

נספח מכני כללי לחוזה רכישה

שם האתר כפר הקוטג'ים, פתח תקוה

דירה מטיפוס A דו קומתי

מגרש מס' _____

אורתם מליבו בע"מ

שם המוכרת

מנהדורה: 1, מתאריך: 22/05/13



שם אתר: כפר הקוטג'ים פ"ת

דירה מטיפוס/מס' חדרים: A דו קומתי

מגרש מס': _____

נספח טכני כללי לחוזה רכישה

נספח לחוזה בין: אורתם מליבו בע"מ (להלן "המוכר/ת" או "החברה")
לבין: _____ (להלן "הרוכש" או "הקונה")
מתאריך: _____

א. פרטי זיהוי

1. ישוב: פתח תקווה רחוב: _____ בית מס': _____
 - 1.1 גוש מס': _____ 6390 חלקה 11 / חלקות מס': 12,23
מגרש: _____
 - 1.2 לחילופין כאשר אין פרצלציה:
תכנית מפורטת מס': _____ מגרש מס': _____
2. בעל הקרקע : כמפורט בנסח לשכת רישום המקרקעין.
הזכות שהקונה רוכש בדירה: בעלות.
 - 2.1 שם המחכיר: אין.
 - 2.2 תקופת החכירה: אין. תחילת תקופת החכירה: אין.
3. דירה מס' וקומה : כנ"ל (להלן "הדירה")
4. בדירה:
קומת קרקע: כניסה, חדר דיור, מטבח, פינת אוכל, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), יחידת הורים הכוללת מקלחת הורים, חדר מקלחת כללי, גרם מדרגות פנימי, משטח מרוצף (יציאה מח. דיור), וחצר צמודה
קומה א: 3 חדרי שינה, יחידת הורים הכוללת חדר מקלחת + חדר ארונות, חדר אמבטיה כללי, פינת משפחה
5. שטח הדירה⁽³⁾ כ-190 מר (ק"ק+ק"א)
שטח הדירה הוא: כמפורט בתכנית המכר והמחושב 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 יכלול את החיפוי.
(3) **שטח הדירה** מעוגל למידה שלמה ובכפוף לסטיות המקובלות והסבירות בביצוע ו/או במדידה ו/או בחישוב השטח. 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"**) וככל שיש סתירה בין הכללים לבין כללים אחרים לחישוב "שטח" עפ"י דרישת הרשויות ו/או עפ"י תקנות התכנון והבניה ו/או עפ"י תקנים ישראליים ו/או עפ"י כל דין, 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 של חלקי בניין לפי תקנות התכנון והבניה, ללא חישוב והוספת חלקה היחסי של הדירה בשטח של הרכוש המשותף.

- (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 יכלול 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'.

6. **פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:** כמפורט בתכנית המכר.
- 6.1 **מרפסת שמש בשטח⁽¹⁾:** מ"ר, **מתוכה מרפסת השמש מקורה בשטח** (קירו – הכוונה מקומה אחת מעל בלבד): מ"ר;
- 6.2 **חניה מקורה בשטח:** --- מ"ר (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מקום החניה המוצמדת);
- 6.3 **מחסן דירתי בשטח⁽²⁾:** מ"ר (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);
- 6.4 **מרתף דירתי בשטח⁽³⁾:** מ"ר;
- 6.5 **גג מוצמד לדירה בשטח:** מ"ר;
- 6.6 **חצר מוצמדת לדירה בשטח⁽⁴⁾:** מ"ר (ראה תוכנית החצר המוצמדת לרבות שבילים ורחבה/ות מרוצפות ואחר');)
- 6.7 **אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם** (מהות שטח).
מסתור כביסה בשטח של מ"ר. חניה צמודה (לא מקורה) בשטח של מ"ר.
חצר אנגלית בשטח של מ"ר. חלל תחת גג שיפועי בשטח של מ"ר. מרפסת שמש (עליית גג) בשטח של מ"ר.

הערות לחישובי השטחים:

1. **"מרפסת שמש"** – מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.
("מרפסת שמש" – מרפסת חיצונית לדירה, חשופה ו/או מקורה בשלמות או בחלקה, כאשר מידת חשיפתה לשמש ו/או לאור הרקיע כפוף למיקומה בבניין יחסית לשונת 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.



3. **שטח 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 הרחוב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.

4. **שטחה של חצר כוללת**, 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.
- (ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפרט ומידות האבזרים למעשה.
- (ג) ראה גם נספח ב' סעיף 47.

8. **שם עורך הבקשה להיתר ("להלן "האדריכל")**: אבי שטרנפלד אדריכלים בע"מ.
טלפון: 03-5356024 **פקס**: 03-5357891 **כתובת**: רח' הוורדים 11, גני יהודה 56905.

דואר אלקטרוני: info@avisternfeld.com

9. **שם האחראי לתכנון השלד ("המהנדס")**: _____

טלפון: _____ **פקס**: _____ **כתובת**: _____

דואר אלקטרוני: _____

ב. **תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזריה**

- * המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף.
- * כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי הרשמי אם יש כזה והתקנות, התקפים במועד קבלת היתר הבניה .

1. **תיאור הבניין**

1.1 בניין **דו משפחתי** (מבנה פרטי צמוד קרקע).

1.2 **בבניין**: 2 דירות למגורים; בבניין אין "דירות" שלא למגורים,



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

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס כניסה	כינוי או תיאור קומה
---	מגורים	2	קרקע	קומת הכניסה (לבנין (קרקע)
	מגורים		א	קומה א
---	---	---	2	סך הכל קומות למגורים

הערות:

- (א) ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר הבניה (הכוונה שהחברה תהיה רשאית להוסיף ו/או להפחית ממספר הדירות או לאחד מספר דירות ע"י ביטול כניסות או הוספת כניסות, הכל לפי העניין).
- (ב) במקרה שיש שתי קומות כניסה לבנין, יש לציין איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבנין [כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)].
- (ג) החברה זכאית לפי שיקול דעתם הבלעדי של המתכננים להוסיף או לבטל מתקנים או ייעודם ואף לשנות מיקומם, לרבות חדרים ו/או ארונות ו/או גומחות בהם מערכות אלו מותקנות.

1.4 **חדר/י מדרגות: יש**

1.5 **מעליות: אין.**

2. **חומרי הבניין ועבודות גמר:**

- 2.1 **שלד הבניין:** לפי תכניות המהנדס; **שיטת הבניה:** קונבנציונאלית ו/או מתועשת ו/או משולב, לפי החלטת המהנדס.
- 2.2 **רצפה ותקרה קומתית:** חומר: בטון מזוין **עובי:** לפי חישובי המהנדס; **שיטת הבניה:** קונבנציונאלית; בידוד אקוסטי (לפי תקן ישראל מס' 1004): **חומר:** לפי החלטת המהנדס **עובי:** לפי חישובי המהנדס.
- 2.3 **תקרת קומה עליונה:** חומר: בהתאם לתכניות **עובי:** לפי חישובי המהנדס; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): **חומר:** לפי החלטת המהנדס; **עובי:** לפי חישובי המהנדס;
- 2.4 **גגות הבניין:** חומר: **רעפים**, ע"ג אגדי עץ ו/או פלדה ו/או משטח בטון מזוין/משופע. **עובי:** לפי החלטת המהנדס. **חומר:** לפי החלטת המהנדס.
- 2.5 **קירות חוץ:** מכלול מתועש, ו/או בטון יצוק באתר מחופה מבחוץ באבן טבעית, ו/או קירות בנויים, (יתכן שילוב מס' שיטות) לפי החלטת המהנדס. בידוד תרמי (לפי תקן ישראל מס' 1045): **חומר:** לפי החלטת המהנדס **עובי:** לפי חישובי המהנדס.



- 2.6 **גימור קירות חוץ:**
- 2.6.1 **חיפוי עיקרי:** אבן טבעית משולב בטיח צבעוני..
- 2.6.2 **טיח חוץ:** טיח (2 שכבות) משולב עם חיפויים אחרים; (בעיקר בגגות, קורות, שטחים מקורים, עמודים וכו').
- 2.6.3 **חיפוי אחר:** קרמיקה, אלומיניום וזיגוג, בטון צבוע, אלמנטים דקורטיביים (G.R.C או דומה) טיח, או משולב. באדני חלונות ומעקות חומר דומה לקירות חוץ או אבן טבעית בעובי 20 מ"מ לפחות. האדריכל יהיה רשאי לשנות סוג וחלוקת הציפויים בתאום עם הרשות המקומית.
- 2.7 **קירות הפרדה בין הדירות: חומר:** בטון או בלוקי בטון או בלוק תאי (בלוקי גבס ו/או איטונג ו/או פומיס) ו/או משולב, עם ציפוי גמר, לפי החלטת המהנדס. **עובי:** לפי החלטת המהנדס.
- 2.8 **חדרי מדרגות:** גרם פנימי בתוך הדירה.
- 2.8.1 **קירות מעטפת: חומר:** בטון מזוין או בנוי או משולב. **עובי:** כ- 20 ס"מ;
- 2.8.2 **גימור קירות פנים: חומר:** טיח (2 שכבות), גימור צבע אקרילי **עד לגובה:** תקרה .
- 2.8.3 **גימור תקרה: חומר:** טיח 2 שכבות, גימור פוליסיד.
- 2.8.3 **מדרגות:** לוחות אבן טבעית ו/או טרצו ו/או אחר, לפי החלטת האדריכל.
- ריצוף משטחים:** לוחות אבן טבעית ו/או טרצו ו/או אחר לפי החלטת האדריכל.
- 2.8.4 **מעקה:** מתכת ו/ או בנוי ו/ או משולב (לרבות מאחז יד). **חומר:** לפי החלטת האדריכל.
- 2.9 **דלת כניסה למבנה:** יש, פלדה בטחון מעוצבת,

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

- 3.1 **גובה הדירה*:**
- גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: לא פחות מ- 2.60 מ';
- גובה חדרי שרות ופרוזדור: לא פחות מ- 2.05 מ';

* הערה: למעט תחת קורות, בליטות והנמכות מקומיות, מערכות, תקרות משנה ובכל מקרה לא פחות מהגובה המינימלי הנדרש, ביחס לשטח המינימלי, הנדרשים בתקנות התכנון והבניה.

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

הערות	ריצוף ⁽³⁾ וחיפוי ⁽⁴⁾ מידות אריחים (בס"מ)	גמר קירות ותקרות ⁽²⁾ ומידות אריחי חיפוי ⁽⁴⁾ (בס"מ)	חומר קירות ⁽¹⁾	תיאור
ראה פרוט בהערות בהמשך.	ראה ⁽³⁾	טיח או אחר ⁽²⁾	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	כניסה (מבואה פנימית)
ראה פרוט בהערות בהמשך.	ראה ⁽³⁾	טיח או אחר ⁽²⁾	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	חדר דויר
חיפוי כ- 50-60 ס"מ מעל משטח ארון תחתון בלבד, למעט אזור חלון (באם קיים). ראה פרוט בהערות בהמשך.	ראה ⁽³⁾ ראה ⁽⁴⁾	טיח או אחר ⁽²⁾ חיפוי מעל משטח ארון תחתון	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	מטבח



תיאור	חומר קירות ⁽¹⁾	גמר קירות ותקרות ⁽²⁾ ומידות אריחי חיפוי ⁽⁴⁾ (בס"מ)	ריצוף ⁽³⁾ וחיפוי ⁽⁴⁾ מידות אריחים (בס"מ)	הערות
פינת אוכל	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 ק"ק+ק"א	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	טיח או אחר ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה הורים (מקלחת) ק"ק+ק"א	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	טיח או אחר ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	חיפוי קירות לגובה כ- 2.00 מ' 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) (מקלחת) ק"ק	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	טיח או אחר ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	חיפוי קירות לגובה כ- 2.00 מ' אריחי קרמיקה. ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי קרמיקה	ראה ⁽⁴⁾	
חדר רחצה (אמבטיה) ק"א	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	טיח או אחר ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	חיפוי קירות לגובה כ- 2.00 מ' אריחי קרמיקה. ראה פרוט בהערות בהמשך
		חיפוי קרמיקה	ראה ⁽⁴⁾	
חדר ארונות ק"א	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	טיח או אחר ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך.
פינת ישיבה/ משפחה ק"א	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	טיח או אחר ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך.
גינה	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	ראה סעיף 2.6	ראה ⁽³⁾	חיפוי קיר חיפוי ראה סעיף 2.6. ראה גם פרוט בהערות בהמשך.

הערות לטבלה:

(1) **חומר קירות:** בטון/בלוקי בטון/בלוק גבס /טיח (איטונג/אשקלית/ פומיס/בלוקי גבס) או משולב ,

לפי החלטת החברה.

(2) **גמר קירות:** טיח / לוחות גבס /טיח גבס/טיח תרמי/ בגר/אחר/ או משולב , לפי החלטת החברה. צביעה

בצבע אקרילי.

גמר תקרות: טיח / לוחות גבס /טיח גבס/ בגר/אחר/ או משולב, לפי החלטת החברה. צביעה בפוליסיד.
(3) **ריצוף:** קרמיקה (רגיל ו/או פורצלן) מתוך 4 גוונים ממבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה. סוג א'.

בגודל, כ- 60/60 ס"מ ו/או 45/45 ס"מ ו/או אחר לפי בחירת הרוכש בכל הדירה, למעט חדרי

רחצה, מרפסות ורחבה מרוצפת בחצר.

- **ריצוף בחדרי רחצה** ,: מרצפות קרמיקה (רגיל או פורצלן), מתוך 4 גוונים ממבחר שתציג החברה, או הספק שיבחר

על ידה. סוג א'. בגודל, כ- 20/20 ס"מ ו/או כ- 20/25 ס"מ ו/או כ- 30/30 ס"מ ו/או כ- 33/33 ס"מ ו/או אחר, לפי

החלטת הרוכש. - **ריצוף ברחבה מרוצפת בחצר:** מרצפות קרמיקה (רגיל או פורצלן) מתוך 4 גוונים ממבחר שתציג

החברה, או הספק שיבחר על ידה. סוג א', בגודל כ- 30/30 ס"מ ו/או כ- 33/33 ס"מ. ברחבה מרוצפת ו/או אבנים

משלבות, הכל לפי החלטת הרוכש.



(4) **חיפוי חדרי רחצה:** אריחי קרמיקה (רגיל או פורצלן) מתוך 4 גוונים ממבחר שתציג החברה, או הספק שיבחר על ידה. סוג א'. בגודל, כ- 20/20 ס"מ ו/או כ- 20/25 ס"מ ו/או כ- 30/30 ס"מ ו/או אחר לפי החלטת הרוכש.

מטבח: אריחי קרמיקה (רגיל או פורצלן) סוג א' בגודל כ- 10/10 ס"מ ו/או 20/20 ס"מ ו/או אחר לפי החלטת הרוכש.

(5)

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, לחללים סמוכים. יתכן סף מוגבה (מדרגה) עד 20 ס"מ, ביציאה למרפסות שמש במידות (גובה/רוחב) לפי החלטת האדריכל.

אריחים לריצוף – באם אינם ממבחר החברה, אין לבחור או לרכוש אריחי ריצוף שאינם עומדים בתקן ישראלי למניעת החלקה.

פרגולה – (לפי החלטת החברה ולא בהכרח תסומן במדויק ו/או בכלל, בתוכנית המכר) עץ ו/או בטון ו/או פלדה ו/או משולב, לפי תכנון האדריכל. אופציה בתוספת תשלום בלבד, למרות שמופיע בתכנית המכר.

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

מרווחים (פוגות) – בריצוף קרמי, לפי דרישות התקן הישראלי 1555 חלק 3, נדרש ביצוע מרווח בין אריחים (פוגות) של 3 מ"מ לפחות.

ארונות:

3.3

3.3.1 **ארון מטבח תחתון+עליון: תיאור:** גוף הארון סנדביץ או אחר, לפי החלטת החברה, דלתות + מגרות +

מדפים, כולל יח' B.I.. בחלוקה ותכולה לפי הנחיות האדריכל, או ספק שיבחר ע"י החברה. **מידות*:** כ-5-

מא תחתון+3 מ"א עליון; **ציפוי חיצוני:** פורמייקה או מלמין או אחר לפי החלטת האדריכל, **ציפוי פנימי:**

פורמייקה או מלמין או אחר לפי החלטת האדריכל; **דלתות: חומר:** MDF, פורמאיקה או מלמין לפי החלטת

החברה. **מדפים: חומר וציפוי:** גוף MDF, פורמאיקה או מלמין לפי החלטת החברה.

משטח עבודה: חומר: אבן קיסר (מלאכותית) או אבן טבעית לפי החלטת החברה; **עובי:** לא פחות

מ-2 ס"מ. **תיאור:** לוחות מודבקים בלי שוליים בולטים, **מידות:** לפי ארון תחתון;

3.3.2

3.3.3

הערה:

*מידת אורך הארון (תחתון ועליון), כוללת (ככל שיותקן), חלל עבור מדיח ו/או יחידת "בילד אין" ו/או הכנה עבור מכשירים חשמליים נוספים, במידה וקיימים, כלולים אלו במידות הארון. חומר, חלוקה ותכולה, עפ"י תכנון האדריכל או הספק שיבחר ע"י החברה. מדידת ארונות לאורך הקיר ולגובה ארון ה"בילד אין" (באם קיים). במקרה של סתירה בין האמור במפרט זה לבין המצג בתוכנית המכר, קובע האמור בנספח הטכני

מיתקנים לתליית כביסה:

3.4

מיתקן לתליית כביסה (קטנה): אין



3.5

טבלה מס' 3 – רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה

(מידות פתחים, כמות, חלוקה וסוג פתיחה בפועל, לפי החלטת האדריכל)

תריסים				חלונות			דלתות			חדר
סוג פתיחה(ציר)/ כ.ע.כ/נגרר/ כיס/חשמלי/ (אחר)	חומר שלבים	חומר (עץ) אלומיניום / מתכת/ (אחר)	כמות ומידת הפתח הבנוי ^(*) (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר כע"כ/ נגרר/כיס/ אחר)	חומר (עץ) אלומיניום / מתכת/ (אחר)	כמות ומידת הפתח הבנוי ^(*) (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/ כנף על כנף- (להלן- כע"כ)/ נגרר/ כיס/אחר)	חומר (עץ) אלומיניום / מתכת/ (אחר)	כמות ומידת הפתח הבנוי ^(*) (גובה/ רוחב)	
---	---	---	---	---	---	---	ציר רגילה	פלדה בטחון מעוצבת	1 100/20 0	מבואה (כניסה)
גלילה חשמלי	אלומ'	אלומ'	1	---	---	---	נגרר כ.ע.כ.	אלומ' מזוגג	1 כ- *300 210	חדר דיור
			1	נגרר כע"כ או אחר	אלומ' מזוגג	1 -100 140*	---	---		
גלילה ידני	אלומ'	אלומ'	2	קיפ או אחר	אלומ' מזוגג	2 כ70 100	ציר רגילה	עץ	1 80/200 כ-	חדר שינה הורים ק"ק
				קיפ או אחר	אלומ' מזוגג	1 כ-	ציר רגילה	עץ	כ- 70/200	חדר רחצה הורים ק"ק
נגרר לכיס	אלומ'	אלומ'	1 כ- *100 100	פלדה נגרר, אלומ' דרייקיפ	אלומ' מזוגג	1,1 כ- *100 100	ציר (רגילה). פלדה פתיחה חוץ.	פלדה לפי הג"א	1	ממ"ד
גלילה ידני	אלומ'	אלומ'		נגרר כע"כ או אחר	אלומ' מזוגג	כ-				גרם מדרגות פנימי
				נגרר כע"כ או אחר	אלומ' מזוגג	1 כ- *160 110	---	---	---	מטבח
---	---	---	---		אורור	1	ציר רגילה	עץ	1	ח. רחצה (כללי) ק"ק



תריסים				חלונות			דלתות			חדר
סוג פתיחה(ציר)/ כ.ע.כ./נגרר/ כיס/חשמלי/ (אחר)	חומר שלבים	חומר (עץ) אלומיניום / מתכת/ (אחר)	כמות ומידת הפתח הבנוי ^(ד) (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר כע"כ/ נגרר/כיס/ אחר)	חומר (עץ) אלומיניום / מתכת/ (אחר)	כמות ומידת הפתח הבנוי ^(ד) (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/ כנף על כנף -להלן- /כע"כ)/ נגרר/ (כיס/אחר)	חומר (עץ) אלומיניום / מתכת/ (אחר)	כמות ומידת הפתח הבנוי ^(ד) (גובה/ רוחב)	
			---		מיכאני				80/200 כ-	
					אורור מכני	1	ציר רגילה	עץ	1 כ- *70 200	
			2 כ-	נגרר כע"כ	אלומ' מזוג	2 כ-	ציר רגילה	עץ	כ- *80 200	
				נגרר כע"כ	אלומ' מזוג	1 כ-	ציר רגילה	עץ	1 80/200	
				נגרר כע"כ-- -	אלומ' מזוג---		ציר רגילה	עץ	1 כ- 80/200	
			2 כ-	נגרר כע"כ /או אחר	אלומי' מזוג	2 כ-	ציר רגילה	עץ	1 כ- 80/200	
				קיפ או אחר	אלומ' מזוג	1 כ-	ציר רגילה	עץ	1 כ- 70/200	

הנחיות למילוי הטבלה ואחרות:

- א. **דלת עץ** = הכוונה למכלול משני לבידים על מסגרת עץ עם מילוי, **אלומ'** = אלומיניום, **סוג פרופיל:** לפי החלטת האדריכל, **ציר** = סוג פתיחה (רגילה), **קיפ** = פתיחה משתפלת (נטוי), **סב נטוי** (דרייקופ) = רגילה + משתפלת, **ניגרר כ.ע.כ.** = כנף נגררת על כנף ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר, **גיליוטינה (הרמה)** = 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 החלטת החברה).
- ב. **דלתות/חלונות**, משותפים לשני חדריים יכולות להופיע ברשימה של אחד מחדרים אלה 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, (למעט ממ"ד)**, דלתות אלומי' מזוגות(ויטרינות) יבוצע זכוכית בידודית שקופה (מחוסמת ואו רבודה)ע"פ התקן. **רשתות: יש.**
- ד.
- ה. **בהעדר חלון ו/או דלת מזוגת** (בחדרים שבהם לפי תקנות התכנון והבניה נדרש אורור) יותקן אורור מכני.
- ו. **מסגרות החלונות והתריסים** עשויים אלומיניום סוג פרופיל דוגמת "קליל" או שו"ע, גוון, עפ"י תכנון האדריכל ויועץ האלומיניום. בויטרינות, דלתות מזוגות. חלון ממ"ד, חדרי
- ז. שירותים ורצפה, זיגוג בטיחותי לפי דרישות התקן ופיקוד העורף. יתכן פתחים המשולבים בזיגוג קבוע המשמש כמעקה/מחסום, ו/או קירות מסך.
- ח. **בחדרי שירות** זכוכית שקופה או עמומה ("חלבי") עפ"י החלטת האדריכל, בעובי לפי דרישת התקן. פרזול דלתות, מנעול סיבובי דמוי "תפוס/פנוי".
- ט. **אורור המחסן** (באם וקיים בכלל בתכנית המכר) יעשה באמצעות חלון ו/או אורור מכני ו/או סבכה בדלת, ו/או רפפות קבועות, לפי החלטת המתכנן ודרישות כיבוי אש.
- י. **יתכן שינויים** בצורת פתיחה של דלתות, חלונות ותריסים, תוספת או ביטול של יתכנו חלקי זיגוג קבוע, חלוקה ומס' כפיים, הכל עפ"י תכנון האדריכל.
- יא. **דלת כניסה** פלדה מסוג "רב בריח" או "רב מגן" או שו"ע לפי תכנון האדריכל, פרזול, ידיות בהתאמה לדלת כולל עניית הצצה,



- סגר בטחון נוסף, ספרה למספור הדירה.
- י. **דלת כניסה ודלת ממ"ד** גמר וגוון לפי תכנון האדריכל.
- יא. **מכלולי דלתות** פנים ומשקופים מתועשים תוצרת "אופן גאלרי" או שו"ע. גמר (דמוי עץ/צבע) גוון לפי תכנון האדריכל.
- יב. בפתח המוכרז כפתח חילוץ, אין לקבוע סורג קבוע.
- יג. **לפי דרישות הג"א**: דלת כניסה למרחב מוגן הינה דלת פלדה אטומה, הנפתחת כלפי חוץ סף הדלת וריצוף הממ"ד גבוהים כ- 3 ס"מ מעל מפלס הדירה. חלון פלדה כנף אחת או שתיים, הנגררות לכיס ו/או 2 כנפיים לפתיחה. חלון אלומיניום + זיגוג וכן פתחי איורור מעוגלים בקוטרים שונים, חסומים בדיסקאות פלדה (פלנצי), וניתנים לפרוק.
- מערכת סינון אויר דירתית המותקנת ע"ג הקיר בסמוך לפתח האיורור יוצרת הפרעה מקומית. מידות המערכת לפי מידות היצרן. (תקנות הג"א מאי 2010).
- יד. **מידות** – המידות המפורטות בטבלה 3, הינן מידות משוערות בס"מ, והן מציינות מידות **פתח בנייה** בו מורכב הפריט דלת או חלון או תריס), למעט מידות דלת וחלון פלדה בממ"ד המציינים כמעט מידות "פתח אור" (מעבר נטו) מאחר ומכלולים אלו יצוקים עם קירות הממ"ד. למען הסר ספק, מצהיר הקונה כי הוסבר לו, והוא הבין, כי המידות המפורטות אינן מבטאות מידות פתחים נטו, אלא מידות פתח בנייה בלבד, אשר יקטנו בפועל מפאת אביזרי התקנה כגון: מלבנים סמויים ו/או מסגרות סמויות ו/או פרופילים היקפיים למיניהם ו/או מלבני דלתות ו/או מסגרות של חלונות/ויטרינות/קירות מסך.
- המידה הסופית המתקבלת של "פתחי אור" למעבר חופשי ו/או פתחי אוורור (מעבר אויר נטו), הינה לפי קביעת האדריכל.

3.6 טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטרים בדירה⁽⁹⁾

מיקום	מטבח	חדר רחצה הורים ק"ק	חדר רחצה כללי, ק"ק	ח.רחצה ק"אק"א	חדר רחצה הורים ק"א	מיתקן	
						מידות (בס"מ)	סוג
כירור מטבח ⁽¹⁾ ⁽⁹⁾ (יחיד)	2 יחידות כ-50/40	---	---			מידות (בס"מ)	סוג
	א'	---	---			מידות (בס"מ)	סוג
כירור רחצה ⁽⁷⁾ ⁽⁶⁾ ⁽⁹⁾	---	כ-50*40	כ-50*40	כ-50*40 משולב	כ-50*40 משולב	מידות (בס"מ)	סוג
	---	א	א	א	א	מידות (בס"מ)	סוג
כירור לנטילת ידיים ⁽⁷⁾ ⁽⁹⁾	---	---	---			מידות (בס"מ)	סוג
	---	---	---			מידות (בס"מ)	סוג
אסלה ⁽⁷⁾ ⁽²⁾ תלויה ⁽⁸⁾ ארגז: מוסתר	---	כ-60/40	כ-60/40	כ-60/40	כ-60/40	מידות (בס"מ)	סוג
	---	א	א	א	א	מידות (בס"מ)	סוג
אמבט/ מקלחת ⁽⁹⁾ ⁽⁷⁾ ⁽⁶⁾	---	כ-80/80 (מקלחת)	כ-80*80 (מקלחת)	אמבטיה כ-70*170	כ-80/80 (מקלחת)	מידות (בס"מ)	סוג
	---	ריצוף משופע (מקלחת)	ריצוף משופע (מקלחת)	אמבטית פח מצופה אמאייל סוג א	ריצוף משופע (מקלחת)	מידות (בס"מ)	סוג



מיתקן	מיקום		מטבח	חדר רחצה הורים ק"ק	חדר רחצה כללי, ק"ק	ח.רחצה ק"אק"א	חדר רחצה הורים ק"א
	דגם	סוג					
סוללה למים קרים /חמים לקערה מהקיר או מהמשטח	דגם	---	מיקס נשלף ⁽³⁾	מיקס ⁽⁴⁾	מיקס ⁽⁴⁾	מיקס ⁽⁴⁾	מיקס ⁽⁴⁾
	סוג	א'	א'	א'	א'	א'	א'
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	דגם	---	---	---	---	מיקס ⁽⁵⁾	---
	סוג	א	---	---	---	א	---
סוללה למקלחת למים קרים וחמים	דגם	---	---	אינטרפופ ⁽⁵⁾	אינטרפופ ⁽⁵⁾	---	אינטרפופ ⁽⁵⁾
	סוג	א'	---	א'	א'	---	א
הכנה לחיבור למכונת כביסה ⁽⁸⁾	---	---	---	יש	---	---	---
הכנה לחיבור מייבש כביסה (פתח 4" לשרוול)	---	---	---	יש	---	---	---
הכנה לחיבור מדיח כלים (משולב בחיבור וניקוז כוור)	יש	---	---	---	---	---	---
נק' מים למקרר	אין	---	---	---	---	---	---
נקודת גז לבישול (הכנה)	1	---	---	---	---	---	---
נקודת גז לחימום (הכנה)	יש	---	---	---	---	---	---

- (1) **כיוור מטבח:** חרס או אקרילי. התקנה שטוחה או תחתונה. לפי בחירת החברה.
- כיוור רחצה וכיוור נטילת ידיים** (אם קיים בתכנית ובמפרט הטכני): חרס או אחר, תוצרת "חרסה" ו/או ש"ע לפי בחירת החברה.
- (2) **אסלה תלויה:** ארגז סמוי דו כמותי תוצרת "חרסה" או ש"ע לפי החלטת החברה. **כיסוי אסלה:** (מושב) פלסטי קשיח. מחזיקי נייר טואלט וסבונים: אין.
- (3) **סוללה למים קרים/חמים. לקערת מטבח:** דגם: פרח/מיקסומט נשלף תוצרת "חמת" ו/או "מדגל" ו/או ש"ע לפי בחירת החברה.
- (4) **סוללה למים קרים/חמים. לכיור/י רחצה:** דגם: פרח/מיקסומט פיה קצרה תוצרת "חמת" ו/או "מדגל" או ש"ע הכל לפי בחירת החברה. **לכיוור נטילת ידיים:** דגם פרח, מים קרים בלבד.
- (5) **סוללה למים קרים/חמים: למקלחת**
- למקלחת:** דגם: אינטרפופ, בציפוי כרום ניקל + ראש מקלחת נייד על ציר אנכי קבוע תוצרת "חמת" או "מדגל" או ש"ע לפי בחירת החברה.
- (6) **התקנת כיוור רחצה, מטבח, וארגז/י שטיפת אסלה כוללת:** חיבור לביוב, וברזי ניל לכיורי רחצה.
- (7) **גוון הקבועות:** לבן או פרגמון ו/או אחר, לפי תכנון האדריכל.
- (8) **הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת:** מים קרים, מים חמים (הל"ת-תיקון אוג' 2007) וחיבור לקו דלוחין או שפכים.



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, ולפי קביעת החברה.

(9)

3.6.1 אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה, אביזרי אינסטלציה בחדרים, לכל צורך אחר: יתכן מתזי כיבוי, (מיקום וכמות, עפ"י החלטת המתכנן ודרישות כיבוי אש). יתכן ארון למחלקי מים במרפסת שירות ו/או מיקום אחר לפי החלטת מהנדס האינסטלציה. ניקוז למזגן מפוצל ו/או מיני מרכזי וצנרת להעברת גז וכבלי פיקוד בין המיקום המיועד למעבה, עד המיקום המיועד למאייד. מיקום מיועד למזגן מפוצל ו/או מיני מרכזי במרפסת שרות ו/או במסדרון ו/או אחר, עפ"י החלטת החברה. מיקום מיועד למעבה בגג עליון ו/או במסתור כביסה, ו/או אחר לפי החלטת מהנדס החברה.

הערה:

הצורך במעבר צנרת מים/ביוב/מתזי כיבוי, (באם ידרשו), יתכן ויחייבו בליטות דמוי עמודים או קורות או "ספסלים" בסמוך לקירות ותקרה ובסמוך לקירות ורצפה, שלא בהכרח יסומנו בתכנית המכר.

3.6.2 מים חמים: מערכת סולארית: יש; **דוד בקיבול 150 ליטרים; גיבוי חשמלי:** יש;

דוד חשמלי/חימום/גז/אחר אין (לפרט); מיקום הדוד: גג עליון: לפי החלטת מהנדס האינסטלציה.

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

3.6.4 ברז חצר: יש. (מיקום לפי החלטת החברה).

3.6.5 הכנה למונה מים לדירה: יש

3.6.6 חומר הצינורות: מים חמים וקרים: פקסגול, S.P ו/או משולב לפי תכנון מהנדס

האינסטלציה, **דלוחין:** פלסטי או אחר, **שפכים:** פלסטי או אחר.

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

3.6.8 הכנה למונה גז לדירה: יש.

הערה:

הכנה לאספקת גז: סידור מרכזי. הכנת צנרת כאמור בסעיף 3.6.7,

במיקום לפי החלטת החברה (התשלום עבור מחברים, מאריכים, התאמות, ברזי ניתוק, פיקדון

ואחר, הנדרשים לצורך התקנת המונה והמונה עצמו לחיבור הגז, יעשה ע"י הקונה ישירות לחב' הגז

המורשית ע"י החברה לפעול במבנה). צנרת אספקת גז (הכנה בלבד) כלולה במחיר הדירה.

3.7 טבלה מס' 5 – מתקני חשמל ותקשורת (ביצוע בפועל עפ"י החלטת מהנדס החשמל)

מיקום תיאור	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 (ו)	נקודת טלויזיה/ טלויזיה בכבלים (ז) (הכנה)	נקודת טלפון חוץ (ח)	אחר (ט)	מבואת כניסה לדירה
		1								
		5	יש				1	1		חדר דיור



מיקום תיאור	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 (ו)	נקודת טלויזיה/ טלויזיה בכבלים (הכנה) (ז)	נקודת טלפון חוץ (ח)	אחר (י)
חדרי שינה ק"א	1	3	---	---	---	---	1	1 אביזר כפול	---
גרם מדרגות פנימי בדירה	1 (מתחלף)								
יציאה לגינה	1 (מוגן)	1 (מוגן)	---	---	---	---	---	---	---

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 לאופו ההדלקה של נקודות המאור (בתקרה או קיר), המצוינים בסעיף א' ושאינם תוספת לכמות נקודות המאור המצוינות בסעיף א'.
- (ד) **בית תקע מעגל נפרד** = "שקעים" הנמצאים על גבי מעגל חשמלי נפרד (כל נקי' 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** = בית תקע מוגן שאינו בהכרח במעגל חשמל נפרד אך אביזר הקצה מוגן מים בדרגת הגנה גבוהה.
- (ז) **נקודת טלויזיה/ טלויזיה בכבלים (הכנה)** = הכוונה נקודת חיבור מלאה ללא חיבור הדירה לספק שידורים או ערוצים (ראה גם בסעיף 3.7.11).
- (ח) **נקודת טלפון חוץ** = הכוונה נקודת חיבור מלאה ללא חיבור הדירה לרשת הטלפונים הארצית.
- (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 3.7.10.
- (יא) **"הכנה"** = באם לא צוין אחרת הכוונה לצנרת ("שרוולי") וחוט משיכה בלבד. באם ההכנה לתנור חימום נמצאת מעל דלת חדר הרחצה יש להתקין "מפזר חום" ולא "תנור להטי" (ספירלי).
- (יב) **מתחלף** = נקודה/ות מאור הניתנות להדלקה/ כיבוי, משני אביזרים נפרדים שונים הנמצאים בריחוק ביניהם, אך מדליקים/מכבים את אותה/ם נקודה/ות מאור.
- (יג) **"מוגן"** = בית נורה המאפשר התקנת אהיל מתברג (ארמטורה), בית הנורה יסופק ללא האהיל.
- (יד) **מיקום נקודות חשמל/ תקשורת** = מיקום בפועל של הנקודות באם לא צוין אחרת, יהיה לפי הנחיות מהנדס החשמל של החברה.

3.7.1	
3.7.2	טלפון חוץ: הכנת שרוולים (צינורות) בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).
3.7.3	פעמון: סוג: לחצן צליל: זמזם.
3.7.4	מפסיקי זרם: סוג: סטנדרט תוצרת: בטוציני (לונה), גוויס או אחר לפי החלטת החברה
3.7.5	לוח חשמל ולוח תקשורת דירתיים, בתוך הדירה: יש מיקום: לפי תכנון מהנדס החשמל.
3.7.6	נקודת חשמל לדוד שמש: יש.
3.7.7	גודל חיבור דירתי: תלת פאזי: 3 x 25 אמפר . (מחיר הדירה אינו כולל הזמנה והתקנת מונה אשר יוזמן וייתקן ע"י וע"ח הקונה)
3.7.8	מערכת אינטרקום: אין.



- 3.7.9 מערכת טלוויזיה נוספת במעגל סגור (נפרדת): אין.
- 3.7.10 מיתקנים אחרים (פרט): אורור חלל המחויב באורור מכני לפי תקנות, יבוצע ע"י מפוח חשמלי חיצוני (משותף) ו/או ע"י מאורר דירתי "וונטה" או ש"ע.
- 3.7.11 טלוויזיה: נקודות הכנה לטלוויזיה בכבלים (טל"כ) או הכנה לקליטת לווינית בנקודות הכנה לטלוויזיה
- 3.7.12 הכנת שרולל יציאת צנרת בלבד לחצר הצמודה
- 3.7.13 הכנה למערכת קולנוע ביתית בחדר מגורים.

4. *מתקני קירור / חימום, בדירה:
- 4.1 מיזוג אוויר מרכזי: אין.
- 4.2 מזגן מפוצל: אין.
- 4.3 מזגן דירתי (מיני מרכזי): אין קירור וחימום, **הכנה בלבד**; מיקום: לפי קביעת מהנדס מיזוג האוויר, (**הכנה בלבד**)
-
- כוללת:** צנרת חשמל, צנרת גז, צנרת לניקוז מים).
- 4.4 * תנור חימום הפועל בגז/ דלק נוזלי: אין.
- 4.5 תנור חימום הפועל בחשמל: אין. הכנות בלבד (בחדרי רחצה).
- 4.6 * רדיאטורים: אין.
- 4.7 * קונבטורים חשמליים: אין.
- 4.8 * חימום תת רצפתי: אין.
- 4.9 מיתקנים אחרים (לפרט): אין.

* ראה גם הערות 45,27 בנספח ב' "הערות כלליות".

5. *סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במחסן:
- 5.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים): בדירה: אין. במחסן: אין.
- 5.2 מערכת גלאי עשן: אין.
- * התקנת סידורי גילוי, כיבוי ובטיחות אלו, לרבות חיפוי/ציפוי עליהם, ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות, לא בהכרח יוצגו בתוכנית המכר.

6. עבודות פיתוח ושונות:
- 6.1 חניה
- 6.1.1 סך הכל מקומות חניה: 2 מתוכן: 2 חנייה בתחום המגרש;
חניות מחוץ למגרש: אין.
חניות במקום אחר (לפרט): אין.
- 6.1.2 חניה לנכים (פרטית/משותפת): אין.
- 6.1.3 גמר פני החניה: בטון/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית/ אחר: לפי הנחיות האדריכל.
- 6.1.4 גישה לחניה מהכביש.יש.
- 6.1.5
- 6.1.6
- 6.2 פיתוח המגרש
- 6.2.1 שבילים: חומר גמר: בטון סרוק או אחר/ גרנוליט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית/ אחר: לפי תוכנית האדריכל.
- 6.2.2 משטחים מרוצפים: יש; חומר גמר: אבנים משתלבות/ אבן טבעית/ אחר לפי תוכנית האדריכל.
- 6.2.3 חצר משותפת: אין; (על פי סימון בתכנית מצורפת). צמחיה אין.



6.2.4	רשת השקיה: אין.
6.2.5	חצר, צמודה למבנה: יש. יציאה לחצר מחדר: לפי תוכנית מצורפת.
6.2.6	פירוט מערכות משותפות, בחצר הצמודה למבנה: ביוב ומים (צנרת, שוחות וכו') חשמל, תקשורת, כיבוי (הכל לפי העינין).
6.2.7	משטח מרוצף בחצר הצמודה למבנה: יש. בשטח (על פי סימון בתכנית המכר).
6.2.8	גדר של המגרש: חומר: בנוי ו/או בטון ו/או אבן לקט ו/או מתכת, ו/או משולב, בגובה ממוצע לפי תוכנית הפיתוח המצורפת.
6.2.9	מדרגות חיצוניות (פיתוח): במידה וקיים, לפי תכנון אדריכלי. חומר: לפי הנחיות האדריכל ותוכניות הפיתוח המאושרות ע"י הוועדה.

7.	מערכות משותפות
7.1	מערכת גז:
7.1.1	גז מרכזי: יש. מיכל גז דירתי שמשרת את הבית, וימוקם במגרש או במקום אחר לפי קביעת החברה ו/או לפי דרישת הרשויות ו/או חברת הגז. מיכל הגז וצנרת הגז הינם בבעלות חברת הגז.
7.1.2	צנרת גז ממכל גז עד לדירה: יש.
7.1.3	צנרת אספקת גז בתוך הדירה: יש. מיקום: ראה טבלה 4 (סעיף 3.6).
7.2	סידורים לכיבוי אש: אין.
	הערה: מערכות גילוי וכיבוי אש, ברזי כיבוי (הידרנטים) וארונות כיבוי בשטחים משותפים או פרטיים, מיקום וכמות לפי קביעת המתכנן ואישור הרשויות.
7.3	תיבות דואר: (תאר) מיקום: לפי קביעת המתכנן ואישור הרשויות.

8.	חיבור המבנה למערכות תשתית
8.1	חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ציבורי לבית: אין; מונה מים לחצר: אין.
8.2	חיבור לביוב מרכזי: יש.
8.3	חיבור המבנה לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל; יש. לא כולל חיבור הדירה לרשת; לא כולל התקנת מונה.
8.4	הכנה לחיבור המבנה לרשת הטלפונים. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר): לא כולל קו טלפון.
8.5	הכנה לחיבור המבנה לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים, תקשורת וכדומה): יש. לא כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת.
8.6	פיתוח כללי הגובל במגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה, יבוצע ע"י הרשות המקומית
8.7	פינוי אשפה: לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבניה.

9.	רכוש משותף:
9.1	תיאור הרכוש המשותף: אין. מבנה פרטי דו משפחתי צמוד קרקע.
9.2	חלקים (באם קיימים) שאין להוציאם מהרכוש המשותף: אין. מבנה פרטי דו משפחתי צמוד קרקע.
9.3	
9.4	
9.7	

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.

10.1

10.3

נספח א' – הערות כלליות ואזהרות

1.

2.

3.

4.

5.

6.

7.

8.

9.

10.

11.

12.

16.

17.

18.

19.

20.

21.

22.

23.

24.

25.

פריט שתואר על דרך חליפין "ו/או", הקביעה היא בידי החברה. בכל מקרה בו צוין "לפי קביעת האדריכל" ו/או "המהנדס" ו/או "המתכנן" ו/או "היועץ", הכוונה לפי קביעת האדריכל/המהנדס/המתכנן/היועץ, מטעם החברה.

המפרט הכללי הבין משרדי ("המפרט הכחול") אינו רלוונטי, למפרט טכני זה.

יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות.

החברה תהיה רשאית לקבוע זיקת הנאה לחלקת הבית בחלקות אחרות, ולטובת בתים וגורמים אחרים בחלקת הבית.

במקום בו צוין שימוש ביותר מסוג חומר אחד ו/או בכלים צבעוניים, הבחירה בסוג החומר ו/או הכלים שיקבעו לבחירה באותו פריט היא לפי החלטת אדריכל החברה, או החברה.

סוג א' – לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ, שווה ערך לפי החלטת החברה.

אין החברה אחראית לגוונים של הפריטים ולהתאמתם ההדדית. הדבר אמור לגבי פריטים המסופקים ע"י החברה והן לגבי פריטים המסופקים ע"י הקונה.

אין החברה אחראית לאספקת פריטים, מוצרים, או חומרים אשר נבחרים ע"י הקונה ואשר אזלו ממלאי הספק והחברה, במקרה זה יסופקו פריטים, מוצרים או חומרים שווה ערך.

גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות. בכל מקרה לאחר ביצוע ואישור הרשויות, אין לבצע כל שינויים בעבודות הפיתוח הריצוף לרבות אבני דשא ואחר.

פילרים (גומחות) עירוניים ושוחות של מערכות השונות (חשמל, בזק, טל"כ, גז, ביוב וכד') ימוקמו במגרש ועל חשבון שטח המגרש, בהתאם לתכנון הפיתוח שיאושרו ע"י הרשויות.

יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומם יקבעו ע"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט. החברה תהא רשאית לרשום זיקות הנאה ו/או הערת אזהרה בטאבו בדבר מתן היתר גישה למערכות אלו לצורך טיפול ותחזוקה. הוראות כאמור תהא החברה רשאית לכלול גם במסגרת תקנון הבית המשותף.

בחצרות וגינות הממוקמות מעל תקרות בנויות יש לשתול רק צמחייה מתאימה, למניעת פגיעה בשכבות האיטום. יש לוודא הדבר טרם ביצוע גינון ושתילה.

באדניות בנויות (באם יהיו), אין לשתול צמחייה ישירות באדנית אלא במיכלי שתילה. טרם העמסת מכלי שתילה מעל, תקרה/רצפה, יש לקבל אישור מהנדס (לבדיקת יכולת התקרה/רצפה לשאת משקל זה).

אין החברה אחראית ללוח זמנים העלול להשתבש בגין שינויי דיירים. לא יבצעו עבודות בדירה ע"י הקונה או מי מטעמו בטרם נמסרה הדירה לקונה.

החלפת כלים סניטריים ע"י הקונה עלולה לפגוע במידות הנדרשות ובמרווחי הגישה לכלים אלו כאמור בהל"ת (הוראות למתקני תברואה) ובת"י 1205 חלק 3.

ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, קדיחה וכו'), מחייב חקירה מקצועית מוקדמת.

מיקום צוברי גז לאספקת גז מרכזי תהיה על פי תכנון ואישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הועדה המקומית לתכנון ובניה ומשרד העבודה.

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.

בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים (1-3 מ"מ). בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).

שטחים מרוצפים ימסרו לאחר ניקיון סביר בלבד. ביצוע ליטוש ו/או הברקה קריסטלית ו/או אחר תיעשה ע"י הקונה ולאחר שנת בדיק ראשונה.

מיקומם של דוד המים החמים ויחי מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה.



26. באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על 55dB (A) במרחק של 1 מ' ממפוח פליטת אויר חם במצב בו היחידה ממוקמת.
27. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכת המתזים (ספרינקלרים).
28. מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם ללא הנחיות המתכנן.
29. יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט ו/או גרנוליט מושפעות באופן טבעי מתזוזות ססמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. למניעת ספק יודגש כי אין כל מפגע בטיחותי ו/או תפקודי בתופעה טבעית זו, האופיינית לרצפות אלו, ואין לראות בכך ליקוי.
30. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
31. אין להכניס רכבים המונעים בגז פחמימני למרתפי חניה תת קרקעיים (באם אלו קיימים).
32. בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב), באריחים רזרביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.
33. בתקופת הבדק והאחריות אין הקונה רשאי לבצע פעולות ושינויים העלולים להשפיע על תקינות ותפקוד המרכיבים השונים בדירה/בנין שלא בהסכמת המוכר. ביצוע בניגוד לאמור לעיל יסחרר החברה, מכל אחריות לליקויים/חוסרים/פגמים, בקשר עם מרכיבים אלו.
34. למען הסר ספק יודגש כי במרתפים 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 (יציקת הקירות נעשית כנגד יסודות המוחדרים טרם חפירת המרתף).
35. ת"י 1525 "תחזוקת בניינים: בנייני מגורים וסביבתם הקרובה" יחייבו הקונה (חוברת "הנחיות לתחזוקה" תימסר לקונה בעת קבלת החזקה בדירה).
36. מוסכם כי המוכר לא יהיה אחראי אחריות כלשהי לאובדן, מחסור או נזק כלשהו שיגרמו לחומרי הבניין, פריטים או אביזרים כלשהם שיובאו ע"י הקונה לדירה או לבניין, וזאת בין לפני התקנתם בדירה ובין לאחר מכן. כל האחריות בגין אלה כולל לטיב החומרים ו/או ביצוע העבודה (שלא נעשתה ע"י המוכר כחלק מהזמנת שינויים/תוספות), בגין הפריטים והאביזרים והתוספות הנ"ל תחול על הקונה בלבד.
44. במקרה של סתירה בין האמור/המצויין בהסכם המכר, מפרט הטכני, תוכניות המצורפות, תוכניות המכירה, יקבע הסדר הבא: הסכם המכר, מפרט הטכני, ותוכניות, בלבד.
45. באם תוצג "דירה לדוגמה", הדמיות, סרטים ותמונות להמחשה, למניעת ספק יודגש כי מדובר במצג להתרשמות בלבד ואת החברה יחייב רק האמור במפרט המכר ותוכניות המכר.
- למען הסר ספק יודגש כי באם לצורך קידום מכירות ושיווק הדירה, ככל שסופקו לקונה הדירה מערכות כגון: מזגן, טוחן אשפה, כלים חשמליים, ריהוט וכו', הרי אלו אינם כלולים באחריות ובדק, כמשמעותם בחוק המכר (דירות) תיקון התש"ן.
46. למניעת ספק יודגש כי באם תידרש החברה להעמיד שטח/ים בתחומי המבנה ו/או המגרש, לחברת החשמל, בזק, כבלים, לצורך מערכות המשמשות הבניין ו/או בניינים אחרים סמוכים, הקונה מתחייב לאפשר גישה חופשית ובזכות השימוש והטיפול בשטח/ים לרבות רצועות הקרקע למעבר כבלים. כמו כן יהיו גופים אלו והחברה, פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטח זה.
47. סטיות בשיעור 2% בין המידות המצוינות בתוכניות ו/או במפרט המכר ובין המידות למעשה לא ייחשבו כסטייה ו/או, אי התאמה מתיאור זה ובתנאי שלא יעלו על 2% משטח הדירה (המפורט בסעיפים 5,6 פרק א') ובין השטח למעשה.
48. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי הרשמי, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
49. חשוב להדגיש כי יש לאוורר המרחב המוגן, באופן תכוף לפחות בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להמצא באגרטים (חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
- 50.
51. בקיר משותף לשתי דירות חל איסור מוחלט להתקין מערכות הגורעות מעוביו של קיר משותף זה וזאת למניעת מפגע אקוסטי..