של כל אחת מהדירות בבניין הינו באזור טכני קומתי או במיקום אחר שיסומן בתוכניות. הקונה אינו רשאי לשנות מיקום זה והוא מתחייב כי ככל שתותקן על ידו מערכת מיזוג אויר, בנוסף ו/או במקום המערכת המותקנת על ידי החברה כאמור במפרט זה לעיל, יתקין עבורה בידוד אקוסטי כנדרש (רמת הרעש של מעבים לא תעלה על DBA 55 במרחק 1 מטר). החברה רשאית, לפי שיקול דעתה, לשנות את מיקומם המיועד של מתקני מיזוג האוויר של הדירות או של חלק מהן, ובין היתר לקבוע כי המיקום המיועד למתקנים של הדירות, כולן או חלקן, יהיה בשטח הגג ולהעביר צנרת מהמתקנים לדירות הנ"ל. הקונה מסכים לאמור לעיל ומוותר על כל טענה בקשר לכך.
- 9.8.9 לצורך תחזוקה ונקיון קירות המסך ככל שיותקנו בחזיתות הבניין, יתכן שתירשם זיקת מעבר בשטחים פרטיים (חדרים ומרפסות), לרבות קשירת פיגומים, סנפלינג, הנחת ציוד מכני וכלים, הכל כמקובל בנסיבות הענין

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות, אילוצי תכנון או ביוזמת המוכרת

9.8.10. החברה מתכננת להקים בפרויקט בריכת שחיה לבוגרים ולפעוטות, בכפוף לאישורים כדין (להלן: "בריכת השחיה"). ידוע לקונה כי תכנון בריכת השחיה מצוי בשלבים ראשוניים לפיכך אין החברה מתחייבת, כלפי הקונה, לגבי גודל בריכת השחיה, מיקומה, רישומה, המתקנים אשר יוקמו במסגרתה וכיוצ"ב, והרוכש מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי החברה ביחס לכך.

הקונה מצהיר כי ידוע לו שבריכת השחיה, אשר תיבנה על ידי החברה, מיועדת לכל רוכשי דירות המגורים אשר יבנו במסגרת הפרויקט ולהם בלבד.

הזכויות וההתחייבויות בהתייחס לבריכת השחיה תוקנינה לרוכש דירה בפרויקט בלבד ועם העברת הדירה על ידי הרוכש לצד שלישי (להלן: "הרוכש החדש") תועברנה הזכויות וההתחייבויות כאמור על ידי הקונה לרוכש החדש. מובהר בזאת כי הקונה יהיה רשאי להעביר את הזכויות וההתחייבויות בכל הנוגע לבריכת השחיה אך ורק במסגרת העברת הדירה לרוכש החדש ולאחר שהשלים את מלוא התחייבויותיו כלפי החברה עד למועד ההעברה כאמור.

החברה תמסור את החזקה בבריכת השחיה לנציגות בניין/ים, המתוכננים להיבנות בדרג או במקביל בפרויקט, וזאת במועד שיקבע ע"י החברה ועפ"י שיקול דעתה הבלעדי, כאשר לרוכשי הדירות לא תהיה כל טענה כלפי החברה ו/או מי מטעמה בעניין, ולעניין זה יחולו הוראות ההסכם בשינויים המחויבים.

מובהר כי עריכת ביטוח מתאים לרבות ביטוח צד ג' (לרבות לענין תאונות), יעשה באחריותם ועל חשבונם של רוכשי הדירות. הפעלת ו/או תחזוקת בריכת השחיה, קביעת שעות הפעילות של הבריכה, מספר המשתמשים בו זמנית, וכיו"ב תהיה על פי שיקול דעתם ובאחריותם הבלעדית של רוכשי הדירות בפרויקט ו/או חברת הניהול. הקונה מתחייב כי בריכת השחיה תופעל בכפוף להוראות כל דין, לרבות ומבלי לגרוע הוראות ו/או תקנים ו/או דינים הנוגעים לבטיחות ולבריאות. למען הסר ספק מובהר בזאת כי המוכרת לא תהיה אחראית בכל אופן שהוא להפעלת ו/או לתחזוקת בריכת השחיה ו/או לביטוח מכל סוג שהוא בקשר עם בריכת השחיה, ובנוסף, מודגש כי המוכרת לא תהיה אחראית לקבל את אישור הרשויות (לרבות משרד הבריאות) לצורך הפעלת הבריכה והשימוש בה, ואלו יהיו באחריותם הבלעדית של רוכשי הדירות ו/או חברת הניהול.

המוכרת תהיה רשאית לרשום בלשכת רישום המקרקעין את הוראות סעיף 9 זה או כל חלק מהן, וזאת בין על ידי הכללתם בתקנון הבית המשותף ובין על ידי רישום הערה בספרי המקרקעין ובין בכל דרך אחרת, כפי שייקבע על ידי המוכרת על פי שיקול דעתה הבלעדי.

מובהר כי הגם שבמתחם הפרויקט (מעל/מתחת, הקרקע), מתוכננת לעבור רכבת קלה, וכן מתוכננת במתחם, נקודת כניסה ויציאה לתחנת הרכבת הקלה, המוכרת אינה מתחייבת באשר להפעלת הרכבת הקלה ו/או באשר לקיומם בפועל של דרכי חיבור או גישה למתקני הרכבת הקלה (לרבות תחנת כניסה), וכי הדבר כפוף בכל מקרה להחלטת המוכרת ולאישור הרשויות ויתר הגורמים הרלוונטים, ולרוכש לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המוכרת בכל הקשור או הנוגע לכך.

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

מצ"ב: נספח א' – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף.
נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות ושהינם חלק בלתי נפרד ממפרט זה.
נספח ג' – טבלת ריכוז שטחים.

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות, אילוצי תכנון או ביוזמת המוכרת

נספח א' – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

- 10.1 תוכניות אלו יוצרו 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. המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין בתנאי שלא ישנו את חזית הבית או שטחים ברכוש המשותף.
 - 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 המערכת ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.
 - (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
 - (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
 - (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- 10.3^(*) המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות העניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.
 - (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
 - (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
 - (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
 - (ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסימיליה.
 - (ו) תכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרומכניות במבנה ובפיתוח. המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.
- ^(*) סרב הרוכש אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין, לקבל לידי התוכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור כמפורט בסעיף 10.3 לעיל, יראו החברה כעמדה בחובתה לעשות כן. החברה תהא רשאית למסור בכל זמן לרוכש/ים אחרים לרבות נציגות הבית ו/או חב' ניהול (באם תפעל בבניין).

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות, אילוצי תכנון או ביוזמת המוכרת

נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות

הערות כלליות:

מבלי לגרוע מהאמור בהסכם המכר ובמפרט זה לעיל, הקונה מצהיר ומאשר כי ידוע לו כדלקמן:

1. ככל שישנם הבדלים בין התוכניות המצורפות למפרט זה לבין תוכניות אחרות (כגון תוכניות בפרוספקט), התוכניות המחייבות הן התוכניות המופיעות במפרט זה בלבד. האמור לעיל כפוף לאמור בנספח ה' להסכם המכר, כאשר התוכניות שתצורפנה להסכם לאחר קבלת היתר הבניה העילי, לבניין, תיחשבנה כתוכניות המצורפות למפרט זה.
2. מספר הדירות למגורים בבניין נתון לשינויים ע"י חיבור דירות בודדות או פיצול דירות קיימות. בכפוף להיתר כדון, ככל וידרש.
3. אלמנטים קונסטרוקטיביים וצנרת בתקרות, קירות, מחיצות אינם מסומנים בהכרח בתוכנית. בכל מקרה מיקום בליטות ושקעים לצורך מעבר מערכות מים, ביוב, מתזים (ספרינקלרים), חשמל, אוורור מכני וכן עמודים וקורות (הכל ככל שידרשו), ככל שמסומן, אינו סופי ויכול שישתנה עקב אילוצי תכנון וביצוע. בנוסף, המוכרת תהיה רשאית להעביר צנרת גלויה, לכיבוי (מתזים), לאוורור חדרי שירותים ואמבטיה ולמיזוג אויר ככל שתידרש, בגודל במקום ובאופן ולפי החלטתה.
4. פריט שתואר על דרך החליפין (או, ו/או) הקביעה היא בידי החברה, אלא אם כן צוין אחרת. כל פריט ו/או מוצר שלא צוין לגביו סוג, גוון, דגם, יצרן וכיו"ב, הבחירה והקביעה בידי החברה בלבד. בכל מקום בו צוין "לפי קביעת האדריכל" ו/או "המהנדס" ו/או "המתכנן" ו/או "היועץ", הכוונה לפי קביעת האדריכל/המהנדס/המתכנן/היועץ, של החברה.
5. השטחים שיועדו למיקום מערכות מרכזיות ו/או טכניות ו/או משותפות ומידותיהם, ימוקמו וייקבעו סופית לפי דרישות התכנון, הרשויות המוסמכות והחברה, ויתכן שיחולו לגביהם שינויים אף לאחר קבלת היתר הבניה. אם הדרישות כלעיל יגרמו לשינויים בתכנון הבניין תהיה החברה רשאית להתאים את התכנון לדרישות הנ"ל.
6. מערכות תשתיות משותפות, לרבות תאי הביקורת והקופסאות שלהם (חשמל, מים, תקשורת, ביוב, ניקוז, גז וכיו"ב), וכן תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים את כלל הבניין ו/או חלקים אחרים בפרויקט, עשויים להיות ממוקמים ולעבור בתוך שטחים פרטיים כגון מחסנים, מקומות חניה וכיו"ב וכן בשטחים משותפים. הקונה מוותר על כל טענה בדבר הימצאותם של הנ"ל בתחום שטחים שנרכשו על ידו ו/או בתחום שטחים משותפים והוא מתחייב למנוע כל פגיעה במערכות אלה ולאפשר גישה לנציגות הבניין ו/או למי מטעמה ו/או לכל גורם על מנת לתחזק ולטפל במערכות הנ"ל. המוכרת שומרת לעצמה הזכות לרשום זיקת הנאה לצורך גישה כאמור ולצורך תחזוקת מערכות אלה.
7. הזנת חשמל למחסנים פרטיים הנמצאים בקומת המרתף (ככל שיהיו בפרויקט), תהיה מחיבור החשמל המשותף ולא מהחיבורים הדירתיים.
8. הזמנה של פריטים שתיערך ע"י הקונה שהתקנתם ו/או הפריטים עצמם שונים מהקבוע במפרט תהיה על חשבון הקונה ובאחריותו והחברה לא תהיה אחראית באופן כלשהו כלפי הקונה בקשר עם כך. לענין זה יחולו הוראות סעיף 18 להסכם המכר, על סעיפיו הקטנים.
9. מובהר כי בכל מקום בו מצוינת במפרט חלופה לבחירת הקונה, אך הדירה נרכשה לאחר שנבנו, הותקנו והורכבו פריטים בדירה ו/או בבניין מהחלופות דלעיל, לא תהיה לקונה אפשרות בחירה לגביה.

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות, אילוצי תכנון או ביוזמת המוכרת

10. במקרה בו הדירה נרכשה כשהיא בשלבי בניה מתקדמים או בשלבי סיום הבניה, ונבנו, הותקנו והורכבו פה פריטים ואביזרים, הרי במקרה של סתירה בין הכתוב במפרט לבין הביצוע בפועל, תהיה עדיפות למצב הקיים בעת הרכישה, באופן שהמוכרת ו/או הקבלן המבצע לא יהיו זכאים לתשלום בעבור תוספות ו/או שינוי והקונה לא יהיה זכאי לכל זיכוי בגין השינוי שנעשה. מובהר כי לקונה לא תהיה כל טענה או תביעה, כי המצב הקיים אינו זהה לאמור והקבוע במפרט ו/או בתוכניות המכר.
11. תוכניות הפיתוח למגרש אינן סופיות. יתכנו שינויים בפיתוח, לרבות במיקום שבילים, חניות, מתקנים, שטחי גינון וכו', בהתאם לתכניות הפיתוח הסופיות שיאושרו ע"י העירייה ורשויות התכנון המוסמכות.
12. המונח "סוג א" הינו לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ, או שווה ערך, לפי החלטת החברה.
13. הקונה מצהיר כי הוסבר לו וידוע לו ששטחי גינון ו/או שטחי מסעה/חניה של הבניין ממוקמים מעל תקרת מרתף, ששטחי התקרה האטומים עלולים להינזק ו/או להיפגע עקב פעולות שתילה ו/או הריסה ו/או בנייה ו/או התקנת מערכות ו/או פעולות כגון אלה, שיש בהן כדי לגרום לשינוי במצב התקרה על מרכיביה, כגון שינוי ניקוז ו/או פגיעה באיטום המרתף או כדומה. הקונה מסכים ומתחייב בזה לפעול בעצמו ו/או באמצעות הנציגות, ולנקוט בכל פעולה הנדרשת ו/או המתחייבת לשמירה על איטום המרתף, ו/או להימנע מכל פעולה שיש בה כדי סיכון לאיטום המרתף, כפי שפורט לעיל, לרבות אך לא רק, אי שתילת צמחיה בעלת שורשים חודרניים וביצוע ריסוס תקופתי למניעת קינון חרקים.
14. החלפת כלים סניטאריים ע"י הקונה עלולה לפגוע במידות הנדרשות ובמרווחי הגישה לכלים אלו כאמור בהל"ת (הוראות למתקני תברואה) ובת"י 1205 חלק 3.
15. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים" וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאת בכתמים דמוי חלודה, ואין לראות בכך ליקוי.
16. שטחים מרוצפים ימסרו לאחר ניקיון סביר בלבד. ביצוע ליטוש ו/או הברקה קריסטלית ו/או אחר תיעשה ע"י הקונה בלבד ככל שיבחר לעשות כן ולאחר שנת בדק ראשונה.
17. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה.
18. חל איסור מוחלט להתקין רמקולים, מסכי פלזמה וכד', שקועים בתוך קירות הפרדה בין דירות וזאת כדי למנוע מפגע אקוסטי.
19. מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם ללא הנחיות המתכנן.
20. הגישה לתחזוקה וניקוי, של אזורי טכניים; פתחי בניה החסומים בזיגוג קבוע; קירות מסך; חלונות בחלל גבוה (פנים וחוץ); מערכות מכניות ואלקטרומכניות, ביוב ומים; גגות עליונים; יעשה רק לצורך טיפול, אחזקה, חידוש ובדק, ע"י בעלי מקצוע שהוסמכו לכך בלבד, ובאם נדרש, רק מורשים לעבודות גובה ובציוד מתאים והעומד בת"י 1139, (פיגום מתרומם/תלוי, סנפלינג וכו').
21. יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, ו/או גרנוליט ככל שיבוצעו, מושפעות באופן טבעי מתחזות סטטיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. למניעת ספק יודגש כי אין מפגע בטיחותי ו/או תפקודי בתופעה טבעית זו, האופיינית לרצפות אלו, ואין לראות בכך ליקוי.
22. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ודרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולה לגרום לשקיעות בריצוף זה והחברה לא תהיה אחראית לכך.

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות, אילוצי תכנון או ביוזמת המוכרת

23. אסורה הכניסה למרתפי חניה תת קרקעיים לרכבים המונעים בגז פחמימני (גפ"מ).
24. במבנה ובחלקיו השונים יותקנו מערכות אלקטרו מכניות ואחרות המחייבות תחזוקה מקצועית ושוטפת (הן מונעת, והן תחזוקת "שבר"), על הנציגות ו/או חברת הניהול, חלה החובה לזמן נציגי החברות ספקיות הציוד לצורך קבלת הדרכה לאופן השימוש והתחזוקה.
25. בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה מראש ובכתב, באריחים רזרביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תיקונים תחזוקה.
26. בתקופת הבדק והאחריות אין הקונה רשאי לבצע פעולות ושינויים העלולים להשפיע על תקינות ותפקוד המרכיבים השונים בדירה/בניין שלא בהסכמת החברה. ביצוע בניגוד לאמור לעיל ישחרר החברה, מכל אחריות לליקויים/חוסרים/פגמים, בקשר עם מרכיבים אלו.
27. למען הסר ספק יודגש כי בחניונים תת קרקעיים לא ניתן למנוע באופן מוחלט חדירת רטיבות נקודתית מתקרות ו/או מקירות חוץ ו/או מפגש קירות תקרה ו/או רצפה, הואיל ולא ניתן לאטום צידם החיצוני של הקירות (יציאת הקירות נעשית כנגד יסודות המוחדרים טרם חפירת המרתף).
28. ת"י 1525 "תחזוקת בניינים: בנייני מגורים וסביבתם הקרובה" יחייבו הקונה (חברת "הנחיות לתחזוקה" תימסר לקונה בעת קבלת החזקה בדירה).
29. במקרה של סתירה בין האמור/המצוין בהסכם המכר, מפרט המכר, תוכניות המכר, יקבע הסדר הבא: הסכם המכר, מפרט המכר, תוכניות המכר.
30. באם תוצג "דירה לדוגמה", הדמיות, סרטים ותמונות להמחשה, למניעת ספק יודגש כי מדובר במצג להתרשמות בלבד ואת החברה יחייב רק האמור בהסכם המכר, במפרט זה ובתוכניות המצורפות אליו (לרבות התכניות שתצורפנה לאחר קבלת היתר הבניה). למען הסר ספק יודגש כי באם לצורך קידום מכירות ושיווק הדירה, יסופקו לקונה מערכות כגון: מזגן, טוחן אשפה, כלים חשמליים, ריהוט וכו', הרי אלו אינם כלולים באחריות ובדק, כמשמעותם בחוק המכר.
31. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי הרשמי, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
32. יש לאוורר המרחב המוגן, באופן תכוף לפחות בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להימצא באגרטים (חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
33. בהתאם לתכניות בנין עיר החלות על המגרש, לא תותר סגירת מרפסות בדירות בבניין.
34. במקרה בו נפלה טעות ו/או טעות סופר ו/או הושמט פרט במפרט זה על פי קביעת האדריכל, יהיה רשאי המוכר להודיע על כך לקונה בצירוף פרטי התיקון המתבקש במפרט והדבר יחייב את הצדדים כאילו נכלל במפרט זה מלכתחילה.
35. מובהר בזה כי ההערות הנ"ל הן בנוסף ומבלי לגרוע מההערות האמורות בתכניות, וכי הוראות המפרט כולן הן בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בהסכם.

חתימת החברה

תאריך

חתימת הקונה

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות, אילוצי תכנון או ביוזמת המוכרת

נספח ג'

שם הפרויקט	היזם	תאריך
מידטאון תל-אביב	מידטאון בע"מ	03/12/12

מספר דירה	קומה	סוג הטיפוס	מספר חדרים	שטח הדירה במ"ר	מפרסת/ות שמש		שטח אחר צמוד או המשמש הדירה באופן בלעדי	
					שטח כללי	שטח מקורה	השטח במ"ר	תאור
4 - 34		A	3	72	12	12	---	---
		B	3	68	12	12	---	---
		C	3	76	12	12	---	---
		D	3	65	12	12	---	---
		E	3	65.5	14	14	---	---
		F	3	69	10	10	---	---
		G	3	69	12	12	---	---
		H	3	67	12	12	---	---
		I	3	67	12	12	---	---
35 - 45		J	5	145	12	12	---	---
		O	4	115	12	12	---	---
		N	4	94.5	10	10	---	---
		M	5	143.5	14	14	---	---
		L	5	136	12	12	---	---

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות, אילוצי תכנון או ביוזמת המוכרת

שם הפרויקט	היזם	תאריך
מידטאון תל-אביב	מידטאון בע"מ	03/12/12

[illegible][illegible]