

מפרט מכר

לפי חוק המכר (דירות), התשל"ד – 1974
(תיקון התשס"ח - 2008, ותיקון התשע"ה – 2015)

מחיר למשתכן

שם האתר: Y VIEW PARK	
דירה מטיפוס:	D2 - 6 חדרים (5 חדרים + ממ"ד)
בניין מס':	2
קומות:	2,3
דירות מס':	11,15
מגרש מס':	28
תאריך: 12.07.2020 דירה מס' _____ קומה: _____ טיפוס: D2 פרויקט יעקבי יוניברסל עמוד 1 מתוך 34	

יעקבי יוניברסל ייזום והשקעות בע"מ

(להלן- "החברה" או "המוכרת")

נספח לחוזה בין: יעקבי יוניברסל ייזום והשקעות בע"מ ח.פ. 511922023

(להלן- "הרוכש" או "הקונה")

לבין: 1. ת.ז. _____

2. ת.ז. _____

מתאריך: _____

א. פרטי זיהוי:

1. ישוב: נתניה; רחוב: ברוש פינת הרב נריה; בית מס: _____; 1.1 גוש מס': 9089; חלקה מס': 21; מגרש מס': 28; 1.2 התוכנית החלה במקום: נת/750/7.
2. בעל הקרקע: רשות מקרקעי ישראל (ר.מ.י). הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה. 2.1 שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל. 2.2 תקופת החכירה: 98 שנים + 98 שנים תחילת תקופת החכירה: 15.04.2018.
3. דירה מס' וקומה: כנ"ל (להלן "הדירה").
4. בדירה: כניסה, חדר דיור, מטבח, פינת אוכל, פרוזדור, חדר שינה הורים, 3 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן - ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), 3 חדרי רחצה (חדר אמבטיה ו-2 חדרי רחצה - מקלחת), שירותי אורחים (בית שימוש נפרד), מרפסת שירות (כולל הכנה למכונת כביסה/מייבש וגישה לתליית כביסה חיצונית), מרפסת שמש (ביציאה מחדר דיור).
5. שטח הדירה שטח הדירה הוא: _____ מ"ר, המחושב לפי כללים אלה: (א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה. לעניין זה:

תאריך: 12.07.2020 דירה מס' _____ קומה: _____ טיפוס: D2 פרויקט יעקבי יוניברסל

- (ב) (1) "קיר חוץ" - קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוץ לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת שמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תכנית אחרת; כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;
- (2) "פניו החיצוניים של קיר חוץ" - פני הקיר ללא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.
- (ג) בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל המפלסים בדירה.

- (ד) שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס ממנו עולה מהלך המדרגות.
- (ה) בחישוב השטח יכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל – 1970 (להלן – תקנות התכנון והבניה) (בקשה להיתר).
- (ו) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה: ראה סעיף 9.4 בחלק ב', ושאינו כלול בשטח הדירה.

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

- 6.1 מרפסת שמש¹ בשטח: _____ מ"ר; _____
מתוכה מרפסת שמש מקורה (קירי הכוונה למשטח מלא דמוי תקרה הנמצא מעל קומה אחת בלבד, לא פרגולה)
בשטח: _____ מ"ר;
6.2 חניה מקורה/לא מקורה מס': _____; (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת).
6.3 מחסן² בשטח: אין;
6.4 מרתף דירתי³ בשטח: אין;
6.5 גג מוצמד לדירה בשטח: אין;
6.6 חצר מוצמדת לדירה⁴ בשטח: אין;
6.7 אם יש שטחים/חלקים/אזורים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח):
מסתור כביסה: כמסומן בתוכניות המכר (יתכן ומפלס רצפת המסתור תהיה נמוכה ממפלס רצפת הדירה).

הערות לחישובי השטחים:

1. "מרפסת שמש" – מרפסת חיצונית לדירה;
שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.
מובהר כי "מרפסת שמש" הכוונה, חשופה ו/או מקורה בשלמות או בחלקה, אשר מידת חשיפתה לשמש ו/או לאור הרקיע כפוף למיקומה בבניין יחסית לשושנת הרוחות ובכפוף לבנייה כלשהי הן בתחום הקרקע והן מחוצה לה שיש בה כדי להשפיע על חשיפת המרפסת לשמש.
2. שטחו של מחסן הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות;

תאריך: 12.07.2020 דירה מס' _____ קומה: _____ טיפוס: D2 פרויקט יעקבי יוניברסל

כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר ;
כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.

3. **שטחו של מרתף** הוא השטח הכלוא בין קירות החוף של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוף בעובי 20 ס"מ ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר ; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.

4. **שטחה של חצר** כולל את שטח הקירות התומכים בהיקפה ;

תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

7. סטיות קבילות:

הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה :

(א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו- 6 ובין השטח למעשה ; ואולם לעניין שטחה של גינה תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.

(ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזורים במפרט ומידות האבזורים למעשה

8. **שם עורך הבקשה להיתר (להלן "האדריכל") :** כנען שנהב אדריכלים בע"מ.

טלפון : 03-6496644 , **פקס :** 03-6471997

כתובת : קרית עתידים , תל אביב. **ת.ד.** 58188

דוא"ל : office@canshen.co.il

9. **שם האחראי לתכנון השלד (להלן "המהנדס") :** רון משולמי מהנדסים.

טלפון : 03-5669498 , **פקס :** 03-5600830

כתובת : הרכבת 58 , תל אביב.

דוא"ל : ron@ron-eng.co.il

ב. תאור הבניין , המבנה , הדירה , ציודה ואבזריה

* המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות וחלקים אחרים בבניין , בתנאי שלא ישנו באופן מהותי את החזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף (כאמור בפרק ב' סעיף 9.7).

* כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי והתקנות התקפים למועד קבלת היתר הבניה.

תאריך: 12.07.2020 דירה מס' _____ קומה: _____ טיפוס: D2 פרויקט יעקבי יוניברסל

1. תאור הבניין

1.1 בניין מגורים הידוע בשם "בניין 2", אחד מתוך 3 בנייני מגורים בני 9 קומות כל אחד, הנמצאים מעל 2 קומות מרתפי חניה משותפים ביניהם.

1.2 בבניין סה"כ 32 דירות למגורים;
בבניין דירות^(*), הכוונה למגורים בלבד;

^(*) לפי חוק מכר (דירות) התשל"ג - 1973 סעיף 1 "הגדרות" נאמר:
"דירה" - חדר או מערכת חדרים שנועדו למגורים, לעסק, או לכל צורך אחר.

1.3 טבלה מספר 1 – פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה

כינוי או תיאור קומה	קומות מתחת/מעל למפלס הכניסה	מספר דירות בקומה	סוג השימוש	הערות
קומת מרתף משותפת	-2	—	חניות, מעברים, מיסעות, מבואות קומתיות, מעליות, מדרגות מילוט, מחסנים, חדרים טכניים, מאגר מים וחדר משאבות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	מיקומם הסופי של המתקנים והמערכות בקומות השונות יקבע לפי החלטת המתכננים.
קומת מרתף משותפת	-1	—	חניות, מעברים, מיסעות, מבואות קומתיות, מעליות, מדרגות מילוט, מחסנים, חדרים טכניים, מאגר מים וחדר משאבות, חדר חשמל, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	מיקומם הסופי של המתקנים והמערכות בקומות השונות יקבע לפי החלטת המתכננים.
קומת קרקע הכניסה הקובעת לבניין	קרקע	3 דירות גן	מגורים, מבואת כניסה (לובי), מעלית, חדר מדרגות, חדר אופניים, חדר אשפה, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	—
קומות מגורים	1-6	4 בכל הקומה	מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	—
קומות מגורים +פנטהאוז	7	3 בכל הקומה	מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	—
קומת גג (פנטהאוז)	8	2	מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	—

תאריך: 12.07.2020 דירה מס' _____ קומה: _____ טיפוס: D2 פרויקט יעקבי יוניברסל

קומת גג טכני	9	קולטי שמש, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות) לפי דרישת המתכננים והרשויות.	—
כינוי או תיאור קומה	קומות מתחת/מעל למפלס הכניסה	מספר דירות בקומה	סוג השימוש
סך הכל קומות למגורים	9	—	הערות
סך הכל קומות בבניין	11 (לא כולל קומת גג)		

הערות והבהרות:

- * ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר הבנייה.
- * 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 אך זכויות הרוכש לא תפגענה.
- * מובהר כי שמות הקומות והמספר המתאר את מיקומן עשויים להשתנות.

1.4. חדר מדרגות משותף (ראשי) :

מס' חדרי המדרגות בבניין: 1 ;

אפיון כל חדר מדרגות: מקורה מקומת מרתף עד לקומת מגורים עליונה.

חדרי מדרגות נוספים: אין.

1.5. מעליות: יש ; מס' המעליות: 2 ;

מספר התחנות לכל מעלית: 11 ;

מס' נוסעים לכל מעלית: 6 נוסעים ;

1.6. מעלית שבת: יש (אחת מהמעליות תכלול הפעלה עם פיקוד שבת).

1.7. עמדת שומר: אין.

2. חומרי הבניין ועבודות גמר:

2.1. שלד הבניין: ע"פ תכניות מהנדס השלד ;

שיטת הבנייה: קונבנציונאלית ו/או מתועשת (ברנוביץ).

2.2. רצפת ותקרת קומת קרקע: בטון מזוין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים או טרומים,

בידוד אקוסטי (לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1).

בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045).

ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה.

2.3. רצפה ותקרה קומתית: בטון מזוין ,

תאריך: 12.07.2020 דירה מס' _____ קומה: _____ טיפוס: D2 פרויקט יעקבי יוניברסל

בידוד אקוסטי (לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1).
בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045).

2.4. **גגות הבניין**: בטון מזוין ו/או אלמנטים מתועשים מבטון.,
בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045).
שיפועי ניקוז ואיטום ע"פ הנחיות היועץ.

2.5. **קירות חוץ** :

מכלול מתועש, ו/או קונבנציונלי ו/או בטון יצוק באתר ו/או קירות בנויים (יתכן שילוב מס' שיטות). באם מכלול מתועש, בדופן פנימית של קיר החוץ ובצד הפונה לדירות, בלוקי בטון, או בלוק תאי (איטונג ו/ בלוק), עובי: לפי החלטת המהנדס.
בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045).
צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" של מכון התקנים הישראלי.

2.6. **גימור קירות חוץ** :

2.6.1. **חיפוי/ציפוי עיקרי** : טיח ו/או אבן טבעית ו/או אבן מלאכותית ו/או חיפוי קשיח אחר. ע"פ התנאים בהיתר בניה גוון וסוג לפי תכנון האדריכל.
2.6.2. **טיח חוץ** : טיח (2 שכבות) משולב עם חיפויים אחרים. ע"פ התנאים בהיתר בניה (בעיקר במרפסות, בגגות, קורות, שטחים מקורים, עמודים וכו').
2.6.3. **חיפוי אחר** : האדריכל יהיה רשאי לשנות ולשלב, סוג, גוון וחלוקת הציפויים בתאום עם הרשות המקומית.

2.7. **קירות הפרדה בין הדירות** : חומר בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי תאי (איטונג) ו/או משולב, ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי ת"י 1004
חלק 1. קיר הפרדה בין מרפסות : חומר : בטון ו/או בלוק ו/או משולב ו גובה : לפי היתר בנייה.

2.8. **חדר מדרגות ראשי** :

2.8.1. **קירות מעטפת** : בטון מזוין או בנוי או משולב.
2.8.2. **גימור קירות פנים** : חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף+ טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.
גימור תקרה : גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי.
מדרגות ופודסטים : מדרגות בניין המגורים יהיו מאבן נסורה או גרניט פורצלן או טראצו צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלוונטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה.
מעקה/מאחז יד : מתכת צבועה.
2.8.3. **עליה לגג**: יש, דרך חדר מדרגות (גג ראשי).
2.8.4. **הבידוד האקוסטי** לחדרי מדרגות ומעלית יבוצעו ע"פ הוראות כל דין.

תאריך: 12.07.2020 דירה מס' _____ קומה: _____ טיפוס: D2 פרויקט יעקבי יוניברסל

2.9. מבואה (לובי) קומתית :

גימור קירות פנים : גימור קירות פנים יהיו בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה,
גימור תקרה : טיח + סיד סינטטי .
(במקרה של תקרה מונמכת לא יבוצע טיח מעל תקרה זו).
ריצוף : אבן נסורה או גרניט פורצלן.
ארונות למערכות : פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד) .
מבואת מרתף/גג : כמו מבואה קומתית

2.10. מבואה (לובי) כניסה ראשית :

גימור קירות פנים : חומר – אבן נסורה או קרמיקה (רגיל או גרניט פורצלן), לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי.
גימור תקרה : סיד סינטטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.
ריצוף : אבן נסורה (שיש) או אריחים מסוג גרניט פורצלן ושטח אריח בודד לא יפחת מ-0.64 מ"ר.
ארונות למערכות : פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד).
חניה : לפי הנחיות תב"ע, תקן תקף והוראות החוזה.
עבודות גמר חניה מקורה : גימור קירות/עמודים באזור החניה : יעשו בטיח פנים או בבטון צבוע בסיד סינטטי. **גימור תקרה :** בטון צבוע במלבין סינטטי.
גימור רצפת חניה מקורה : גימור רצפת המרתף או החניות יעשה בבטון מוחלק או באבן משתלבת.

2.12. חדרי לשימוש משותף (ככל שיהיו) :

חדרים טכניים, חדר עגלות/אופניים, אשפה וכו' :
גימור קירות : טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד (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,
גימור רצפה : בטון מוחלק טראצו או פורצלן או משולב.

חדר אשפה : עבודות גמר של הרצפה והקירות ייעשו בגרניט פורצלן ובהתאם לדרישות כל דין.
גימור תקרה : : טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד או חומר דומה גוון.

הערות :

- במרתפים, במחסנים ובאזורים טכניים וכן מעל תקרות משנה, יתכן בטון טבעי.
- צביעת קירות/תקרה תהיה בגוון לבן או אחר.
- בעניין האבן הטבעית ראה גם הערה לאחר טבלה 2.

2.13. דלתות :

דלת כניסה לבניין : יש, תהיה דלת אלומיניום מזוגגת

תאריך: 12.07.2020 דירה מס' _____ קומה: _____ טיפוס: D2 פרויקט יעקבי יוניברסל

בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת ע"י מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.

דלת כניסה/יציאה נוספת לבניין : אין.

דלתות חדר מדרגות : דלתות אש, כולל מחזירי שמן.

דלתות חדרים טכניים (ככל שיהיו) : דלתות פח.

2.14. תאורה :

בכניסה לבניין, לובי, חדרי מדרגות, מבואות קומתיות, חניות, חדרים טכניים וחדרים לשימוש משותף :

יש, סוג וכמות ע"פ החלטת האדריכל ודרישות הרשויות, בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר, עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.

2.15. ארונות חשמל, גז ומים :

חומר : פח מכופף צבוע בתנור או ציפוי אחר (החלק החיצוני בלבד) .

2.16. תאורה במחסנים דירתיים (ככל שיהיו) : אין

2.17. חיבור חשמל לתאורה ולמערכות אלקטרומכניות משותפות : יש. הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף

של הבניינים לפי החלטת החברה (ניתנו מערכות משותפות אשר ישרתו את הבניין, אך ימוקמו בבניין הסמוך ו/או ימוקמו בבניין הסמוך וישרתו גם את הבניין, בכפוף לאישור הרשויות השונות).

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

3.1. גובה הדירה : (למעט תחת קורות, מערכות, הנמכות ותקרות משנה)

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה : לא פחות מ- 2.50 מ' ;

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

3.2. טבלה מספר 2 – רשימת חדרים וגימורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה

תאור	חומר קירות (1)	גמר קירות (2)	גמר תקרות	ריצוף (3) וחיפוי מידות (4) אריחים (בס"מ)	הערות
כניסה	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה (1)	טיח+ צבע אקרילי (2)	טיח+ סיד סינתטי	ראה (3)	ראה פרוט בהערות בהמשך
חדר דיור	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה (1)	טיח+ צבע אקרילי (2)	טיח+ סיד סינתטי	ראה (3)	ראה פרוט בהערות בהמשך
מטבח	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה (1)	טיח+ צבע אקרילי (2) חיפוי מעל משטח ארון תחתון	טיח+ סיד סינתטי	ראה (3) ראה (4)	גובה החיפוי 60 ס"מ מעל משטח ארון תחתון בלבד, למעט אזור חלון (באם קיים) ראה פרוט הערות בהמשך
פינת אוכל	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה (1)	טיח+ צבע אקרילי (2)	טיח+ סיד סינתטי	ראה (3)	ראה פרוט הערות בהמשך
פרוזדור	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה (1)	טיח+ צבע אקרילי (2)	טיח+ סיד סינתטי	ראה (3)	ראה פרוט הערות בהמשך

תאריך: 12.07.2020 דירה מס' _____ קומה: _____ טיפוס: D2 פרויקט יעקבי יוניברסל

תאור	חומר קירות (1)	גמר קירות (2)	גמר תקרות	ריצוף (3) וחיפוי (4) מידות אריחים (בס"מ)	הערות
בית שימוש נפרד (שירותי אורחים)	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה (1)	טיח+ צבע אקרילי (2) חיפוי קרמיקה	טיח+ סיד סינתטי	ראה (3) ראה (4)	חיפוי קירות לגובה 1.50 מ' ראה פרוט הערות בהמשך
חדר שינה הורים	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה (1)	טיח+ צבע אקרילי (2)	טיח+ סיד סינתטי	ראה (3)	ראה פרוט הערות בהמשך
חדרי שינה	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה (1)	טיח+ צבע אקרילי (2)	טיח+ סיד סינתטי	ראה (3)	ראה פרוט הערות בהמשך
ממ"ד	בטון מזוין לפי הוראות הג"א	לפי מפרט הג"א	טיח+ סיד סינתטי	עפ"י אישור הג"א	ראה פרוט הערות בהמשך
חדר רחצה כללי (אמבטיה)	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה (1)	טיח+ צבע אקרילי (2) חיפוי קרמיקה	טיח+ סיד סינתטי	ראה (3) ראה (4)	חיפוי קירות לפחות עד לגובה משקוף הדלת (השלמה לאריח שלם) וטיח + צבע אקרילי עד התקרה, ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה הורים (מקלחת)	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה (1)	טיח+ צבע אקרילי (2) חיפוי קרמיקה	טיח+ סיד סינתטי	ראה (3) ראה (4)	חיפוי קירות לפחות עד לגובה משקוף הדלת (השלמה לאריח שלם) וטיח + צבע אקרילי עד התקרה, ראה פרוט בהערות בהמשך.
מרפסת שירות	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה (1)	טיח+ צבע אקרילי (2)	טיח+ סיד סינתטי	ראה (3)	ראה פרוט הערות בהמשך
מרפסת שמש	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה (1)	ראה סעיף 2.6	טיח+ סיד סינתטי	ראה (3)	חיפוי/ציפוי קיר חיצוני ראה סעיף 2.6 ו-2.7 ראה פרוט הערות בהמשך : מעקה : ראה (7)

הערות והבהרות לטבלה:

- (1) **חומר קירות:** קירות הפנים (חלוקה פנימית) יהיו מבטון/בלוק תאי (איטונג) בלוק גבס או משולב.
בבנייה רוויה, כאשר קירות החוץ מבוצעים בשיטה מתועשת/מתועשת למחצה, ניתן שמעטפת הפנים של קירות אלו תהיה עשויה מלוחות גבס, בלוקי גבס, בלוק בטון או בלוק בטון תאי, הכל בכפוף לעמידה בתקינה הרלוונטית לרבות בתקן ישראלי מס' 1045 : בידוד תרמי של בניינים.
- (2) **גמר קירות:** טיח בגמר צבע אקרילי. גוון : לבן.
בממ"ד לפי הנחיות פקוד העורף. צביעה בצבע אקרילי. גוון : לבן. כל צבעי התקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
- גמר קירות בחדרים טובים (בתחום ללא חיפוי):** טיח + צבע אקרילי, (במקרה של תקרה מונמכת לא יבוצע טיח מעל תקרה זו),
- גמר תקרות:** טיח + סיד סינתטי. גוון : לבן

תאריך: 12.07.2020 דירה מס' _____ קומה: _____ טיפוס: D2 פרויקט יעקבי יוניברסל

(3) **ריצוף:** סוג א', העומד בדרישות ת"י 2279 ודרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות ובדרגת התנגדות להחלקה R-9, אריחים מסוג פורצלן. לבחירה מבין 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים לפחות שאחת מהן היא בגוון בהיר-ניטרלי לבחירת הרוכש. **במידות:** 60/60 ס"מ, 45/45 ס"מ, 33/33 ס"מ. דרגת מניעת ההחלקה לא תהיה פחותה מהנדרש לחדרים אלו. בכל הדירה למעט חדרי רחצה, שירותים, מרפסת שירות ומרפסת שמש. בחירת הרוכש תעשה מאחת מדוגמא/גוון/מידה, שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה.

ריצוף בחדרי רחצה, ומרפסת שירות: אריחים מסוג גרניט פורצלן סוג א',

העומד בדרישות ת"י 2279 ודרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות ובדרגת התנגדות להחלקה R-10 וברצפת

תא מקלחת R-11, במידות 33*33 ס"מ, לבחירה מבין 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים לפחות שאחת מהן היא בגוון בהיר-ניטרלי. דרגת מניעת ההחלקה לא תהיה פחותה מהנדרש לחדרים אלו. בחירת הרוכש תעשה מאחת מדוגמא/גוון/מידה, שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה.

ריצוף במרפסת שמש/רחבה מרוצפת: אריחים מסוג גרניט פורצלן סוג א', במידות 33/33 ס"מ, לבחירה מבין 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות לפחות שאחת מהן היא בגוון בהיר-ניטרלי. המתאימים בגודלם ליצירת שיפועי ניקוז, ובדרגת החלקה שאינה פחותה לריצוף חשוף לגשם. בחירת הרוכש תעשה ממבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה. (במקומות שבהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח, אין צורך בשיפולים).

(4) **חיפוי בחדרי רחצה ושירותים אורחים:**

סוג א', אריחי קרמיקה או פורצלן לבחירה מבין לפחות 3 דוגמאות/גוונים שאחת מהן היא בגוון בהיר-ניטרלי. בחירת הרוכש תעשה מאחת מדוגמא/גוון/מידה, שתציג החברה או הספק שיבחר על ידה.

במידות 30/60 ס"מ, 25/33, עד גובה קו משקוף הדלת, בשירותים אורחים עד גובה 1.50 מ' לפחות, מעל החיפוי ועד לתקרה טיח + צבע אקרילי.

חיפוי במטבח קרמיקה (מעל ארון תחתון): אריחי קרמיקה (רגיל או פורצלן) סוג א', בחירה מבין לפחות 3 דוגמאות/גוונים שאחת מהן היא בגוון בהיר-ניטרלי. בחירת הרוכש תעשה ממבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה. בגובה כ- 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (מעל ארון תחתון). **במידות:** 10/10 או 20/20 או 20/30

מעל החיפוי ובקירות: טיח+צבע אקרילי. גובה חיפוי הקירות יעשה לגובה המצוין בטבלה או עד גובה "אריחים שלמים"

(6) **בחירת הרוכש/דייר** – למניעת ספק יודגש כי בחירת הרוכש תעשה אך ורק ממבחר של ספק אחד ולא תינתן האפשרות לבחור מוצרים שונים מספקים שונים.

(7) **מעקה במרפסות** – אלומיניום משולב עם זכוכית מחוסמת, בגובה: לא פחות מדרישות ת"י 1142.

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

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

(9) **אריחים לריצוף** – במקרה של שדרוג, באחריות הרוכש לבחור או לרכוש אריחי ריצוף שעומדים בתקן ישראלי למניעת החלקה (בדרגה הנדרשת למיקום הריצוף) - חדרי מגורים R-9, חדרי רחצה ומרפסות R-10, רצפת תא מקלחת R-11.

(10) **פרופיל פינות בחיפוי** – יבוצעו פינות מפרופיל אלומיניום או פ.וי.סי, באם יש פינות קמורות שאורכם פחות מ- 60 ס"מ, לפי החלטת החברה.

(11) **חיפוי קירות** - גובה חיפוי הקירות יעשה לגובה המצוין בטבלה או עד גובה "אריחים שלמים", לפי החלטת החברה.

(12) **שיפולים** – (פנלים) הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח.

תאריך: 12.07.2020 דירה מס' _____ קומה: _____ טיפוס: D2 פרויקט יעקבי יוניברסל

- (13) **מרווחים (פגות)** – לפי דרישות התקנים לריצוף וחיפוי, נדרש ביצוע מרווח בין אריחים (פגות) של 3 מ"מ לפחות. לריצוף טראצו 1 מ"מ לפחות.
- (14) **אריחי אבן טבעית** (ככל שיותקנו בשטח המשותף) – (מתוך ת"י 5566 חלק 2 ...) - יש להביא בחשבון שהאבן היא חומר טבעי, שעלולים להיות בו נימים, גידים והבדלי גוון ומרקם. הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
- בנוסף נאמר בתקן זה: ' גוון הלוחות או האריחים המשמשים במערכת הרצפה משתנה עם הזמן, ולפיכך יהיה שוני בגוון בין הלוחות או האריחים שברצפה לבין הלוחות או האריחים הנשמרים למטרות תחזוקה'.

3.3 ארונות :

3.3.1 ארון מטבח תחתון :

גוף הארון יכול: דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של הכיור / הכנה לכיריים מובנות (ההכנה כוללת פתח, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים.

גוף הארון והמדפים יהיו מעץ (סנדוויץ'), וגב הארון יהיה מעץ דיקט. שאר חלקי הארון עץ מעובד (סנדוויץ') או MDF.

עומק הארון כולל חזית הדלתות, יהיה כ- 60 ס"מ. גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ- 90 ס"מ מעל פני הריצוף. בתחתית הארון תותקן הגבהה (סוקל) בגובה כ- 10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון. הארון יכול להיות מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובהו ולכל עומקו. ביחידות הפינה של הארון יותקנו "פתרונות פינה". **ידידות** : מתכת.

ציפוי חיצוני : פורמייקה. לבחירת הרוכש מתוך 5 גוונים לפחות (מהם אחד לבן ואחד בהיר-ניטרלי) שיוצגו ע"י החברה ו/או הספק/ים שיבחרו/ו על ידי החברה. **ציפוי פנימי וגמר מדפים** : פורמייקה ו/או מלמין בגוון לבן.

מידות אורך הארון : ראה הערה בהמשך.

משטח עבודה מעל ארון מטבח תחתון וכלל אורכו : תיאור : לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ מאבן טבעית או פולימרי (כדוגמת אבן קיסר או שווה ערך), העונה לדרישות ת"י 4440 (חלקים 1,2 לפי העניין), עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם. המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיור. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה שאופן עיבודו ייבחר ע"י המוכר, הקונה ראשי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח. לא יינתן זיכוי בגין אי ביצוע זה.

מידות : לפי ארון המטבח חלק תחתון, **גוון** : לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיוצגו ע"י המוכר ו/או הספק/ים שיבחרו/ו על ידו. בפני הקונה 3 גוונים לפחות (אחד מגוונים אלו יהיה בהיר-ניטרלי). לוחות השיש/אבן קיסר יהיו בהדבקה ולא לוח בודד אחד).

3.3.2 ארון מטבח עליון : יש,

מסיבות של תכנון המטבח הספציפי המוכר יהא רשאי להציע לדייר להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב-2 מ"א ארון מטבח עליון. כלומר, אורך ארון המטבח התחתון יהא 5 מ"א ואורך ארון המטבח העליון יהיה 2 מ"א. במקרה זה לא יותר ארון מטבח עליון פינתי. מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות המפרט לגבי ארון המטבח התחתון. גובהו של ארון עליון יהיה 75 ס"מ לפחות ועומקו 30 ס"מ לפחות. ארון מטבח עליון יכול לפחות מדף אחד לכל אורכו.

מחיר לזיכוי כולל בעד מטבח : ראה נספח ג'

תאריך: 12.07.2020 דירה מס' _____ קומה: _____ טיפוס: D2 פרויקט יעקבי יוניברסל

הערות לארונות מטבח:

- * מדידת אורך ארון מטבח תחתון מטר. המדידה לאורך הקיר (פינה ככל שקיימת מחושבת פעמיים באורך הארון). חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב (למעט מקרר) המשולבים בתוך הארונות יכללו באורך הארונות.
- במקרה של זיכוי עבור ארונות המטבח וביצוע עצמי, על הקונה לקחת בחשבון כי יתכן ובקיר שבגב ארונות המטבח קיימים פתחי גישה לקולטן/ים משותפים. יש לאפשר גישה לפתחים אלו לצורך תחזוקה.
- תכנון הארון לצורך התקנה של מדיח, תנור וכו' מובנים בארון תחתון הינם להחלפת הקונה.
- * מדידת אורך ארון מטבח עליון 2 מטר. המדידה לאורך הקיר (פינה ככל שקיימת מחושבת פעמיים באורך הארון).
- החליט הקונה שלא להתקין, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות של מים וניקוז למדיח תחת הכיור. באחריות הקונה לדווח על בחירתו על פי הלוח זמנים שהחברה תקבע ובמועד שהחברה תנחה את הרוכש.

3.3.3 ארון בחדר רחצה כללי:

ארון תחתון עץ סנדוויץ' או טרספה, תלוי או מונח הכולל משטח עבודה (אינטגרלי) מחרס או שיש, או ניאו קוורץ, משולב בכיור, הכולל דלתות, מדפים וציירי נירוסטה. במידות: 80 ס"מ לפחות.

מחיר לזיכוי כולל בעד ארון הרחצה: ראה נספח ג'.

3.4 מרפסת שרות:

- פתח בקיר חוץ אשר ממנו תהיה גישה ישירה למתקן תליית הכביסה.
- מיתקן לתליית כביסה** יש. בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק, ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ-160 ס"מ ובתנאי שיותקן מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ-120 ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ-8 מ'.
- לדירות גג: אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר/מרפסת.
- הכנה למייבש כביסה, ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל, הכנה למכונת כביסה, לרבות נקודת מים (קרים).
- מסתור כביסה**: תיאור: מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי 5100.
- (בחלל מסתור הכביסה יתכן ויותקן גם יחידת העיבוי של המזגן/ים, במקרה זה עלולה להיווצר הפרעה לתליית פריטי כביסה גדולים אך לא לפחות מהכתוב במפרט).

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

תאריך: 12.07.2020 דירה מס' _____ קומה: _____ טיפוס: D2 פרויקט יעקבי יוניברסל

* מיקום הפתחים, כמויות, מידות וסוג/כיוון הפתיחה עשויות להשתנות בהתאם לרשימות והתכנון הסופי של האדריכל.

זלתות				חלונות			תריסים			
תיאור	כמות ומידה	חומר	סוג פתיחה	כמות ומידה	חומר	סוג פתיחה	כמות ומידה	חומר	חומר שלבים	סוג פתיחה
כניסה	1 כ- 90/200	פלדה בטחון	ציר רגילה	—	—	—	—	—	—	—
חדר דיור	1 כ- 290/210	אלומי מזוגג	נגרר כ.ע.כ.	—	—	—	1 כ- 290/210	אלומי	אלומי	גלילה חשמלי כולל גיבוי ידני
מטבח	—	—	—	1 כ- 70/105	אלומי מזוגג	קיפ	—	—	—	—
חדר שינה הורים 1	1 כ- 80/205	עץ	ציר רגילה	1 כ- 140/105	אלומי מזוגג	נגרר כ.ע.כ.	1 כ- 140/105	אלומי	אלומי	גלילה ידני
ממ"ד (משמש כחדר שינה) 2	1 כ- 70/200	פלדה לפי הג"א	ציר רגילה (פתיחה חוץ)	1 כ- 100/100	אלומי מזוגג	נגרר כ.ע.כ.	1 כ- 100/100	אלומי	אלומי	נגרר כ.ע.כ.
חדר שינה 3	1 כ- 80/205	עץ	ציר רגילה	1 כ- 120/105	אלומי מזוגג	נגרר כ.ע.כ.	1 כ- 120/105	אלומי	אלומי	גלילה ידני
חדר שינה 4	1 כ- 80/205	עץ	ציר רגילה	1 כ- 120/105	אלומי מזוגג	נגרר כ.ע.כ.	1 כ- 120/105	אלומי	אלומי	גלילה ידני
חדר שינה 5	1 כ- 80/205	עץ	ציר רגילה	1 כ- 140/105	אלומי מזוגג	נגרר כ.ע.כ.	1 כ- 140/105	אלומי	אלומי	גלילה ידני
חדר רחצה כללי	1 כ- 80/205	עץ	ציר רגילה	—	אורור מכני	—	—	—	—	—
חדר רחצה הורים	1 כ- 80/205	עץ	ציר רגילה	1 כ- 55/60	אלומי מזוגג	קיפ	—	—	—	—
חדר אמבטיה	1 כ- 80/205	עץ	ציר רגילה	1 כ- 55/60	אלומי מזוגג	קיפ	—	—	—	—

תאריך: 12.07.2020 דירה מס' _____ קומה: _____ טיפוס: D2 פרויקט יעקבי יוניברסל

דלתות				חלונות			תריסים			
תיאור	כמות ומידה	חומר	סוג פתיחה	כמות ומידה	חומר	סוג פתיחה	כמות ומידה	חומר	חומר שלבים	סוג פתיחה
שירותי אורחים	1 כ- 80/205	עץ	ציר רגילה	—	אורור מכני	—	—	—	—	—
מרפסת שירות	1 כ- 80/205	עץ+צוהר	ציר רגילה	—	—	—	1 כ- 130/105	אלומי מזוגג	אלומי מזוגג	נגרר כ.ע.כ

הערות לטבלה:

(הקיים בפועל רק באם צוין בטבלה/במפרט מכר זה או מסמך אחר שצורף להסכם)

מכלולי דלתות פנים = דלתות הכניסה לחדרים תהיינה דלתות לבדורות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23, ובפתיחת ציר רגילה, הדלתות תהיינה עמידות למים ויכללו התקנת קנט פולימרי בתחתית הדלת בגובה 7 ס"מ לפחות, כנף הדלת תהיה עשויה משתי לוחות מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי – חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר, צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף, היקף כנף הדלת – (קנט) מצופה ב-3 צדדים לפחות, כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים – עמידים למים. גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש המתאים לעמידות במים, עם מנעול וידיות מתכת משני הצדדים, משקוף הדלת יהיה בהתאם לת"י 23, בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה, המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים, בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס פנוי" צוהר / צו-אור, מזוגג בכנף הדלת.

גוון דלתות הפנים: יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר, על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחת מהן היא בגוון לבן.

• **אלומי** = אלומיניום, **סוג פרופיל**: לפי הנחיות יועץ האלומיניום, **ציר רגילה** = סוג פתיחה, **קיפ** = פתיחה משתפלת (נטוי), **סב נטוי (דרייקיפ)** = רגילה + משתפלת, **ניגור כ.ע.כ** = כנף נגררת על כנף ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר, **גליוטינה** = כנף בתנועה אנכית, **תריסים**: שלבי התריסים עשויים פח אלומיניום (בעובי בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן), במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת. **גלילה** = תריס נגלל כלפי מעלה, באמצעות רצועה ו/או חשמלי (גיבוי ידני אחד, לגלילה חשמלית, בחדר דיור).

בחדר דיור, ובפתחים ברוחב מעל 2.5 מ' יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון חשמלי ומגנון פתיחה ידנית.

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

• **חלונות/ויטרינות**, מאלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing), המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות משני הצדדים, עם מרווח אוויר בעובי של לפחות 6 מ"מ או אחר לפי תכנון). החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגל זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה.

תאריך: 12.07.2020 דירה מס' _____ קומה: _____ טיפוס: D2 פרויקט יעקבי יוניברסל

החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן. בממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף/פלדה, לפי הנחיות פיקוד העורף.

רשתות : במסילות לכל החלונות, יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת בלבד.

- **מסגרת 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.
- **בחדרי רחצה** (באם יש חלונות), תותקן זכוכית בטיחותית שקופה או עמומה ("חלב") עפ"י החלטת האדריכל.
- **בהעדר חלון ו/או דלת מזוגגת** (בחדרים שבהם לפי תקנות התכנון והבניה נדרש אוורור) יותקן אוורור מכני.
- **דלת כניסה** - דלת פלדה (ביטחון), תואמת לתקן ישראל 5044 סגר בטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר דירה. משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי 1.25 מ"מ לפחות. כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור. גמר וגוון לפי בחירת המוכר.
- **דלת ממ"ד** - ציפוי וניל, גוון לפי בחירת החברה. לפי הנחיות רשות הכבאות, בכניסה לדירות בקומת קרקע יתכן ויותקנו דלתות בטחון / אש.
- **'פתח חילוץ'** - בממ"ד ובפתח בדירה שיוכרז כפתח חילוץ קומתי (בחרום אמור לשמש את כלל הדיירים בקומה), אין לקבוע סוג קבוע. בנוסף בפתח שיוכרז ע"י הרשויות המוסמכות כפתח חילוץ יתכנו שינויים במידות הפתח, סוג החלון/תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיוון הפתיחה.
- **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. חלון אלומיניום + זיגוג וכן פתחי אוורור מעוגלים בקוטרים שונים, חסומים בדיסקאות פלדה (פלנצ'), וניתנים לפרוק. התקנת מערכת סינון אויר (לפי הנחיות פיקוד העורף), ע"ג הקיר וליד פתח האוורור תיצור הפרעה מקומית. מידות המערכת לפי מידות היצרן. (תקנות הג"א מאי 2010). יודגש שבאם סופק ע"י החברה מתקן הסינון, הרי שתקינתו והתקנתו נבדקו ואושרו ע"י פיקוד העורף, לכן פירוקו ע"י הרוכש, יחייב בדיקת תקינות ואטימות נוספת ע"י הגורמים שהוסמכו לכך ע"י פיקוד העורף. למניעת ספק יודגש כי בכל מקרה של סתירה בין המצוין בתוכניות המכר ו/או במפרט המכר לבין הביצוע בפועל יגבר הביצוע בפועל התואם הנחיות מעודכנות של פיקוד העורף.
- **מידות** - המידות המפורטות בטבלה 3, הינן מידות משוערות בס"מ, ואינן מבטאות מידות פתחים "נטו", עקב הצורך בהתקנת אביזרים משלימים כגון : מלבנים סמויים ו/או מסגרות סמויות וכן משקופים ופרופילים היקפיים למיניהם, של מלבני דלתות/חלונות/ויטרינות/קירות מסך (לפי העניין). בכל מקרה גודל הפתחים המתקבלים לא יפחת ממידות/שטח, לפתחים אלו כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

3.6 טבלה מספר 4 - מיתקני תברואה וכלים סניטרים

תאריך: 12.07.2020 דירה מס' _____ קומה: _____ טיפוס: D2 פרויקט יעקבי יוניברסל

מיתקן	מיקום	מטבח	שירותי אורחים	חדר רחצה כללי (אמבטיה)	חדר רחצה הורים + חדר רחצה כללי	מרפסת שירות
כיוור מטבח (בודדת/כפולה)	מידות	ראה הערה בהמשך	—	—	—	—
	סוג	א'	—	—	—	—
כיוור רחצה	מידות	—	—	משולב בארון 40/50	כ - 40/50	—
	סוג	—	—	ראה סעיף 3.3.3	א'	—
כיוור לנטילת ידיים	מידות	—	כ - 25/40	—	—	—
	סוג	—	א'	—	—	—
אסלה וארגז שטיפה	מידות	—	לפי מידות היצרן	לפי מידות היצרן	לפי מידות היצרן	—
	סוג	—	אסלת חרס מונובלוק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה ומיכל הדחה חרס דו כמותי	אסלת חרס מונובלוק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה ומיכל הדחה חרס דו כמותי	אסלת חרס מונובלוק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה ומיכל הדחה חרס דו כמותי	—
	מידות	—	—	170/70 (אמבטיה)	לפי הוראות כל דין, ראה הערה בהמשך	—
אמבטיה / מקלחת	סוג	—	—	א'	ריצוף משופע (מקלחת)	—
	דגם	ברז פרח מיקס פיה ארוכה כולל חסכמים	ברז פרח פיה קצרה (קרים בלבד) חסכמים	ברז פרח מיקס פיה בינונית כולל חסכמים	ברז פרח מיקס פיה בינונית כולל חסכמים	—
מתקן	מיקום	מטבח	שירותי אורחים	חדר רחצה כללי (אמבטיה)	חדר רחצה הורים + חדר רחצה כללי	מרפסת שירות
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	דגם	—	—	סוללה מיקס מהקיר הכוללת: פיית מילוי + צינור שרשורי + מתלה מתכוונן + מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי + מזלף.	—	—
	סוג	—	—	א'	—	—
סוללה למקלחת למים קרים וחמים	דגם	—	—	—	רב-דרך (אינטרפון 3 דרך) מיקס מהקיר כולל צינור שרשורי + מתלה מתכוונן + מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות + מזלף או לחילופין לפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ + ראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ	—
	סוג	—	—	—	א'	—
הכנה לחיבור מים מכונת כביסה ולניקוז						
יש						

תאריך: 12.07.2020 דירה מס' _____ קומה: _____ טיפוס: D2 פרויקט יעקבי יוניברסל

יש	—	—	—	—	פתח 4" בדופן חיצונית לשרות פליטת אדים ממייבש כביסה, כולל תריס הגנה ומשקולת סגירה והזנת חשמל
—	—	—	—	יש	הכנה לחיבור מדיח כלים (ההכנה משולבת בניקוז כיור המטבח)
—	—	—	—	אין	הכנה לנק' מים למקרר (ברז ניל)
—	—	—	—	1	נקודות גז לבישול - הכנה
—	—	—	—	—	נקודות גז לחימום מים - הכנה

הערות לטבלה:

(הקיים בפועל רק באם צוין בטבלה/במפרט מכר זה או מסמך אחר שצורף להסכם)

- **כיור מטבח לבחירת הקונה (בודדת במידות 40/60 ס"מ , כפולה במידות 80/46 ס"מ):** לבחירת הקונה, מחרס/סילי קוורץ/קוורץ גרניט/גירוסטה בהתקנה שטוחה,
- **תבוצע הכנה למדיח כלים במטבח, הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.**
- **כיור רחצה אינטגרלי:** לפי היצרן/ספק שיבחר ע"י החברה. **כיור רחצה:** חרס מידות כ- 40/50 ס"מ תוצרת לפי החלטת החברה. **כיור נטילת ידיים:** חרס, במידות לפי היצרן/ספק, שיבחר ע"י החברה.
- **אסלה:** מונחת. **ארגז שטיפה:** מונבולוק חרס, דו כמותי (3/6 ליטר) עפ"י ת"י 1385 בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה. תוצרת לפי החלטת החברה.
- **כיסוי אסלה:** (מושב) כבד בעל צירי נירוסטה.
- **אמבטיה:** תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"ר הומוגני, בעלת חיזוק היקפי, שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר. מילוי עץ בפינות ומיטת תמיכה מפרופילי ברזל מגלוון. לחילופין מפח בעובי 2.5 מ"מ לפחות מצופה אמאייל.
- מקלחת: משטח המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין, בגמר העומד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח.
- **סוללה למים קרים/חמים (כולל חסכום) לקערת מטבח:** בציפוי כרום ניקל, בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/קרים בעזרת ידית אחת) דגם פרח מערבל, והוא ימוקם על מישור משטח העבודה או הכיור, מידות ברז תהינה: גובה 25 ס"מ ולעומק 20 ס"מ. על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות 3 סדרות כשאחת מהן תוצרת הארץ ככל וישנה ועומדת בתקן ישראלי 1385 שיוצגו ע"י החברה/קבלן ו/או הספק/ים שיבחרו על ידה.
- **סוללה למים קרים/חמים לכיור/י רחצה (כולל חסכום):** בציפוי כרום ניקל, בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/קרים בעזרת ידית אחת) דגם פרח מערבל, והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור, מידות ברז תהינה: גובה 15 ס"מ לפחות ולעומק 15 ס"מ לפחות, על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות 3 סדרות כשאחת מהן תוצרת הארץ שיוצגו ע"י החברה/קבלן ו/או הספק/ים שיבחרו על ידה.
- **סוללה למים קרים/חמים (כולל חסכום):** **באמבטיה:** תותקן סוללה מים חמים וקרים מיקס מהקיר בציפוי כרום ניקל הכוללת יציאה תחתית למילי האמבטיה צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף. **במקלחת:** דגם: מהקיר- מיקס מערבל רב דרך (3), בציפוי כרום ניקל כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף. לחילופין ולפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 מ"מ.

תאריך: 12.07.2020 דירה מס' _____ קומה: _____ טיפוס: D2 פרויקט יעקבי יוניברסל

סוללות האמבטיה/מקלחת, על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות 3 סדרות כשאחת לפחות תוצרת הארץ שיוצגו ע"י החברה/קבלן ו/או הספק/ים שיבחר/ו על ידה.

- **התקנת כיורים וארגזי שטיפת אסלה כוללת:** חיבור לביוב וברזי ניל.
- **גוון הקבועות:** לבן.
- **הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת:** מים קרים, מים חמים (הל"ת-תיקון אוג' 2007) וחיבור לקו דלוחין או שפכים והזנת חשמל.
- **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, שנבחר ע"י החברה.
- **הכנה לנזק גז:** באם לא נאמר אחרת, צנרת נחושת בלבד ללא אביזר קצה.
- **מים קרים:** מים בטמפרטורה המסופקת מהרשת העירונית.
- **קבועות רחצה (אגנית/אמבטיה) –** באם אינם ממבחר החברה, באחריות הרוכש, לבחור או לרכוש קבועות שעומדים בתקן ישראלי למניעת החלקה ולא פחות מ – R11.
- **משטח המקלחת** לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין, בגמר העומד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח
- **נשלף =** ראש ברז הנשלף מתוך שרוול קבוע.
- **פרח =** ברז הממוקם על מישור משטח העבודה או הכיור.
- **מערביל (מיקסר) =** ויסות מים לקרים/חמים, בעזרת ידית אחת.
- **רב-דרך (אינטרפון) =** חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, לראש מקלחת ו/או לפיית ברז ו/או שניהם.
- **קונדנסר -** בהעדר חיבור ליניקת אויר חס/לח, ממייבש הכביסה יש להשתמש במייבש כביסה הפועל בשיטת קונדנסר. בשיטה זו הלחות נפלטת בעת תהליך הייבוש כמים אל מיכל איסוף המחייב ריקון בעת הצורך למניעת ספק יודגש שעדיין נפלט אוויר חם בסמוך למכונה.
- יש לקחת בחשבון כי מערכת הספקת המים והניקוז מתוכננים למערכות הקצה הסטנדרטיות (ברזים/מקלחות/פתחי ניקוז וכו'). שינוי מהאמור לעיל כגון ראש מקלחת דמוי "גשם", ללא התאמת קוטר צנרת הדלוחין, שטח תא המקלחת, ומחסום היקפי מפני גלישת המים, עלול לגרום הצפה בחדר הרחצה עקב אי התאמה בין כמות המים הנפלטת ממפל המים לקיבולת הניקוז ברצפה.
- הואיל והשימוש באמבטיה הינו גם למקלחת וככל שרצפת האמבטיה אינה כוללת חספוס מונע החלקה, יש לנקוט באמצעים מתאימים כגון הדבקת מדבקות המיועדות למניעת החלקה.
- ככל שמיקום הכיריים לבישול נמצאים בסמיכות לחלון ובכלל, יש להשתמש בכיריים הכוללים מנגנון לניתוק זרימת הגז במקרה של כיבוי לא רצוני של להבה/ות הבישול.

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, עפ"י דרישות כיבוי אש.

ארון למחלקי מים במיקום, לפי החלטת מהנדס האינסטלציה.

ניקוז למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל וצנרת להעברת גז וכבלי פיקוד בין המיקום המיועד למעבה, עד המיקום המיועד למפזר. מיקום המיועד למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל, במרפסת שירות ו/או במסדרון ו/או אחר, עפ"י החלטת החברה.

מיקום מיועד למעבה במסתור כביסה, ו/או אחר לפי החלטת מהנדס החברה.

לצנרת גלויה יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות, הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים יאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי הבניין/חדרים סמוכים.

תאריך: 12.07.2020 דירה מס' _____ קומה: _____ טיפוס: D2 פרויקט יעקבי יוניברסל

הערה:

הצורך במעבר צנרת מים/ ביוב/ מתזי כיבוי, (ככל שיידרש) יתכן ויחייבו התקנת כיסוי מבודד ואסטטי ויצרו בליטות דמוי "עמודים" או "קורות" או "ספסלים", בסמוך לקירות ותקרה ו/או בסמוך לקירות ורצפה, שלא בהכרח יסומנו בתכנית המכר, או שסומנו ומאילוצי תכנון יותקנו במיקום שונה מהתכנית. בנוסף, יש לקחת בחשבון כי לפי הת"י, והנחיות מהנדס האינסטלציה בקולטנים בעוברים לגובה הבניין יתכן וידרשו פתחי ביקורת, ולכן בדירות בהם יידרש ביצוע פתחי ביקורת אלו, אין לחסום אותם ויש לאפשר גישה לצרכי תחזוקה.

- 3.6.2 **מים חמים:** הספקת מים חמים לדירות באמצעות מערכת סולארית משותפת מאולצת תהיה לפי הוראות כל דין. התקנת המערכת הסולארית תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579 לרבות גיבוי חשמלי לדוד המים החמים והתקן קוצב זמן לחימום המים (טיימר).
לכל דירה יותקן מכל אגירה (דוד) המחובר למערכת הסולארית וכלל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן (טיימר) הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה.
לדירות שלהן לפי הוראות כל דין לא ניתן לספק מים חמים באמצעות מערכת סולארית, יעשה חימום המים באמצעות חשמל והתקן קוצב זמן לחימום המים (טיימר).
דוד למים חמים בקיבולת: 150 ליטרים.
מיקום הדוד: במקום מוסתר אך נגיש כגון במרפסת שירות או גג עליון או אחר, לפי החלטת יועץ האינסטלציה.
- 3.6.3 **חיבור מים חמים לכלים:** קערות מטבח ורחצה, אמבטיה, מקלחת, ומכונת כביסה.
- 3.6.4 **ברז "דלי":** לדירות הגן בלבד, יש, בחצר.
- 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, דלוחין: פלסטי, שפכים: פלסטי.
- 3.6.7 **צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודות הגז במטבח:** יש.
- 3.6.8 **הכנה למונה גז לדירה:** יש.

3.7 טבלה מספר 5 – מיתקני חשמל ותקשורת:

תאריך: 12.07.2020 דירה מס' _____ קומה: _____ טיפוס: D2 פרויקט יעקבי יוניברסל

מיקום	נקודת מאור קיר/תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל מוגן מים	בית תקע כוח במעגל נפרד	נק' טלויזיה, נק' תקשורת, נק' טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר/הערות
כניסה לדירה או מבואה	1	1	—	—	—	* פעמון + לחצן. * אינטרקום. * מפסק תאורה ללובי קומתי/חדר מדרגות. -לוח חשמל דירתי כולל סגירה. -ארון לתקשורת/טלפונים/ טלויזיה כולל שקע.
חדר דיור ופינת אוכל	2	3	—	1 (למזגן)	1	תכנון תריס חשמלי-תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס.
פרוזדור	1	1	—	—	—	בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר", 2 נק' מאור לפחות+מחליף
מטבח	1	4 אחד מהם כפול, אחד מהם מוגן מים בדרגת הגנה IP44, ואחד מהם מוגן בדרגה רגילה	—	3 (תנור, מדיח ומקרר)	—	מיקום השקעים, בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. יותקנו שקעי כוח נפרדים למדיח, לתנור ולמקרר.
חדר שינה הורים	1 (כולל מפסק מחלף למנורה)	4 (שניים ליד המיטה)	—	1	1	—
ממ"ד/חדר שינה	מנורה לפי הנחיות פיקוד הערוף	3	—	1	1	לפי תקנות פקע"ר
חדרי שינה	1	3	—	1	1	—
חדר רחצה /חדר אמבטיה	1 (מוגן)	—	1	1 בית תקע לתנור	—	בית תקע לתנור חימום + התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד השמש במיקום עפ"י התכנון.
חדר רחצה הורים מקלחת	1 (מוגן)	—	1	1 בית תקע לתנור	—	בית תקע לתנור חימום + התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד השמש במיקום עפ"י התכנון.
שירותי אורחים	1	—	—	—	—	הכנה לנקודה לאורזור מכני+ מפסק היכן שנדרש.

תאריך: 12.07.2020 דירה מס' _____ קומה: _____ טיפוס: D2 פרויקט יעקבי יוניברסל

מיקום	נקודת מאור קיר/תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל מוגן מים	בית תקע כוח במעגל נפרד	נק' טלויזיה, נק' תקשורת, נק' טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר/הערות
מרפסת שמש	1 (מוגן)	—	1 (בדרגת הגנה IP44)	—	—	כולל תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני
מחסן (ככל שנרכש)	1	—	1	—	—	צריכת החשמל של המחסן תחובר לשעון החשמלי הדירתי אליו משויך המחסן.
מסתור כביסה	—	—	—	1 (פקט) הכנה למוגן	—	—

הערות לטבלה:

(הקיים בפועל רק באם צוין בטבלה/במפרט מכר זה או מסמך אחר שצורף להסכם)

- ייתכנו שינויים במיקום וסוג הנקודה בעקבות הנחיות החוק ודרישות יועץ החשמל.
- "בית תקע כוח במעגל נפרד" = שקע הנמצא מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ.
- "בית תקע רגיל" = שקע בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם החשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים, החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"מ ללוחות.
- "בית תקע רגיל מוגן מים" = שקע בודד מוגן מים עם כיסוי, לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים. החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"מ ללוחות.
- "נקודת טלויזיה, תקשורת וטלפון" = 3 נקודות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפון, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול כנדרש על פי כל דין.
- "נקודת מאור" = נקודה לתאורה על תקרה או קיר הכוללת מפסק הפעלה (ללא כיסוי).
- נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.
- בדירת מגורים הכוללת חיבור תלת פאזי תותקן נקודה תלת פאזית בארון המטבח, מתחת למקום המתוכנן לכיריים, הנקודה תחובר ישירות למפסק תלת פאזי בלוח החשמל ותחווט בכבל 2.5*5, הנקודה תכלול את כל החיווט לרבות בית השקע והמפסק בלוח החשמל הדירתי.

- 3.7.1 **חדר מדרגות/מבואה קומתית** : בכל קומה יש נקודות מאור, גופי מאור, לחצני הדלקת אור, תאורת חירום ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה קומתית.
- 3.7.2 **טלפון חוץ** : הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).
- 3.7.3 **פעמון** : סוג : לחצן, צליל : זמזם,
- 3.7.4 **מפסיקי זרם** : סוג : סטנדרט לפי דרישות הת"י וע"פ הנחיית יועץ.
- 3.7.5 **לוח חשמל דירתי** (כולל השארת מקום פנוי ל-6 מודולים) **ולוח תקשורת דירתי** (כולל שקע רגיל) **בתוך הדירה** : יש, **מיקום** : ע"פ הנחיית יועץ החשמל. **מפסקי פחת** : יש. **שעון שבת** : אין.
- 3.7.6 **נקודת חשמל לדוד מים, שמש/חשמלי** : יש, כולל קוצב זמן.
- 3.7.7 **גודל חיבור דירתי** : תלת פאזי 3*25 אמפר.

תאריך: 12.07.2020 דירה מס' _____ קומה: _____ טיפוס: D2 פרויקט יעקבי יוניברסל

- 3.7.8 **מערכת אינטרקום:** יש, **מיקום:** כמפורט בטבלה 5 (אינטרקום שמע ודיבור, כולל לחצן לפתיחת דלת הכניסה הראשית בקומת הכניסה, ובחדר שינה הורים פומית לשמע ודיבור בלבד).
- 3.7.9 **מערכת טלוויזיה במעגל סגור:** אין.
- 3.7.10 **הכנה לקליטת שידורי טלוויזיה:** הכנה לחיבור לכבלים לקליטת טלוויזיה רב ערוצית (ללא ממיר וחיבור בפועל אשר ישולם ע"י הקונה ישירות לחברת הטלוויזיה הרב-ערוצית אשר תספק שרות זה).
- 3.7.11 **מיתקנים אחרים:**
- חיבור לתריסים חשמליים בחדר דיור, ראה גם תריסים בטבלת פתחים סעיף 3.5.
 - בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא איורור ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון, יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.
 - בכל דירה תותקן מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי. המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים. המערכת תכלול: יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מתבססת על רכיב המודד זרם חשמלי (שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי) יחידת תקשורת לשידור אלחוטי. צג דיגטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה. הצג יותקן בפנים הדירה, בסמוך לדלת הכניסה/ במבואת הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה, הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוט"ש) ואת עלותם הכספית.
 - בחניות העיליות תותקן מערכת תאורה.

4. **מיתקני קירור/חימום בדירה:**

- 4.1 **מיזוג אוויר מיני מרכזי דירתי:** אין, יש הכנה בלבד למערכת מיני מרכזית אחת סטנדרטית תלת פאזי, אשר תכלול:
- מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה.
 - ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 2.5*3 ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.
 - התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון.
 - מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג האוויר.
 - מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה/המעבים.
 - *באישור פיקוד העורף, תבוצע הכנה למוזגן עילי בממ"ד. במקרה זה ההכנה תכלול: נקודת חשמל נפרדת הזנה ישירה מלוח החשמל,
 - צנרת ניקוז מים, מנקודה בקיר מחוץ לממ"ד ועד אל מחסום רצפה פעיל בדירה. קצה הצינור ייסגר במכסה. מיקום המעבה יהיה במקום מוצנע ומוסתר ע"פ התכנון. כל ההכנות הנ"ל בהתאם לתכנון מהנדס מיזוג האוויר.

תאריך: 12.07.2020 דירה מס' _____ קומה: _____ טיפוס: D2 פרויקט יעקבי יוניברסל

- 4.2. **מזגן מפוצל** : אין. מעבר לאמור בסעיף 4.1 לעיל. ככל שעל פי קביעת מהנדס מיזוג האוויר תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג אוויר לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזגן/נים מפוצל/ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.
- 4.3. **מיזוג אוויר דירתי הניזון ממערכת מרכזית בבניין** : אין.

- 4.4. **תנור חימום הפועל בגז** : אין.
- 4.5. **תנור חימום הפועל בחשמל** : אין, תבוצע נקודה לתנור חימום הכולל שקע מוגן (בחדרי רחצה).
- 4.6. **רדיאטורים** : אין.
- 4.7. **קונבקטורים חשמליים** : אין.
- 4.8. **חימום תת רצפתי** : אין.
- 4.9. **מיתקנים אחרים** : אין.

5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה:

- 5.1. **מערכת כיבוי אש אוטומטית בדירה (ספרינקלרים)** : אין.
- 5.2. **מערכת גלאי עשן** : יש. גלאי אש עצמאיים + מטף כבוי אבקה 3 ק"ג - ככל שידרש ע"י רשות הכבאות.
- 5.3. **מערכת סינון במרחב המוגן (ממ"ד)** : יש.
- * התקנת סידורי גילוי, כיבוי ובטיחות אלו, לרבות חיפוי/ציפוי עליהם, ככל שידרש 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**
- 6.1.1. **סך הכל מקומות חניה** (ל-3 הבניינים) : 163 **כולם** : בתחום המגרש.
- 6.1.2. **מספר חניות במרתפי חניה** : 123,
- 6.1.3. **מספר מרתפי חניה** : 2,
- 6.1.4. **מספר חניות בקומת הקרקע (מעל תקרת מרתף)** : 40,
- לפי היתר בניה, כולם בתחום המגרש.
- מיקום חניות** : בקומות המרתפים כמסומן בנספח החניה להיתר. **חניות במקום אחר** : בקומת הקרקע כמסומן בנספח החניה להיתר.
- 6.1.5. **חניה לנכים (משותפת – רכוש משותף)** : יש, לפי קביעת הרשויות בהיתר הבניה, וכמסומן בתוכנית המכר. מספר חניות : 4.
- (חנייה לנכים כמסומן בתוכנית המגרש/סביבה/פיתוח ובנספח החניה להיתר, תימכר לרוכש דירה נכה, ובהעדר רוכש נכה, בין כלל דירי הבית וגם לדיר שאינו נכה).
- 6.1.6. **גמר רצפת החניה המקורה** : ראה סעיף 2.11
- 6.1.7. **גמר רצפת חניה לא מקורה** : בטון מוחלק או אבנים משתלבות (רגיל/דשא/משולב).
- 6.1.8. **גישא לחניה מהכביש** : יש.
- 6.1.9. **מספר חניות לדירה** : אחת לפחות. **מיקום** : לפי סימון בתוכנית המכר.
- 6.1.10. **מחסום בכניסה לחניון** : אין.

תאריך: 12.07.2020 דירה מס' _____ קומה: _____ טיפוס: D2 פרויקט יעקבי יוניברסל

6.2 פיתוח המגרש

בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף (לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבנין) ומואר בעל גיגון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות. בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר, עיצוב המספר יהיה ע"פ דרישת הרשות המקומית.

- 6.2.1 **שבילים: חומר גמר:** בטון/ גרנוליט/ אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית
- 6.2.2 **משטחים מרוצפים:** יש; **חומר גמר:** אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית
הריצוף יהיה, ככל הניתן בעל גוון בהיר.
- 6.2.3 **חצר משותפת:** יש; (על פי סימון בתכנית מצורפת). **צמחיה:** יש (על פי תוכנית אדריכל הפיתוח).
גיגון חסכוני במים בהתאם להנחיות משרד החקלאות.
חצר, מעל תקרת בטון (כולה/חלקה) מותרת שתילת צמחיה בעלת שורשים רדודים בלבד (לא עצים ולא צמחיה עמוקת שורשים-).
- 6.2.4 **רשת השקיה משותפת:** יש, מערכת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב.
- 6.2.5 **חצר, צמודה לדירה/ות הגן:** יש; **יציאה לחצר מחדר:** לפי תוכנית המכר. חצר, מעל תקרת בטון (כולה/חלקה) הכוונה לשטח לא מגונן וללא מערכת השקיה. מעל תקרת בטון מותרת שתילת צמחיה בעלת שורשים רדודים בלבד (לא עצים ולא צמחיה עמוקת שורשים-יש להיעזר ביעוץ מקצועי לשם כך).
- 6.2.6 **פירוט מערכות משותפות, בחצר הצמודה לדירה/ות גן:** יתכן גישמה/ות, גז, ביוב ומים, חלחול (מרזבים, צנרת, שוחות וכו'), חשמל, תקשורת, כיבוי (הכל לפי העניין ושלא בהכרח יוצג בתוכנית המכר).
- 6.2.7 **משטח מרוצף בחצר הצמודה לדירה/ות גן:** יש, בשטח (על פי סימון עקרוני בתכנית המכר).
- 6.2.8 **גדר בחזית/ות של המגרש:** חומר: לפי היתר הבניה ודרישות הרשויות.
- בגובה ממוצע** לפי תוכנית הפיתוח המאושרת ולפי קביעת החברה.
- 6.2.9 **קומת עמודים מפולשת (קומה פתוחה):** אין.

7. מערכות משותפות

7.1 מערכת גז:

- 7.1.1 **הכנה לאספקת גז:** סידור מרכזי באמצעות צובר/י 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.
- 7.1.2 **צנרת גז ממקור מרכזי/נפרד, לדירה:** יש;
- 7.1.3 **צנרת אספקת גז בתוך הדירה:** יש. **מיקום:** ראה טבלה 4 (סעיף 3.6).

7.2 סידורים לכיבוי אש:

- 7.2.1 **מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות:** לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ בטיחות.
- 7.2.2 **מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות/מבואות:** לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ בטיחות.
- 7.2.3 **מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים):** לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ בטיחות.
- 7.2.4 **גלאי עשן:** לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ בטיחות.

תאריך: 12.07.2020 דירה מס' _____ קומה: _____ טיפוס: D2 פרויקט יעקבי יוניברסל

* כל סידורי הכבאות, לרבות מערכות גילוי וכיבוי אש, ברזי כיבוי וארונות כיבוי בשטחים משותפים או פרטיים, מיקום וכמות לפי דרישות רשות הכבאות.

7.3 **אזור מאולץ במרתפי חניה:** עפ"י תוכניות אדריכל.

7.4 **מערכת מיזוג אוויר מרכזית:** אין.

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

7.6 **מיתקנים אחרים:** עפ"י תוכניות אדריכל.

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;

8.4 **הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים.** בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר); לא כולל קו טלפון.

8.5 **הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת** (טלוויזיה בכבלים, תקשורת מחשבים וכדומה): אין, הכנה בלבד.

8.6 **פיתוח כללי הגובל במגרש:** כביש, מדרכה, קירות, תומכים, ניקוז, דרכי גישה כלולים במחיר הדירה.

8.7 **פינוי אשפה:** לפי דרישת הרשות המקומית.

9. **רכוש משותף**

9.1 **תיאור הרכוש המשותף:**

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

9.1.2 **קומה מפולשת:** אין.

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

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

9.1.5 **מבואה (לובי) קומתית:** יש.

9.1.6 **חדר מדרגות:** יש.

9.1.7 **פיר מעלית:** יש; **מעליות:** יש; **מספר מעליות:** 2.

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

9.1.9 **חדר דוודים משותף:** אין.

9.1.10 **מיתקנים על הגג:** יש מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) כגון: מערכות סולאריות, מערכות למיזוג אוויר, וכל

מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.

9.1.11 **חצר ושטח פתוח בתחומי המגרש:** יש.

9.1.12 **מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף:** כמפורט בפרקים אחרים במפרט זה, וכפי שמסומן

בתוכניות המכר.

9.2 **חלקים באם קיימים שאין להוציאם מהרכוש המשותף:**

9.2.1 **חדר מדרגות.**

9.2.2 **קומה טכנית.**

תאריך: 12.07.2020 דירה מס' _____ קומה: _____ טיפוס: D2 פרויקט יעקבי יוניברסל

9.2.3 גישה לחניה משותפת.

9.2.4 לובי בקומות כניסה.

9.2.5 לובי קומתי.

9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים על הגג.

9.2.7 גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות.

9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדר/ים טכניים.

9.2.9 חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים על הגג.

9.2.10 מעליות.

9.2.11 ממ"ק / מקלט (אין – יש ממ"דים בדירות).

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

9.3 בית משותף:

(א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973 (להלן – חוק המכר דירות), ובהתאם להוראות הסכם שנחתם, המוכר דירה בבית משותף או בבית המיועד להירשם כבית משותף והתקנון שחל על הבית או שבדעתו להחיל על הבית מבטל או משנה הוראה של התקנון המצוי המתייחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין ; ואלה העניינים :

- (1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף ;
 - (2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה ;
 - (3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו ;
 - (4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף ;
 - (5) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק המכר דירות ;
- (ב) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.

9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:

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

9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:

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

9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו:

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

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

תאריך: 12.07.2020 דירה מס' _____ קומה: _____ טיפוס: D2 פרויקט יעקבי יוניברסל

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. חניות, מחסנים, גג עליון (למעט החלק כאמור בסעיף 9.2.9 לעיל), מרפסות, קרקע הצמודה לדירות הגן, זכויות בנייה.

ב. חדרי טכניים מיוחדים (ככל שיש) כגון: חדר שנאים, חדר תקשורת וכו'.

ג. כל שטח ו/או זכות הניתנים ע"פ דין להצמדה לאיזו מדירות הבית המשותף ו/או לנותני שרות עבור הבית המשותף או בתים סמוכים.

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

מצ"ב: נספח א' - מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף.
נספח ב' - הערות כלליות ואזהרות הנכונים למבנה ולדירה אשר אינם חלק מהמפרט הבסיסי.
נספח ג' - טבלת זיכויים/חיובים.

תאריך: 12.07.2020 דירה מס' _____ קומה: _____ טיפוס: D2 פרויקט יעקבי יוניברסל

נספח א' - מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

- 10.1 תכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:
- 10.1.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות חיצוניות של הדירה.
 - 10.1.2 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
 - 10.1.3 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
 - 10.1.4 תכניות קומת כניסה/קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200.
 - המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבנין 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 בנייה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון חצר משותפת וגינות צמודות (ככל שקיים).
- 10.2 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין, לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.
 - (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
 - (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
 - (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן / ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- 10.3 המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבנין תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.
 - (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבנין 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 פקסמיליה.
 - (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 לפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.

תאריך: 12.07.2020 דירה מס' _____ קומה: _____ טיפוס: D2 פרויקט יעקבי יוניברסל

נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות

1. בטופס המפרט הבסיסי (כלשונו בצו מכר דירות), בוצעו שינויים, התאמות ותוספות הנכונים למבנה ולדירה.
2. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי,
3. סוג א' – לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ
4. מיתקן לאנטנות תק' (מס' 3) תשי"ע-2010
- בבניין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799 : מיתקני אנטנות לקליטה משותפת (אק"מ) ומיתקני אנטנות לקליטה אינדיווידואלית (אק"א).
5. הוועדה המקומית רשאית לפטור את החברה מחובת התקנת מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה אם קיים הסדר אחר המבטיח שבכל דירה יהיה ניתן לקלוט שידורי חובה בלא תשלום. בחצרות ובגינות הממוקמות מעל תקרות בנויות יש לשתול רק צמחיה המתאימה לעומק המתוכנן של אדמת הגן (-----ס"מ), למניעת פגיעה בשכבות האיטום.
6. ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, וכו'), מחייב בדיקה מקצועית מוקדמת.
7. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה, הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
8. למניעת ספק יודגש כי באם תידרש החברה להעמיד שטחים בתחומי המבנה ו/או המגרש, לחברת החשמל, בזק, כבלים, לצורך מערכות המשמשות הבניין ו/או בניינים אחרים סמוכים, הקונה מתחייב לאפשר גישה חופשית לרבות שימוש במתקני הבניין לצורך גישה, כן ובזכות השימוש והטיפול בשטחים לרבות רצועות הקרקע למעבר כבלים. כמו כן יהיו גופים אלו והחברה, פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטחים אלו.

הערות כלליות לדירה

9. החלפת כלים סניטריים ע"י הקונה עלולה לפגוע במידות הנדרשות ובמרווחי הגישה המינימליים לכלים אלו כאמור בהל"ת (הוראות למתקני תברואה) ובת"י 1205 חלק 3. למניעת ספק יודגש כי, החברה לא תהיה אחראית לחריגה ממידות אלו.
10. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה מסוימת.
11. באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על (A) 60dB, במרחק של 1.5 מ' ממפוח פליטת אויר חם במקום בו היחידה ממוקמת, וכן בולמי רעידות תחת רגלי המתקן/ים.
12. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו').
13. מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.
14. למען הסר ספק, במידה וטרם חתימת החוזה עם הרוכש התקדמה הבניה כך שבסעיף מסעיפי המפרט המאפשר בחירה כבר הושלם, לא תתאפשר בחירה, הקבלן יבחר מתוך אחת האפשרויות בהתאם לשיקול דעתו, לרוכש לא תהיה כל טענה בעקבות בחירת הקבלן.

תאריך: 12.07.2020 דירה מס' _____ קומה: _____ טיפוס: D2 פרויקט יעקבי יוניברסל

15. 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 להימצא באגרטים (חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
16. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומן יקבעו עפ"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט. מיקומם העקרוני מסומן בתכניות מכר.
17. ברצפה, קירות ובסמוך לתקרת הדירה, יתכן ועוברות צנרות (מים, ביוב, ניקוז וכד') וכן פתחי ביקורת, השייכים לכלל הבניין, ומהווים חלקים משותפים. הקונה מחויב לאפשר גישה לצורך תחזוקה וטיפול לפי העניין, על כל המשתמע מכך.
18. יתכן ובאחת מהדירות בכל קומה בבניין, ימוקם חלון/דלת חילוץ חיצוני אשר ישמש את כלל הדיירים בקומה בעיתות חרום לצורך מעבר ומילוט. הקונה, אשר בדירה אותה רכש ממוקם חלון/דלת החילוץ, מתחייב כי לא ייקבע סורג בפתח זה, וכי בעת חירום יאפשר את המעבר בדירה אל חלון/דלת החילוץ.
19. **בעת שימוש רגיל בממ"ד** - באם לא קיים פתח בדופן הממ"ד לאוויר חוזר (4" - 8", למיזוג אויר) יש להשאיר את דלת הממ"ד מעט פתוחה ע"מ לאפשר תחלופת אויר ממוזג בין הממ"ד לשאר חלקי הדירה. ככל שתותקן כנף דלת עץ וע"מ לאפשר תחלופת אויר כאמור, יש לוודא מרווח של עד 3 ס"מ בין שולי הדלת לרצפה.

הערות כלליות למגרש ולפיתוח

20. פילרים (גומחות) עירוניים ושוחות של מערכות השונות (חשמל, בזק, טל"כ, גז, ביוב וכד') ימוקמו במגרש ועל חשבון שטח המגרש, בהתאם לתכניות הפיתוח שיאושרו ע"י הרשויות.
21. מיקום צוברי גז לאספקת גז מרכזי יהיה על פי התכנון ובאישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הועדה המקומית לתכנון ובניה ומשרד העבודה.
22. יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט ו/או גרנוליט, מושפעות באופן טבעי מתוזוזות 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,
23. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
24. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות.
25. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
26. **אסורה הכניסה לרכבים המונעים בגז פחמימני (גפ"מ), למרתפי חניה תת קרקעיים (באם אלו קיימים).**
27. **בנוסף חל איסור חמור להתקין ו/או לאחסן כל מתקן המופעל בגז פחמימני (גפ"מ), בשטחים פרטיים או משותפים במרתף/ים.**
28. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג' [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 10 - 8.12.2016], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין.
29. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות.

תאריך: 12.07.2020 דירה מס' _____ קומה: _____ טיפוס: D2 פרויקט יעקבי יוניברסל

נספח ג' טבלאות זיכויים / חיובים

הערות מיחדות

1. ריכוז זיכויים אלו הינם אך ורק הנדרשים במפרט המחייב של משרד הבינוי והשיכון, מחיר למשתכן מהדורה 10 - 8.12.16.
2. המחירים הנקובים לעיל כוללים מע"מ.
3. ארונות מטבח, רחצה - מחיר בגין זיכוי בלבד

הערות	מחיר זיכוי ליחידה קומפלט ב- ₪ (כולל מע"מ)	תיאור	סעיף במפרט המכר
	5 מ"א מטבח - 5000 ₪. 6 מ"א מטבח - 6000 ₪.	זיכוי לכלל ארונות המטבח (כולל ארון עצמועצמו, משטח עבודה, כיור מטבח, ברז מטבח, חיפויי מטבח), לפי התיאור שבמפרט המכר.	3.3.1/3.3.2
מחיר הזיכוי כולל הובלה והתקנה.	600 ₪	ארון חדר רחצה כללי הכולל כיור אינטגרלי עפ"י התיאור במפרט המכר.	3.3.3

4. מתקני תברואה וכלים סניטריים: בהתאמה לטבלה מס' 4 סעיף 3.6 בגוף מפרט מכר זה.

הערות	מחיר זיכוי אביזר בלבד ב- ₪ (כולל מע"מ)	תיאור האביזר
	200 ₪	סוללת ברז לכיור רחצה, לפי התיאור במפרט המכר
	200 ₪	סוללת ברז לאמבטיה, לפי התיאור במפרט המכר
	200 ₪	סוללת ברז למקלחת (אינטרפון 3 דרך), לפי התיאור במפרט במכר

הערה: כל המחירים כוללים זיכוי פריט + התקנה.

תאריך: 12.07.2020 דירה מס' _____ קומה: _____ טיפוס: D2 פרויקט יעקבי יוניברסל

5. **מתקני חשמל:** בהתאמה לטבלה מס' 5 סעיף 3.7 בגוף מפרט מכר זה.
הערה: המחירים מתייחסים לזיכויים / חיובים לפני ביצוע עבודות שלד הבניין.

הערות	מחיר זיכוי ליח' ב - ש"ח (כולל מע"מ)	חומר/עבודה	תיאור	
	72 ש"ח	קומפלט	זיכוי	נקי מאור קיר / תקרה
	125 ש"ח	קומפלט	זיכוי	בית תקע מאור (רגיל)
	75 ש"ח	קומפלט	זיכוי	נקי טלפון

הקונה

תאריך

המוכר

תאריך: 12.07.2020 דירה מס' _____ קומה: _____ טיפוס: D2 פרויקט יעקבי יוניברסל