מפרט מכר

לפי צו מכר (דירות)(טופס של מפרט) התשל"ד 1974 (לרבות תיקונים מאוחרים שונים)

כולל התאמות והבהרות הנכונות למבנה ולדירה



מפרט מכר מקובץ (דירה במחיר מטרה)

שם האתר:	כרמי גת – קרית גת
דירה מדגם:	____
מס' חדרים:	__5_
דירה מס':	__2_
קומה מס':	_1__
מגרש מס':	306

תאריך עדכון: 15.10.2025

משהב"ש מהדורה 5– 13.08.2023

צרפתי שמעון

בונים חיים חדשים

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

תוכן עניינים

הפרוט לעיל הינו לנוחות ושליטה במסמך בלבד. הביצוע בפועל אך ורק לפי המפורט במסמך עצמו.

☆ סעיפים העוסקים בדירה עצמה !

פרק א. פרטי זיהוי

סעיף 1: כתובת המבנה ומיקום החלקה/מגרש והתוכנית החלה במקום.
סעיף 2: בעל/י הזכויות בקרקע והזכות שהקונה רוכש.
☆ **סעיף 3:** דירה מס' וקומה (להלן "הדירה").
☆ **סעיף 4:** תיאור הדירה.
☆ **סעיף 5:** שטח הדירה ואופן חישוב שטחה.
☆ **סעיף 6:** פרוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי ואופן חישובם (מרפסת שמש, חניה, מחסן, מרתף דירתי, גג מוצמד, חצר, ואחר'.
סעיף 7: סטיות קבילות.
סעיף 8: פרטי אדריכל מתכנן הבנייה.
סעיף 9: פרטי מהנדס אחראי לתכנון השלד.

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

סעיף 1: **תיאור הבניין**
סעיף 1.1 תיאור כללי של הבניין (מלל).
סעיף 1.2 מס' הדירות בבניין.
סעיף 1.3 (טבלה מס' 1) פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה, וכן הערות והבהרות.
סעיף 1.4 מס' חדרי המדרגות בבניין אפיון כל חדר מדרגות.
סעיף 1.5 מס' המעליות, מס' התחנות, סוג המעליות, גמר פנימי, מעלית שבת.
סעיף 1.6 עמדת שומר.

סעיף 2: **חומרי הבניין ועבודות הגמר**
סעיף 2.1 ועד 2.5 שלד הבניין, רצפה/תקרה וקירות החוץ (חומרים/שיטות, בידוד איטום).
סעיף 2.6 גימור קירות חוץ.
סעיף 2.7 קירות הפרדה בין דירות, חצרות ומרפסות.
סעיף 2.8 חדר מדרגות – בינוי כללי וגימור, מדרגות, משטחי ביניים, מעקה ועליה לגג.
סעיף 2.9 מבואות קומתיים ופרוזדורים – גימור כללי של קירות, תקרה, רצפה, וארונות מערכות.
סעיף 2.10 מבואה (לובי) כניסה ראשית – גימור כללי של קירות, תקרה, רצפה, וארונות מערכות.
סעיף 2.11 חניה – רגילה/מתקן. גימור כללי של קירות, תקרה, מסעות, עמדות חניה וכו'.
סעיף 2.12 חדרים לשימוש משותף (כגון: חדר לרווחת דיירים, חדר עגלות/אופניים, חדרי טכניים, חדר אשפה וכו').
סעיף 2.13 ועד 2.19 דלת/ות כניסה לבניין, דלתות לחדרי מדרגות, ולשימוש משותף, תאורה (משותפת), חיבורי חשמל למערכות.
סעיף 2.20 טעינה חשמלית לרכב.

☆ **סעיף 3:** **תיאור הדירה** (לרבות חומרי הגמר ואביזרים בתוך הדירה).
☆ **סעיף 3.1** גובה חלקי הדירה.
☆ **סעיף 3.2** (טבלה 2) רשימת חדרים וגימורים בדירה ושטחים הצמודים לה (חומר קירות ותקרה, גמר קירות ותקרה, ריצוף וחיפוי. חומרים/דגמים ומידות, הערות והבהרות).
☆ **סעיף 3.3** ארונות מטבח, משטח עבודה וארונות רחצה (3.3.1 ועד 3.3.3), לרבות פירוט טכני והערות והבהרות.
☆ **סעיף 3.4** מתקן לתליית כביסה/מערכות ומבנה מסתור הכביסה/מערכות.
☆ **סעיף 3.5** (טבלה 3), רשימת דלתות, חלונות ותריסים (כמות, חומר, סוג פתיחה). לרבות הערות והבהרות – סוגי מוצרים, דגמים, פרזול, גוונים וכו'.
☆ **סעיף 3.6** (טבלה 4), מתקני תברואה (כלים, ברזים), לרבות הערות והבהרות – סוגי מוצרים ויצרנים/ספקים, דגמים, וכו'. ואביזרי אינסטלציה נוספים (3.6.1 ועד 3.6.8) – אופן אספקת מים חמים, דוד מים, חיבור מים לכלים, ברז "דלי", חומר צנרות, גז.

חתימת הרוכש _____ **צרפתי שמעון בע"מ** _____

נספחים א', ב', ג', ד'

אושר בקרית ביע"מ
16.08.2025
נ ב ד ק

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

☆ **סעיף 3.7** (טבלה 5), מתקני חשמל ותקשורת (3.7.1 ועד3.7.11). מיקום אביזרים, כמות נק' חשמל, תקשורת (פנים/חוץ), תאורה, אינטרקום, פעמון, דגם אביזרי הדלקה/שקעים, לוח חשמל/תקשורת, גודל חיבור החשמל לדירה, הכנה לקליטת שידורי רדיו וטלוויזיה, ומתקנים אחרים (סעיף 3.7.11).

☆ **סעיף 4:** **<u>מתקני קירור/חימום בדירה</u>** (4.1 ועד 4.9). מזגן, חימום באמצעות גז/חשמל, רדיאטורים, קונבקטורים, חימום תת רצפתי וכו'.

☆ **סעיף 5:** **<u>סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במחסן</u>** (5.1 ועד 5.3). מערכת מתזים, גלאי עשן, מערכת סינון במרחב המוגן (ממ"ד).

סעיף 6: **<u>עבודות פיתוח ושונות.</u>**
סעיף 6.1 חניה (6.1.1 ועד 6.1.6). כמות מקומות החניה, חניה לנכים, מס' חניה/יות לדירה, מחסום לחניון.
סעיף 6.2 פיתוח המגרש (6.2.1 ועד 6.2.9). שבילים/מדרגות, משטחים מרוצפים, חצר משותפת, מערכת השקיה משותפת, חצרות פרטיות, מערכות משותפות בחצרות פרטיות, גדרות וכו'.
סעיף 6.3 דירוג אנרגטי לדירה.

סעיף 7: **<u>מערכות משותפות.</u>**
סעיף 7.1 מערכות גז (7.1.3. ועד 7.1.1).
סעיף 7.2 סידורים לכיבוי אש (7.2.1 ועד 7.2.5).
סעיף 7.3 אוורור מאולץ במרתפי חניה.
סעיף 7.4 מערכת מזוג אויר מרכזית.
סעיף 7.5 מערכת מיזוג אויר בחדר/ים לשימוש הדיירים.
סעיף 7.6 תיבות דואר.
סעיף 7.7 מתקנים ומערכות משותפות נוספות.
סעיף 7.8 משאבה/ות להגברת לחץ מים – פיקוד שבת

סעיף 8: **<u>חיבור המבנה למערכות תשתית</u>** - לרבות אצירת אשפה ופינוי האשפה (8.1 ועד 8.7).

סעיף 9: **<u>רכוש משותף.</u>**
סעיף 9.1 תיאור הרכוש המשותף (9.1.1 ועד 9.1.13).
סעיף 9.2 חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף (9.2.1 ועד 9.2.12).
סעיף 9.3 בית משותף.

<u>נספחים</u>

נספח א' מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף.
נספח ב' הערות כלליות.
נספח ג' טבלאות חיובים/ זיכויים.
נספח ד' תווית לדירוג אנרגטי.

חתימת הרוכש _____ **צרפתי שמעון בע"מ** _____

אושר בקרית ביע"מ
16.08.2025

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

שם האתר: כרמי גת, קרית גת.

מס' חדרים: 5 חדרים

דירה מס': ___

קומה מס': ___

חניה מס': ___

בניין מס': ___

מגרש מס': ___

מרקור בצהוב , להתיחסות המעורבים

"מפרט מכר"

לפי צו המכר (דירות) (טופס של מפרט), התשל"ד – 1974

(לרבות תיקונים שונים מאוחרים)

(כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה)

נספח לחוזה בין: צרפתי שמעון בע"מ ח.פ. 510927387 (להלן **"המוכר/ת"** או **"החברה"**)

לבין: _____

_____ (להלן **"הרוכש/ים"** או **"הקונה/ים"**)

מתאריך: _____

א. פרטי זיהוי

1. **ישוב:** קרית גת. **רחוב ובית מס':** יקבע על-ידי הרשות המקומית בהמשך;
   1.1 **גוש מס':** 1700. **חלקות מס':** 87,120. **מגרשים:** 217,306;
   1.2 **התוכנית החלה במקום:** תמל/1115;

2. **בעלת הזכויות בקרקע:** רשות מקרקעי ישראל (רמ"י).
   הזכות שהקונה רוכש בדירה: זכויות לרישום חכירה.
   2.1 **שם המחכיר:** רשות מקרקעי ישראל (רמ"י).
   2.2 **תקופת החכירה:** 98 שנים **תחילת תקופת החכירה**: 17.12.2023.

_____ _____

חתימת הרוכש **צרפתי שמעון בע"מ**

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

4. **תיאור הדירות במרוכז/מקובץ.** *מזמין, לאחר אישור המסטר נסיר את דירות שוק חופשי ממפרט זה !*

בדירת 5 חדרים דגם גן, קומת קרקע (בניינים 3 ו-4):

כניסה, חדר דיור, מטבח, פינת אוכל, חדר שינה הורים, 2 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרוזדורים, חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר רחצה הורים (מקלחת), שירותי אורחים (בית שימוש נפרד), מרפסת שירות, מסתור כביסה/מערכות (גישה ממרפסת שירות), רחבה מרוצפת וחצר/גינה (יציאה מחדר דיור).

בדירת 3 חדרים, קומות 1-11 (בניינים 3 ו-4):

כניסה, חדר דיור, מטבח, פינת אוכל, חדר שינה הורים, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרוזדור, חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר רחצה הורים (מקלחת), מרפסת שירות, מסתור כביסה/מערכות (גישה ממרפסת שירות), מרפסת שמש (יציאה מחדר דיור).

בדירת 4 חדרים (דרום), קומה 1 (בניינים 3 ו-4):

כניסה, חדר דיור, מטבח, פינת אוכל, חדר שינה הורים, חדר שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרוזדור, חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר רחצה הורים (מקלחת), מרפסת שירות, מסתור כביסה/מערכות (גישה ממרפסת שירות), מרפסת שמש (מעל גג המסחר. יציאה מחדר דיור ומחדר שינה הורים).

בדירת 4 חדרים, קומות 2-11 (בניינים 3 ו-4):

כניסה, חדר דיור, מטבח, פינת אוכל, חדר שינה הורים, חדר שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרוזדור, חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר רחצה הורים (מקלחת), מרפסת שירות, מסתור כביסה/מערכות (גישה ממרפסת שירות), מרפסת שמש (יציאה מחדר דיור).

בדירת 5 חדרים (צפון), קומות 1-10 (בניינים 3 ו-4):

כניסה, חדר דיור, מטבח, פינת אוכל, חדר שינה הורים, 2 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרוזדורים, חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר רחצה הורים (מקלחת), שירותי אורחים (בית שימוש נפרד), מרפסת שירות, מסתור כביסה/מערכות (גישה ממרפסת שירות), מרפסת שמש (יציאה מחדר דיור).

בדירת 5 חדרים (דרום), קומה 1 (בניינים 3 ו-4):

כניסה, חדר דיור, מטבח, פינת אוכל, חדר שינה הורים, 2 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרוזדורים, חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר רחצה הורים (מקלחת), שירותי אורחים (בית שימוש נפרד), מרפסת שירות, מסתור כביסה/מערכות (גישה ממרפסת שירות), מרפסת שמש (מעל גג המסחר. יציאה מחדר דיור).

בדירת 5 חדרים, פנטהאוז (דרום), (בבניין 3 קומה 11. בבניין 4 קומה 12):

כניסה, חדר דיור, מטבח, פינת אוכל, חדר שינה הורים, 2 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרוזדור, חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר רחצה הורים (מקלחת), חדר רחצה נוסף (מקלחת), מרפסת שירות, מסתור כביסה/מערכות (גישה ממרפסת שירות), מרפסת שמש/גג (יציאה מחדר דיור).

בדירת 5 חדרים, פנטהאוז (צפון), (בבניין 3 קומה 11. בבניין 4 קומה 12):

כניסה, חדר דיור, מטבח, פינת אוכל, חדר שינה הורים, 2 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרוזדור, חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר רחצה הורים (מקלחת), שירותי אורחים (בית שימוש נפרד), מרפסת שירות, מסתור כביסה/מערכות (גישה ממרפסת שירות), מרפסת שמש/גג (יציאה מחדר דיור).

_____
חתימת הרוכש

_____
צרפתי שמעון בע"מ

5. **שטח הדירה[6] כמצויין בנספח ה** . המחושב לפי כללים אלה:

(א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה.

לעניין זה –

(1) "**קיר חוץ**" – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת השמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תוכנית אחרת.

כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;

(2) "**פניו החיצוניים של קיר חוץ**" – פני הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.

(ב) בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל המפלסים בדירה.

(ג) שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.

(ד) בחישוב השטח ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל – 1970 (להלן – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).

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

6.1 **מרפסת שמש בשטח[1]**: כמצויין בנספח ה. **מתוכה מרפסת השמש מקורה** [קירוי הכוונה למשטח מלא דמוי תקרה (לא פרגולה) הנמצא קומה אחת מעל בלבד]**, כמצויין בנספח ה.**

6.2 **חניה מקורה/מקורה חלקית:** בשטח שלא יפחת מ-11.5 מ״ר .

(יש לצרף תוכנית שטחי החניה עם סימון מקום החניה המוצמדת).

הבהרת החברה: שטח עמדת חניה ייקבע בהתאם להוראות כל דין.

6.3 **מחסן דירתי בשטח[2]**: כמצויין בנספח ה' (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);

6.4 **מרתף דירתי בשטח[3]:** אין.

6.5 **גג מוצמד לדירה בשטח**: אין.

6.6 **חצר מוצמדת בשטח[4]**: אין. בדירות גן: _____ מ"ר. (ראה תכנית החצר המוצמדת לרבות שבילים ורחבה/ות מרוצפות ואחר');

6.7 **אם יש שטחים/חלקים במבנה או מחוצה לו, נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם[5]** (מהות ושטח)**:**

6.7.1 מסתור כביסה/מערכות: כמסומן בתוכנית המכר (יתכן ומפלס רצפת המסתור יהיה נמוך ממפלס רצפת הדירה). בשטח של כמצוין בתוכנית המכר.

<u>הערה:</u>

מבלי לגרוע מהוראות חוזה המכר ובנוסף להן, על שטח המוצג בתוכניות המכר כשטח משותף חיצוני לבניין/ים בקומת קרקע ו/או כשטח שלגביו לא נקבעה עדיין הוראה מיוחדת, בכפוף לאישור הרשות המקומית ותקנון הבית המשותף של הבניין/ים, החברה תהיה רשאית לעשות ו/או לאפשר שימוש מסחרי כגון: דוכנים, סגירת חורף, שולחנות וכסאות, שמשיות וצלונים וכו' בצורה ובמיקום הדורשת אישור הרשות.

חתימת הרוכש	**צרפתי שמעון בע"מ**

הערות לחישובי השטחים:

1. **"מרפסת שמש"** – מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.
   מובהר כי "מרפסת שמש" הכוונה, חשופה ו/או מקורה בשלמות או בחלקה, אשר מידת חשיפתה לשמש ו/או לאור הרקיע כפוף למיקומה בבניין יחסית לשושנת הרוחות ובכפוף לבנייה פיזית כלשהי הן בתחום הקרקע והן מחוצה לה שיש בה כדי להשפיע על חשיפת המרפסת לשמש.
2. **שטחו של מחסן**, הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
3. **שטחו של מרתף**, הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
4. **שטחה של חצר כולל**, את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח החצר המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.
5.
6. **הערת החברה** - למניעת ספק יודגש כי רישום כלל השטחים בטאבו יעשה על פי הוראות הדין ונוהלי לשכת רישום המקרקעין.

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.

8. **שם עורך הבקשה להיתר** ("להלן "**האדריכל**"): דאובר אדריכלים

טלפון: 03-5227717 **פקס:** --- **כתובת**: שלבים 6, תל אביב.

דוא"ל: office@dauber-arch.co.il

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

טלפון: 073-2709700 **פקס**: --- **כתובת**: גוש עציון 7 גבעת שמואל.

דוא"ל: office@davideng.co.il

ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזריה

* המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות וחלקים אחרים בבניין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף. (בכפוף לסעיפים 2.5 ו- 2.6 להלן)
* כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי.

חתימת הרוכש _____ **צרפתי שמעון בע"מ** _____

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

1. **תיאור הבניין**

1.1 בניין מגורים "רב-משפחתי" (רב קומות, לרבות שטחי מסחר בקומת הקרקע) אחד משני בניין דומים הידועים בשם **בניין 3** ו-**בניין 4**, והנמצאים במגרש 306.

בבניין 3: קומת קרקע למסחר, למגורים ולשרות, ועוד 11 קומות למגורים.

בבניין 4: קומת קרקע למסחר, למגורים ולשרות, ועוד 12 קומות למגורים.

לבניינים 2 קומות מרתף משותפות עם מגרש 217 (במגרש 217, שני בנייני מגורים. ללא פירוט יתר במפרט זה).

הבניינים ייבנו בשלבים או במקביל לפי החלטת החברה.

1.2 **בבניין 3:** 43 דירות למגורים; **בבניין 4:** 47 דירות למגורים;

בכל בניין, דירות(*), הכוונה למגורים בלבד; בכל בניין יש דירות(*), שלא למגורים (למסחר - להלן "יחידה/ות").

(*) 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 מס' 1 – פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה**

מרתפים משותפים לבניינים מגרשים 306, 217:

כינוי או תיאור קומה	קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין (ב)	מספר דירות בקומה	סוג השימוש	הערות
קומת מרתף	-2	---	חניות (רמת שרות 1 או 2), מיסעות, מעברים, מבואות, מעליות, חדרי מדרגות, מחסנים, חדרי אופניים, מאגרי מים וחדרי משאבות, חדרי חשמל ומונים, פירים, מתקנים ומערכות טכניות (למגורים/מסחר), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	מיקומם הסופי של המתקנים והמערכות בקומות השונות, ייעודם והמשתמשים בהם (מגורים/מסחר), יקבע לפי החלטת המתכננים. יתכן ומערכות שונות הממוקמות בבניין/ים במגרש 306 ישרתו גם בניין/ים במגרש 217, וההיפך.
קומת מרתף	-1	---	חניות (רמת שרות 1 או 2), מיסעות, מעברים, מבואות, מעליות, חדרי מדרגות, מחסנים, חדרי אופניים, חדר גנרטור, חדרי חשמל ומונים, חדר שנאים (טרפו), פירים, מתקנים ומערכות טכניות (למגורים/מסחר), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	

בבניין A-3 במגרש 306:

כינוי או תיאור קומה	קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין (ב)	מספר דירות בקומה	סוג השימוש	הערות
קומת הכניסה לבניין	קרקע	1	**מגורים:** דירת מגורים (גן). מבואת כניסה (לובי), פרוזדורים, מעליות, חדרי מדרגות, חדר לרווחת הדיירים (מועדון), חדר אשפה (דחסנית). **מסחר:** שטחים למסחר (ברצף בין הבניינים), מרחב מוגן (ממ"מ). חדרי אשפה (מכלים. מכבש קרטונים בסמוך לבניין 4).	**בפיתוח (משותף למגרש 217):** רמפת כניסה לקומת החניון (מרתף), שבילים/רחבות/מדרגות, גינון, חצרות צובר/י גז, פירים, מתקנים ומערכות טכניות (למגורים/מסחר), לפי דרישת המתכננים והרשויות. ירשמו זיקות הנאה בחלקי הפיתוח השונים.

חתימת הרוכש _____

צרפתי שמעון בע"מ _____

נספחים א', ב', ג', ד'

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

כינוי או תיאור קומה	קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין [ב]	מספר דירות בקומה	סוג השימוש	הערות
			כללי: פירים, מתקנים ומערכות טכניות (למגורים/מסחר), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	
קומות מגורים	1-10	4 (בכל קומה)	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדורים, מעליות, חדרי מדרגות, מצנחת אשפה (שוט). פירים, מתקנים ומערכות טכניות (למגורים/מסחר), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	לדירות דרומיות בקומה ראשונה, מרפסת שמש מעל גג קומת המסחר.
קומת מגורים עליונה (פנטהאוז)	11	2	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדורים, מעליות, חדרי מדרגות, מצנחת אשפה (שוט). פירים, מתקנים ומערכות טכניות (למגורים/מסחר), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
גג עליון (טכני/ראשי)	---	---	חדרי מדרגות, מאגר מים וחדר משרבות, חדר לטיפול במצנחת האשפה (שוט), מערכות סולאריות, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות למגורים/מסחר), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	עליה לגג מבנה חדרי המדרגות והחללים הטכניים באמצעות סולם קבוע או נייד (אם נייד הרי שזה לא יסופק על ידי החברה).
סך הכל קומות למגורים	12	---	---	---
סך הכל קומות בבניין	14	במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי).		

בבניין B-4 במגרש 306:

כינוי או תיאור קומה	קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין [ב]	מספר דירות בקומה	סוג השימוש	הערות
קומת הכניסה לבניין	קרקע	1	**מגורים:** דירת מגורים (גן). מבואת כניסה (לובי), פרוזדורים, מעליות, חדרי מדרגות, חדר לרווחת הדיירים (מועדון), חדר אשפה (דחסנית). **מסחר:** שטחים למסחר (ברצף בין הבניינים), מרחב מוגן (ממ"מ). חדרי אשפה (מכלים. מכבש קרטונים בסמוך לבניין 4). **כללי:** פירים, מתקנים ומערכות טכניות (למגורים/מסחר), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	**בפיתוח (משותף למגרש 217):** רמפת כניסה לקומת החניון (מרתף), שבילים/רחבות/מדרגות, גינון, חצרות צובר/י גז, פירים, מתקנים ומערכות טכניות (למגורים/מסחר), לפי דרישת המתכננים והרשויות. ירשמו זיקות הנאה בחלקי הפיתוח השונים.
קומות מגורים	1-11	4 (בכל קומה)	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדורים, מעליות, חדרי מדרגות, מצנחת אשפה (שוט). פירים, מתקנים ומערכות טכניות (למגורים/מסחר), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	לדירות דרומיות בקומה ראשונה, מרפסת שמש מעל גג קומת המסחר.
קומת מגורים עליונה (פנטהאוז)	12	2	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדורים, מעליות, חדרי מדרגות, מצנחת אשפה (שוט). פירים, מתקנים ומערכות טכניות (למגורים/מסחר), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
גג עליון (טכני/ראשי)	---	---	חדרי מדרגות, מאגר מים וחדר משרבות, חדר לטיפול במצנחת	עליה לגג מבנה חדרי המדרגות והחללים הטכניים באמצעות סולם קבוע או נייד

חתימת הרוכש _____

צרפתי שמעון בע"מ _____

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

כינוי או תיאור קומה	קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין (ב)	מספר דירות בקומה	סוג השימוש	הערות
			האשפה (שוט), מערכות סולאריות, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות למגורים/מסחר), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	(אם נייד הרי שזה לא יסופק על ידי החברה).
סך הכל קומות למגורים	13	---	---	---
סך הכל קומות בבניין	15	במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי).		

הערות והבהרות:

(א) ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתרי הבניה.

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

(ג) (ג) ככל ובמסמכי המכר לא נאמר אחרת, הצבת בריכות שחיה/שכשוך, ג'קוזי, בריכות עונתיות ובריכות מתנפחות (להלן "בריכה"), במרפסות הדירות, בגינות/חצר דירות שהן ע"ג תקרת בטון (ככל שקיים) ובגגות, מותנת באישור מתכנן שלד הבניין. למניעת ספק, יודגש, שבכל מקרה האחריות להעמדת בריכה וכל הקשור והכרוך בכך תחול על הקונה ו/או קונה משנה (חליפיו וחליפי הקונה), בלבד. לרבות האחריות לקבלת האישורים הנדרשים .

1.4 **חדר מדרגות משותף (ראשי) בכל בניין**:

מספר חדר/י המדרגות בכל בניין: 2; **אפיון כל חדר מדרגות**: מקורה ממפלס קומת מרתף תחתון ועד עד למפלס הגג העליון הראשי/טכני.

חדרי מדרגות נוספים: אין.

1.5 **מעליות בכל בניין**: יש; כל מעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות מס' 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות.

מספר המעליות בכל בניין: 2; **מספר התחנות לכל מעלית:** בבניין 3, 14 תחנות. בבניין 4, 15 תחנות;

מס' נוסעים בכל מעלית בכל בניין: 8, 13. **מהירות מינימלית (מ'/ש') לכל מעלית:** 1.6 מ'/שניה.

מנגנון פיקוד שבת(*): יש. (באחת בלבד בכל בניין, בהתאם להוראות כל דין).

פיקוד המעליות בכל בניין: יהיה מאסף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים).

גימור כל תא: קירות התא יצופו פלב"ם בלוחות אנכיים. על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא ולכל רוחב התא. ריצפת התא תצופה בגרניט או שיש בעובי של 27 מ"מ לפחות. תקרת התא תהיה צבועה בצבע סופי צבוע בתנור או תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה.

1.6 **עמדת שומר**: אין.

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

2. **חומרי הבניין ועבודות גמר (בכל בניין):**

2.1 **שלד הבניין**: לפי תכניות מהנדס השלד; **שיטת הבניה**: מתועשת ובשילוב רגילה, לפי תכנון מהנדס השלד.

2.2 **רצפה ותקרת קומת קרקע**: **חומר**: בטון מזוין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים/טרומיים. **עובי**: לפי חישובי מהנדס השלד; **בידוד תרמי**: לפי תקן ישראל מס' 1045 **בידוד אקוסטי**: לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1.

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

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

2.4 **גג/ות הבניין**: **חומר**: בטון מזוין, או אלמנטים מתועשים מבטון, לפי תכנון מהנדס השלד. **עובי**: לפי חישובי מהנדס השלד.

חתימת הרוכש _____ **צרפתי שמעון בע"מ** _____

שיפועי ניקוז ואיטום: לפי הנחיות היועץ ודרישות התקנים הרלבנטיים. **בידוד תרמי**: לפי תקן ישראלי מס' 1045.

2.5 **קירות חוץ**: מתועשת/מתועשת למחצה, בשילוב רגילה לפי התכנון האדריכלי והנחיות מהנדס השלד. באם מכלול מתועש/מתועש למחצה, בדופן פנימית של קיר החוץ ובצד הפונה לדירות, לוחות גבס, בלוקי גבס, בלוק בטון או בלוק תאי (איטונג או אחר),

הכול בכפוף לעמידה בתקינה הרלבנטית. **עובי**: לפי תכנון 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**: אבן טבעית ו/או אבן מלאכותית, ו/או חיפוי קשיח דוגמת קרמיקה. הכל לפי התנאים בהיתר הבניה.

2.6.2 **טיח חוץ**: טיח (2 שכבות) משולב עם חיפויים אחרים;

2.6.3 **חיפוי אחר**: האדריכל יהיה רשאי לשנות סוג, גוון וחלוקת הציפויים בתאום עם הרשות המקומית.

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

קיר הפרדה מרפסות סמוכות (ככל שיש): חומר וגובה: בטון ו/או בלוק ו/או זכוכית ו/או משולב לפי תכנון האדריכל והמהנדס.

קיר/גדר, הפרדה בין חצרות/גינות סמוכים (ככל שיש): חומר וגובה: לפי תכנון אדריכל הנוף והיתר הבניה.

2.8 **חדר/י מדרגות (בכל בניין):**

2.8.1 **קירות מעטפת**: **חומר**: בטון מזוין או בנוי או משולב. **עובי**: לפי חישובי המהנדס; הבידוד האקוסטי לחדרי המדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין.

2.8.2 **גימור קירות פנים**: **חומר**: חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף + טיח וצבע אקרילי (בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי) עד לתקרה.

גימור תקרה: **חומר**: טיח וסיד סינטטי (בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי).

2.8.3 **מדרגות**: המדרגות יהיו מאבן נסורה או גרניט פורצלן או צמנט לבן לפי תכנון האדריכל ובהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות ומשטחי הבניים (פודסטים) ופסים מחוספסים כנגד החלקה.

2.8.4 **בידוד אקוסטי**: הבידוד האקוסטי לחדר/י המדרגות והמעלית/יות יבוצע על פי כל דין.

2.8.5 **מעקה/ מאחז יד**: מתכת ו/או בנוי ו/או משולב (לרבות מאחז יד), בהתאם לת"י 1142.

2.8.6 **עליה לגג (ראשי/טכני)**: באמצעות חדרי המדרגות.

2.9 **מבואה (לובי) קומתית (לדירות המגורים בכל בניין):**

הבחירה מתוך החלופות להלן תהיה של החברה.

גימור קירות פנים מבואה קומתית: **חומר**: גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות לפחות, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.

גימור תקרה: חומר: טיח + סיד סינטטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית. (במקרה של תקרה מונמכת לא בהכרח), יבוצע טיח מעל תקרה זו. **ריצוף**: אבן נסורה או גרניט פורצלן.

2.10 **מבואה (לובי) כניסה ראשית (לדירות המגורים בכל בניין):**

הבחירה מתוך החלופות להלן תהיה של החברה.

גימור קירות פנים: **חומר**: חיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, ולפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי. **גימור תקרה**: **חומר**: טיח + סיד סינטטי ו/או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית. **ריצוף**: **חומר**: אבן נסורה (שיש) או אריחים מסוג גרניט פורצלן. שטח האריח הבודד לא יפחת מ-0.64 מ"ר, והעומדים בתקן הישראלי 2279 למניעת החלקה.

2.11 **חניה מקורה**: **גימור קירות חניה**: בטון טבעי ו/או טיח ו/או משולב, צבוע במלבין סינטטי. **גימור תקרה**: **חומר**: בטון טבעי צבוע במלבין סינטטי. **גימור רצפת חניה**: בטון במסעה משופעת בין הקומות. בטון מוחלק במסעה לא משופעת ו/או אבן משולבת, כולל סימון חניות, מספור ושילוט לפי הנחיות יועץ התנועה.

פרוזדורים למחסנים, לחדרים טכניים ואחרים: **קירות ותקרה**: טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת "פוליסיד" או חומר דומה.

חתימת הרוכש _____ **צרפתי שמעון בע"מ** _____

גימור חניה חיצונית לא מקורה לרבות מערכת תאורה: ראה עבודות פיתוח סעיף 6.1.3.

2.12 **חדרים לשימוש משותף**:

חדר לרווחת הדיירים (מועדון): **גימור קירות**: טיח צבוע בצבע סינטטי דוגמת פוליסיד, (למעט גומחות, ארונות חשמל, מים וכו'). **גימור תקרה**: טיח צבוע בצבע סינטטי דוגמת "פוליסיד". **גימור רצפה**: פורצלן.

חדר/ים טכניים (ככל שיהיו) וחדר עגלות וכדומה:

גימור קירות: טיח צבוע בצבע סינטטי דוגמת "פוליסיד", (למעט גומחות, ארונות חשמל, מים וכו'). **גימור תקרה**: בחדרים טכניים - בטון צבוע בצבע סינטטי. **גימור רצפה**: אריחי קרמיקה או פורצלן.

הערות:

1. **<u>צביעת קירות/תקרה יהיו מצבע בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.</u>**
2. **<u>דרגת מניעת ההחלקה של הריצוף בחלקי הבניין השונים (בדירות ובשטחים המשותפים) יהיה בהתאם לדרישות התקן הישראלי 2279 למניעת החלקה.</u>**

2.13 **דלת כניסה ראשית (מגורים) לכל בניין**: דלת הכניסה לבניין תהיה דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.

2.14 **דלתות חדר/י מדרגות**: דלתות אש, כולל מחזיר שמן.

2.15 **דלתות לובי קומתי**: אין.

2.16 **תאורה, בכניסה לכל בניין, לוביים, חדר מדרגות, מבואות קומתיות, חניות, חדר/ים טכניים, חדרים וחלקים משותפים**: יש. בבניין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות/מבואה קומתית ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות/מבואה קומתית.

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

2.18 **תאורה במחסנים דירתיים**: יש. הזנת החשמל למחסנים תהיה מהחיבור הציבורי. הזנת החשמל למחסנים תהיה ממפסק 2 אמפר לכל היותר. בנוסף, לפני שדה ההזנה למחסנים יותקן מונה חשמלי אשר יאפשר בקרה על צריכת החשמל למחסנים ויאפשר חלוקה לחיוב הדיירים על פי הצריכה היחסית בכפוף לדרישות חוק משק החשמל, חוק החשמל ותקנות אחרות על פי דין המתייחסות לסוג זה של מתקנים.

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

2.20 **מספר בניין**: בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר. עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.

2.21 **טעינה חשמלית של רכבים פרטיים:**

2.21.1

2.21.2 **<u>מסד לבדוק- טעינה חשמלית של רכבים פרטיים:</u>** החברה תספק לוח/ות חשמל בחדר המונים ו/או במיקום אחר שיקבע לצורך כך, לוח/ות חשמל שיתאים במידותיו ובתכונותיו (מקומות שמורים בלוח) להזנת מיתקני טעינה לרכב חשמלי לכל מקומות החניה בבניין המשמשים את דירות המגורים.

2.21.3 גודל חיבור החשמל בארון/ות החשמל ל- לא יפחת ממכפלת 3 קילו-ואט ב 20% ממקומות החניה.

2.21.4 בנוסף יותקנו מובילים (צינור ו/או תעלה ו/או התקן אחר המיועד למוליכים ו/או כבלים) התקנת אביזר קצה לטעינה חכמה, מערכת ניהול אנרגיה לעמדת טעינה חכמה, חיווט וכל התקן נלווה שיידרש בקשר לכך, תבוצע על ידי הקונה/ים, על אחריותו/ם ועל חשבונו, בתיאום עם החברה ו/או חברת הניהול (אם קיימת) ובכפוף לנהליה לעניין זה, ובכפוף לאפשרויות הטכניות להתקנה כאמור.

2.21.5 למניעת ספק יודגש למעט 20% ממקומות החניה למגורים האמורים לעיל, החברה אינה מתחייבת שכמות השנאים הפרטים ו/או של חברת חשמל ו/או גדלי החיבורים מספיק לטעינת יתרת מכוניות חשמליות בחניון.

חתימת הרוכש _____ **צרפתי שמעון בע"מ** _____

2.21.6 מובהר, כי האחריות המלאה להתקנה וכן לכל הקשור והכרוך בכך (לרבות השימוש בעמדת ההטענה) יחולו על קונה/ים בלבד, לרבות קבלת כל האישורים הרלוונטיים, ככל שנדרשים על פי דין לרבות העברת ביקורת "בודק מוסמך", (חיובית), בסיום העבודה.

2.21.7 כמו כן, מובהר כי הוצאות ההתקנה וכן חיוב צריכת החשמל והוצאות נלוות של השימוש והתחזוקה של עמדות הטעינה יושתו על כל קונה רלוונטי שיתקין ויעשה שימוש בעמדות אלו, והחברה ו/או חברת הניהול אשר תספק שירותים לרכוש המשותף של המגורים תקבע את הנהלים לעניין זה.

2.21.8 למען הסר ספק הקונה מאשר שידוע לו על הכוונה בעתיד להזמנה ולהתקנת יתרת עמדות טעינה ושכל הוצאה כספית והתקן נלווה שיידרש בקשר לכך, יבוצע על ידי הקונה/ים, על אחריותו/ם ועל חשבונו/ם (לפי העניין), והקונה נותן את הסכמתו לכך ומוותר מראש על כל התנגדות להזמנה, להקמה ו/או הצבה של מערכות ומתקנים אלו כאמור.

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

3.1 **גובה הדירה*:**

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

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

***גובה מחסן דירתי (באם נרכש)**: לא פחות מ- 2.05 מ';

***גובה חניה מקורה (באם נרכשה)**: לא פחות מ- 2.05 מ';

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

חתימת הרוכש _____ **צרפתי שמעון בע"מ** _____

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

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

<u>להלן רשימה כוללת של חדרים/חללים/אזורים אופציונלים. הקיים בפועל בדירה לפי תיאור הדירה בסעיף 4 פרק א' ולפי המוצג בתוכניות המכר.</u>

תיאור	חומר קירות[1]	גמר קירות ותקרות[2] ומידות אריחי חיפוי[4] (בס"מ)	ריצוף[3] וחיפוי [4] מידות אריחים (בס"מ)	ריצוף מחיר לזיכוי למ"ר/ מ"א בשקלים חדשים	הערות
כניסה	בטון, בלוקי בטון [1]	ראה [2]	ראה [3]	**אין**	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר דיור	בטון, בלוקי בטון [1]	ראה [2]	ראה [3]	**אין**	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מטבח	בטון, בלוקי בטון [1]	ראה [2] חיפוי מעל משטח ארון תחתון	ראה [3] ראה [4]	**אין** **אין**	ראה פרוט בהערות בהמשך.
פינת אוכל	בטון, בלוקי בטון [1]	ראה [2]	ראה [3]	**אין**	ראה פרוט בהערות בהמשך.
פרוזדור	בטון, בלוקי בטון [1]	ראה [2]	ראה [3]	**אין**	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר שינה הורים ופינת ארונות	בטון, בלוקי בטון [1]	ראה [2]	ראה [3]	**אין**	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדרי שינה	בטון, בלוקי בטון [1]	ראה [2]	ראה [3]	**אין**	ראה פרוט בהערות בהמשך.
ממ"ד	בטון מזוין לפי הוראות הג"א	לפי מפרט הג"א	ראה [3]	**אין**	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה כללי (אמבטיה)	בטון, בלוקי בטון [1]	ראה [2] חיפוי גרניט פורצלן	ראה [3] ראה [4]	**אין** **אין**	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה הורים (מקלחת)	בטון, בלוקי בטון [1]	ראה [2] חיפוי גרניט פורצלן	ראה [3] ראה [4]	**אין** **אין**	ראה פרוט בהערות בהמשך.
שירותי אורחים	בטון, בלוקי בטון [1]	ראה [2] חיפוי גרניט פורצלן	ראה [3] ראה [4]	**אין** **אין**	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מרפסת שרות	בטון, בלוקי בטון [1]	ראה [2]	ראה [3]	**אין**	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מרפסת שמש	בטון, בלוקי בטון [1]	ראה סעיף 2.6	ראה [3]	**אין**	חיפוי/ציפוי קיר חיצוני ראה סעיף 2.6. ראה גם פרוט בהערות בהמשך.
רחבה מרוצפת	בטון, בלוקי בטון [1]	ראה סעיף 2.6	ראה [3]	**אין**	חיפוי/ציפוי קיר חיצוני ראה סעיף 2.6. ראה גם פרוט בהערות בהמשך.
מסתור כביסה/מערכות	בטון, בלוקי בטון [1]	ראה [2]	אין	**אין**	ראה סעיף 3.4
מחסן דירתי או מחסן מוצמד (ככל שהוצמד)	בטון, בלוקי בטון [1]	ראה [2]	ראה [3]	**אין**	עובי קירות מחסן לפי תכנון האדריכל/המהנדס ולפי כל דין.

הערות והבהרות לטבלה:

(1) **<u>חומר קירות:</u>**

קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים מ: בטון/בלוקי בטון/בלוקי בטון תאי/בלקי גבס או לוחות גבס, בכל מקרה בחדרי הרחצה הקירות יבנו מבלוקים המוגדרים ע"י היצרן כ"עמידים למים" או מבלוק בטון.

לוחות גבס ניתן להתקין בתנאים להלן במצטבר:

- עובי דופן הפרופילים 0.6 מ"מ לפחות.
- רוחב הפרופילים 70 מ"מ לפחות.
- בידוד "2 בצפיפות של לפחות 12 ק"ג למ"ק (צמר סלעים / זכוכית / מינראלי).

מכל צד של מחיצת הגבס יהיו אחד מאלה:

חתימת הרוכש _____ **צרפתי שמעון בע"מ** _____

- 2 לוחות בעובי 12.5 מ"מ לפחות (מחיצה דו קרומית), או לחילופין לוח בעובי 15.9 מ"מ לפחות, מחוזק ומשופר לנגיפה בעל צפיפות גבוהה (1000 ק"ג/מ"ק לפחות). פרטי הביצוע יהיו בהתאם להוראות ומפרטי היצרן/ספק הלוחות.
- יצרן/ ספק הלוחות יבצע פיקוח צמוד אחר התקנת הלוחות ויאשר בכתב את התאמתם למפרטיו.

(2) **<u>גמר קירות/תקרות:</u>**

גמר הקירות: בבניה קונבנציונלית יהיה, טיח + צבע אקרילי או בהתאם לחומר הבניה של הקירות. במרחב המוגן הגמר יהיה בהתאם להנחיות פקוד העורף + צבע אקרילי. **גוון**: לבן.

גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי. במרחב המוגן הגמר יהיה בהתאם להנחיות פקוד העורף + צבע אקרילי. **גוון**: לבן.

גמר קירות בחדר/י רחצה ושירותים (בתחום ללא חיפוי): צבע אקרילי הכולל הגנה מפני עובש ופטריות.

כל צבעי התקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.

<u>גמר קירות במרפסות</u>:

גמר הקירות במרפסות יהיה כדוגמת כלל החזיתות ללא תשלום נוסף.

עיצוב מעקות המרפסות: (באם לא נקבע אחרת בהוראות החלות על המגרש). מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית התואמת לדרישות התקנים הרלבנטיים או מעקה בנוי כדוגמת החזית.

(3) **<u>ריצוף</u>**:

כללי: בכל חלקי הדירה ובמרפסות יותקנו אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן), עפ"י הגדרתם בת"י 314 : אריחים מיוצרים בכבישה שספיגותם הממוצעת אינה גדולה מ-0.5% (כינוי Bla). האריחים יהיו מסוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות.

בכל מידת אריח יותקנו אריחים אך ורק מאותה סידרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.

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

סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי יעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 – התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן.

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

מידות אריחים לריצוף

חדר/חלל	מידות אריח לריצוף (ס"מ)	כמות דוגמאות לבחירה	הוראות נוספות
כל הדירה למעט אם צוין אחרת	80/80	12	1. בדוגמאות שתוצאנה תהיינה בהתאם לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. 2. אחת מבין הדוגמאות תהיה בגימור "מבריק חלקית" (LOPPATO). 3. אחת מבין הדוגמאות תהיה בגוון בהיר נייטראלי.
חדרי רחצה, מרפסות שמש, מרפסת שירות	לפחות 3 מידות שונות, אריח ריבועי, אריח מלבני, אריח נוסף מלבני או ריבועי.	12 לפחות 4 אפשרויות לכל מידת אריח.	1. על הדוגמאות להיות שונות זו מזו. אין להציג את אותן דוגמאות לכל מידות האריחים. 2. אחת מבין הדוגמאות תהיה "דמוי פרקט". 3. למרפסת שמש – אחת מבין הדוגמאות תהיה בגוון/דוגמא תואמת לגוון/ דוגמא שנבחרה ע"י הקונה לשימוש בדירה. 4. במרפסות שמש ששטחן 15 מ"ר ומעלה מידת צלע אחת

חתימת הרוכש _____ **צרפתי שמעון בע"מ** _____

חדר/חלל	מידות אריח לריצוף (ס"מ)	כמות דוגמאות לבחירה	הוראות נוספות
			של לפחות אריח אחד תהיה 60 ס"מ לפחות. 5. במרפסת שירות המצורפת למטבח, הריצוף יהיה בהתאם לריצוף שנבחר למטבח. 6. יש לאפשר בחירה של דוגמאות שונות לכל אחד מחדרי הרחצה ולכל אחת מהמרפסות בדירה.

המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה (למילוי מישקים - פוגות, בין אריחים). אחת בגוון אפור והאחרת בגוון קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה.
בכל מידת אריח לריצוף או לחיפוי יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.

- **ריצוף במחסן** (דירתי או ככל שהוצמד): יש. אריחים מסוג גרניט פורצלן במידות לפי בחירת המוכרת.

(4) **<u>חיפוי קירות:</u>**

כללי: חיפוי קירות יהיה מאריחי קרמיקה או פורצלן (גרניט פורצלן) סוג א' העומד בדרישות החקיקה והתקינה הרלבנטיות.
בחירת סוג האריח לחיפוי קירות הינה להחלטת המוכר. יש לאפשר בחירה של דוגמאות שונות לכל אחד מחדר הרחצה בדירה.
המוכר יציע לבחירת הקונה אריחים בשלוש מידות שונות לפחות. אחד ריבועי, אחד מלבני ואריח נוסף מלבני או ריבועי, מידות האריחים הינם לבחירת המוכר.

<u>גובה החיפוי:</u>

במטבח: בגובה 60 או 50 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (מעל ארון תחתון). הגובה לבחירת הקונה.
כאשר התנור אינו ביחידת BI - חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו - בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף). מעל החיפוי ובקירות: טיח + צבע אקרילי.
בחדר אמבטיה ובחדר מקלחת (לפי הקיים בדירה)**:** חיפוי קירות עד התקרה.
בחדר שירותים (אם קיים בדירה)**:** חיפוי קירות במידות כמפורט בחדרי הרחצה, עד גובה 1.50 מ' לפחות. מעל החיפוי ועד לתקרה – טיח + צבע אקרילי.

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

<u>אפשרויות</u>

לכל מידת אריח המיועד לחיפוי, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 דוגמאות התואמות דוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. אין להציע את אותן דוגמאות למידות שונות של אריחים. סה"כ יוצגו 12 דוגמאות.

לכל מידת אריח לריצוף או לחיפוי יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.

רובה - המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה למילוי מישקים (פוגות) בין אריחים, אחת בגוון אפור והאחרת בגוון קרוב לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה.

עבודות איטום: הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים ייאטמו לפי הוראות הדין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין/חדרים סמוכים.

חתימת הרוכש _____ **צרפתי שמעון בע"מ** _____

הערות נוספות

הפרשי מפלסים – בכניסה לדירה, חדרי רחצה, ממ"ד ומרפסת שרות, לבין חללים סמוכים, ייתכן הפרש של עד כ- 2 ס"מ.
ביציאה למרפסות שמש/גג, הכוללים חלון ו/או תריס, יתכן סף מוגבה/מונמך (מדרגה) עד לגובה המותר לפי דין.
בהעדר חלון ו/או תריס, הפרשי הגבהים במשטחי רצפה סמוכים לסף הפתח לא יעלה על 60 מ"מ. בכפוף לקבוע בתקנות התכנון והבניה, ניתן שהפרש הגבהים האמור לא יעלה על 80 מ"מ.
חיפוי קירות - גובה חיפוי הקירות יעשה עד לגובה המצוין בטבלה לפחות, או עד גובה "אריחים שלמים".
ליטוש/הברקה - למניעת ספק יודגש כי החברה לא תבצע ליטוש ו/או הברקה של הריצוף בדירה.
פרגולה, קורה/ות –באם תותקן, תהיה עשויה מעץ ו/או בטון ו/או פלדה ו/או אלומיניום ו/או משולב לפי הנחיות התכנון המאושר.
מרווחים (פוגות) – לפי דרישות התקנים לריצוף וחיפוי, נדרש ביצוע מרווח בין אריחים (פוגות) של 3 מ"מ לפחות. לריצוף טראצו נדרש מרווח של 1 מ"מ לפחות.

3.3 **ארונות:**

3.3.1 **ארון מטבח תחתון:**

בכל דירה יותקן ארון מטבח תחתון הצמוד בכל אורכו לקירות המטבח. הארון יבוצע בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:

אורך מזערי

א. האורך המזערי של ארון המטבח התחתון לא יפחת מהמצוין:
דירת 2.5 חדרים: 3.5 מטר אורך. דירת 3, 3.5 ו-4 חדרים: 5 מטר אורך. 4.5 חדרים ומעלה: 5.40 מטר אורך בתוספת ארון בילד-אין 0.60 מטר אורך.

ב. מידת אורך הארון התחתון תימדד לאורך קיר המטבח. פינה מחושבת פעמיים באורך הארון. חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות ייכללו באורך הארונות.

ג. המטבח יתוכנן כך שמידת רוחב הנישה / המקום המיועד למקרר תהיה לפחות 95 ס"מ.

ד. בדירות 4.5 חדרים ומעלה יש לתכנן "ארון BUILT IN" – יחידת ארון גבוהה הכוללת מקום לתנור מובנה במידות סטנדרטיות (רוחב, גובה ועומק), ללא משטח שיש, עם מגירות מתחת למיקום המתוכנן לתנור וארונות לפתיחה מעליו הכוללים מקום למיקרוגל במידות סטנדרטיות. מבנה, עומק וגמר ארון BUILT IN יהיה בהתאם להוראות שנקבעו במפרט זה לגבי ארון תחתון. מידת הנטו למיקום הארון תתאים למידה סטנדרטית של תנור מובנה.

ה. רק בדירות 4.5 חדרים ומעלה המוכר/הקבלן רשאי יהיה לתכנן חלופות לאורך המינימלי הנדרש לארון מטבח תחתון (5.40 מטר אורך) להלן:

---	חלופה א'		חלופה ב'	
---	ארון תחתון	ארון [1]עליון	ארון תחתון	[2]אי / חצי אי
אורך מזערי	5 מ"א	2 מ"א	5 מ"א	2 מ"א
גובה מזערי	---	75 ס"מ לפחות	---	בהתאם לארון תחתון

הערות

1. חלופה א':
תוכנן ארון עליון מידותיו יהיו כמפורט להלן:
א. גובה ארון ממשטח העבודה יהיה 60 ס"מ אלא אם כן הרוכש בחר להפחית את הגובה 50 ס"מ.
ב. הארון יהיה רציף והמשכי ללא פינות.
ג. גובהו של ארון עליון יהיה 75 ס"מ לפחות ועומקו 30 ס"מ לפחות. ניתן שגובה ארון עליון יהיה 60 ס"מ ובתנאי שפתיחת הארונות העליונים תהיה כלפי מעלה (מנגנון קלפה).
ד. ארון מטבח עליון יכלול לפחות מדף אחד לכל אורכו.
ה. מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות המפרט לגבי ארון המטבח התחתון.

חתימת הרוכש _____ **צרפתי שמעון בע"מ** _____

2. חלופה ב':

"**אי**" – במצב זה רוב ארון המטבח התחתון מסודר לאורך הקירות כאשר אחת הצלעות איננה צמודה לקיר אלא ניצבת באופן עצמאי כ"חצי אי", עם משטח מעליה וארון מתחתיה, שניהם תואמים לסטנדרט של ארון מטבח.
במצב של "**חצי אי**" – ארון המטבח והמשטח העליון המשכיים אך הארון אינו צמוד לקיר.
חלופה זו איננה אפשרית במצב שבו ארון המטבח כבר כולל פינה.
"אי/חצי אי" יתוכננו בהתאם להוראות שנקבעו במפרט זה לגבי ארון תחתון לרבות משטח העבודה.

מבנה הארון

א. הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבת לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של הכיור, הכנה לכיריים מובנות (תושבות וחיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים. מהלך צנרת הגז ייכנס ישירות מהחוץ, בדרך הקצרה ביותר ובאופן מוסתר למקום המתוכנן לכיריים.
ב. עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ.
ג. גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף.
ד. בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של 6-8 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון.
ה. גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבוד (סנדוויץ) בעובי 17-18 מ"מ לפחות.
ו. גב הארון יהיה מעץ לבוד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות.
ז. דלתות הארון תהיינה עשויות מעץ לבוד (סנדוויץ) /MDF / לוחות פוסטפורמינג.
ח. כל יחידת הארון התחתון, למעט יחידות פינתיות ומתחת לכיור, תהיינה עם מגירות. המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת עם מנגנון טריקה שקטה.
ט. ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש ולא יותר. אורך צלע ארון לא תפחת מ-60 ס"מ לפחות בחזית הארון. ביחידת הפינה של הארון, יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מג'יק קורנר או שווה ערך.
י. תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכו' מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה. החליט הדייר שלא להתקינם, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות.

משטח עבודה

לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ - מאבן טבעית או פולימרית (כדוגמת אבן קיסר או שווה ערך), העונה לדרישות התקנים הרלוונטיים, 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 רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח).
משטח העבודה במטבח יהיה לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיוצגו ע"י המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר. המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי.
הבהרת החברה: לוחות האבן טבעית או פולימרית/אבן קיסר, יהיו בהדבקה ולא לוח בודד אחד.

ציפוי ופרזול

סוגי ציפוי ארונות המטבח יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:

- ציפוי חיצוני: פורמייקה / פוסטפורמינג. ידיות מתכת.

על המוכר להציג בפני הקונה לפחות 5 גוונים שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון ניטרלי.

- ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה. גוון לבן.

מחיר לזיכוי בעד ארונות המטבח, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, הסוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח: ראה נספח ג'.

חתימת הרוכש _____ **צרפתי שמעון בע"מ** _____

3.3.3 **ארונות אחרים - ארון בחדר רחצה:**

בכל אחד מחדרי רחצה בדירה (למעט בחדר השירותים), יותקן ארון תחתון עשוי מעץ לבוד (סנדוויץ'), MDF או סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן EN310. הארון יהיה תלוי או מונח לבחירת הקונה. הארון יהיה באורך מינימלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי משולב בכיור רחצה. כל חלקי הארון יתאימו לעמידות בתנאי לחות מוגברים.

מחיר לזיכוי בעד ארון הרחצה: אין.

3.4 **מיתקנים לתליית כביסה:**

3.4.1 **מיתקן לתליית כביסה:** ממרפסת השירות יותקן מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת (מגולוונות) וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ ובעומק מינימלי של 60 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק איכותיים, עמידים לקרינת UV. ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ-160 ס"מ ובתנאי שיותקן מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ-120 ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ-800 ס"מ.

3.4.2 **לדירות הגן/גג:** אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר/מרפסת שמש, שמשמעו מתקן ממתכת מגולוונת על קיר המבנה, במקום מוצנע שאינו נצפה בחזיתות המבנה. המתקן יהיה יציב ומקובע לקיר. המתקן יכלול לפחות 5 חבלי כביסה באורך מינימלי של 160 ס"מ.

בדירת הגן - הדייר יהא רשאי עפ"י החלטתו, להמיר מתקן זה במתקן מסתובב (קרוסלה) עם עמוד הכולל לפחות 3 זרועות מתקפלות מאלומיניום או ממתכת מגולוונת. המתקן יהיה יציב ומקובע למשטח הבטון ו/או למשטח הריצוף.

3.4.3 **מסתור כביסה/מערכות:** יהיה מחומר עמיד העומד בת"י מס' 5100.

מיקום המערכות הטכניות (כגון דוד המים החמים, הכנות למעבה/ים) יהיה כך שבהיקפו של מתקן תליית כביסה, לכל צידיו וכל גובה חלל מסתור הכביסה/מערכות, יישמר מרחק פנוי.

בתחתית כל מסתור כביסה/מערכות יותקן משטח הפרדה מבטון שינוקז למערכת איסוף מי הגשם של הבניין. מפלס עליון של המשטח יהיה נמוך ב-30 ס"מ לפחות מפני מפלס רצפת הדירה.

תוכנן מסתור כביסה במרחק העולה על 2 מטר מקיר המבנה ניתן להקטין את מידות משטח ההפרדה ובתנאי שיכלול:

א. משטח מתחת למתקן לתליית הכביסה יהיה לפחות באורך 1.60 ס"מ ולפחות בעומק/רוחב 70 ס"מ.

ב. המשטח מתחת לכל המעבים המתוכננים יהיה בעומק/רוחב 60 ס"מ לפחות.

ג. דרך גישה סבירה למעברים.

חתימת הרוכש _____ **צרפתי שמעון בע"מ** _____

3.5 **טבלה מס' 3 – רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה (מידות בס"מ). ראה גם הערות נוספות בהמשך.**

דירות 5 חדרים

---	דלתות			חלונות			תריסים			
חדר	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	חומר (עץ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	סוג פתיחה (ציר כע"כ)/ נגרר/ אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	חומר (עץ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/ נגרר/כיס/אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	חומר שלבים	סוג פתיחה(ציר/ כ.ע.כ/נגרר/ כיס/חשמלי/אחר)
כניסה	1 100/200	פלדה בטחון	ציר רגילה	--- ---	---	---	--- ---	---	---	---
חדר דיור	1 295/210	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ	--- ---	---	---	1 295/210	אלומ'	אלומ'	גלילה חשמלי כולל גיבוי ידני
מטבח	--- ---	---	---	1 105/100	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ	--- ---	---	---	---
חדר שינה הורים 1 (דירות צפוניות וגן)	1 80/200	עץ	ציר רגילה	1 105/100	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ	1 105/100	אלומ'	אלומ'	גלילה חשמלי כולל גיבוי ידני
	--- ---	---	---	1 175/175	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ מעל קבוע	1 175/175	אלומ'	אלומ'	גלילה חשמלי כולל גיבוי ידני
חדר שינה הורים 1 (דירות דרומיות)	1 80/200	עץ	ציר רגילה	2 105/100	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ	2 105/100	אלומ'	אלומ'	גלילה חשמלי כולל גיבוי ידני
חדר שינה 2	1 80/200	עץ	ציר רגילה	1 105/100	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ	1 105/100	אלומ'	אלומ'	גלילה חשמלי כולל גיבוי ידני
חדר שינה 3	1 80/200	עץ	ציר רגילה	1 105/100	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ	1 105/100	אלומ'	אלומ'	גלילה חשמלי כולל גיבוי ידני
ממ"ד (משמש כחדר שינה 4)	1 70/200	פלדה לפי הג"א	ציר (רגילה). פתיחה חוץ	1 100/100	אלומ' מזוגג	בהתאם להנחיות פקע"ר	1 100/100	אלומ'	אלומ'	נגרר לכיס.
	--- ---	---	---	--- ---	---	---	כנף אחת או שתיים, פלדה נגד גז, הדף ורסיסים, הנגררת/ים לכיס. או ציר רגילה לפי הנחיות פקע"ר.			
ח. רחצה כללי (דירות צפוניות וגן)	1 75/200	עץ + צוהר/צו-אור	ציר רגילה	--- ---	אוורור מכני	---	--- ---	---	---	---
ח. רחצה כללי (דירות דרומיות)	1 75/200	עץ + צוהר/צו-אור	ציר רגילה	--- ---	אוורור מכני	---	--- ---	---	---	---
ח. רחצה הורים	1 70/200	עץ + צוהר/צו-אור	ציר רגילה	1 55/100	אלומ' מזוגג	נטוי (קיפ)	--- ---	---	---	---
							---	---	---	---

חתימת הרוכש _____

צרפתי שמעון בע"מ _____

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

---	דלתות			חלונות			תריסים			
חדר	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	חומר (עץ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	סוג פתיחה (ציר כע"כ)/ נגרר/ אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	חומר (עץ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/ נגרר/כיס/אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	חומר שלבים	סוג פתיחה(ציר/ כ.ע.כ/נגרר/ כיס/חשמלי/אחר)
				---			---			
שירותי אורחים	1 70/200	עץ	ציר רגילה	--- ---	אוורור מכני	---	--- ---	---	---	---
מרפסת שרות	1 75/200	עץ	ציר רגילה	1 160/110	אלומ' מזוגג	???	--- ---	---	---	---

הערות לטבלה ואחרות:

א. **ביאורי מילים: אלומ'** = אלומיניום, **ציר רגילה**= סוג פתיחה, **קיפ** = פתיחה משתפלת (נטוי), **סב נטוי** (דרייקיפ) = פתיחה רגילה+ משתפלת, **ניגרר כ.ע.כ** = כנף נגררת על כנף ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר, **גיליוטינה** = כנף אחת בתנועה אנכית על כנף קבועה, **גלילה** = תריס נגלל כלפי מעלה, באמצעות רצועה (ידני) ו/או חשמלי.

ב. **דלתות/חלונות**, משותפים לשני חדרים יכולות להופיע בתיאור של אחד מחדרים בטבלה ובלבד שהכמות הכללית בדירה תתאים לסה"כ הדלתות/ חלונות המצוינות בטבלה.

ג. **דלת הכניסה הראשית לדירת המגורים -** תהיה בהתאם למפורט להלן: דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים ומופעלים על ידי מנגנון גלילי התואמת לתקן ישראלי מס' 5044 לרבות רכיבים כמפורט להלן: סגר בטחון פנימי נוסף, עינית הצצה (פנורמית/טלסקופית), מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר דירה.
משקוף בניה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות. כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור. **גמר וגוון:** דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר.
דלת יציאה לגינה: (באם קיימת בדירה), תהיה בעלת אמצעי נעילה כנגד פריצה בעלת דרגת עמידות בתנאי סביבה 2 הכול כמפורט בת"י 5044. "אמצעי נעילה כנגד פריצה", בדלת יציאה לגינה יהיה אחד מאלה, לבחירת המוכר:
(א). סורג לפתיחה שמתקיימת בו דרישות ת"י 1635 – סורגים לפתחים בבניינים.
(ב). מנעול תחתון חבוי לדלת סובבת ומנעול עליון עם בריח המוזז באמצעות מנגנון גלילי העונים לכל הדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 , אמצעי (1).
(ג). מנעול בטחון בעל בריחים המופעלים על ידי מנגנון גלילי העונה לדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 אמצעי (2).
(ד). תריס גלילה חשמלי.

ד. **דלתות הפנים בדירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:** דלתות הכניסה לחדרים, למרפסת השירות ולחדרי הרחצה (לפי הקיים בדירה), תהיינה בפתיחת ציר רגילה, מסוג דלת פנים לבודה לפי לתקן ישראלי מס' 23 על חלקיו או דלת פנים לפי תקן ישראלי 6575.
דלת חדר רחצה מחדר הורים - ניתן שתהיה דלת ההזה. דלת כניסה למרפסת שירות ממטבח – ניתן שתהיה דלת אלומיניום בעלת תו תקן ואביזרים מקוריים, מותקנת על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן.
כנף הדלת לרבות לוחות והדבקים יהיו עמידים למים ויעמדו בכל דרישות התקינה הישראלית, ככל שישנה. בדלת פנים לבודה - כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיצוניים עמידים למים ולא סופגים כדוגמת CPL / HPL (פורמייקה), מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר שווה ערך בכל היבט תיפקודי – חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר.
החלק התחתון של מסגרת הכנף יהיה מחומר פולימרי עמיד למים בגובה 7 ס"מ לפחות. צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף. היקף כנף הדלת – (קנט) יהיה מצופה ב-3 צדדים לפחות.
משקוף הדלת: יהיה בהתאם לתקן ישראלי 23 או בהתאם לתקן ישראלי 6575, בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה. המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים.
מנעול וידיות: הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וידיות מתכת משני הצדדים. בחדרי האמבטיה והמקלחת, מנעול סיבובי דמוי "תפוס-פנוי" וצוהר/צו-אור בכנף הדלת.

חתימת הרוכש _____ **צרפתי שמעון בע"מ** _____

נספחים א', ב', ג', ד'

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.

ה. **לפי דרישות פיקוד העורף**: דלת כניסה למרחב מוגן הינה דלת פלדה אטומה, בפתיחה צירית או נגררת, חיצונית. סף הדלת וריצוף הממ"ד גבוהים כ- 2 ס"מ מעל מפלס הדירה. חלון פלדה כנף אחת או שתיים, הנגרר/ות לכיס או בפתיחה צירית. חלון אלומיניום + זיגוג וכן פתחי אוורור מעוגלים בקוטרים שונים, חסומים בדיסקאות פלדה (פלנצ'), וניתנים לפרוק. מערכת סינון אויר (לפי הנחיות פיקוד העורף), ע"ג הקיר. בנוסף תותקן כנף דלת עץ בפתיחה צירית פנימית לשימוש יומיומי.

ו. **חלונות** (למעט ממ"ד): חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג שקוף כפול (Double Glazing) רגיל/בטיחותי לפי דרישות התקן, המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות משני הצדדים, עם מרווח אויר של 6 מ"מ). החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה. החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן. **חלון חדר הדיור:** יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף**. חלון בממ"ד**: יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר, בהתאם להוראות פקוד העורף העדכניות.

ז. כל מטבח יכיל לפחות חלון אחד לפתיחה, הפונה לאוויר החוץ או למרפסת שירות. (אוורור מכני לא יוכל להיחשב כמענה ו/או כתחליף לחלון האמור).

ח. **רשתות**: בכל החלונות/דלתות (הפונים לאוויר החוץ), יותקנו רשתות שקופות נגד יתושים עם מסגרת אלומיניום בהיקף.

- בחלון/דלת ציר, תותקן כנף רשת (ציר) לפתיחה.
- בכנף רשת לדלת בכל סוג פתיחה – יותקן בכנף פס הפרדה אופקי עם חלוקה לשתי רשתות, עליונה ותחתונה, לחיזוק ולשמירה על יציבות
- לאורך זמן.

ט. **תריסים**: כל פתחי הדירה לרבות מרפסת שירות (שלא תוכנן בה חלון מזוגג) ולמעט חדרי רחצה, שירותים ומטבח (הכל לפי הקיים בתיאור הדירה) יהיו בעלי תריסי גלילה. התריס יהיו עשוי פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף. עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן.

בקירות מסך, ככל שהוכח כי לא ניתן להרכיב תריס גלילה, יש לתת פתרון חלופי איכותי כדוגמת תריס אינטגרלי. (ביצוע חלופי של "צילון" בתוך הדירה או תריס גלילה פנימי מותנה באישור משהב"ש בלבד).

י. **מסגרות החלונות והתריסים** עשויים אלומיניום. דגם הפרופיל, גוון, עפ"י תכנון האדריכל ו/או יועץ האלומיניום. יתכן פתחים המשולבים בזיגוג קבוע המשמש כמעקה/מחסום, ו/או קירות מסך.

יא. **בחדרי רחצה ושירותים (אם יש חלונות),** תותקן זכוכית בטיחותית, שקופה או עמומה ("חלב").

יב. **אוורור המחסן** (ככל שנרכש מחסן) יעשה באמצעות חלון ו/או אוורור מכני ו/או סבכה בדלת ו/או רפפות קבועות, לפי הנחיות יועץ הבטיחות ודרישות כיבוי אש.

יג. **דלת כניסה לדירה/ות בקומת היציאה מהבניין:** לפי הנחיות רשות הכבאות, בכניסה לדירות בקומת קרקע יתכן ויותקנו דלתות בטחון/אש.

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

טו. **מידות** – המידות המפורטות בטבלה מס' 3, הינן מידות בניה 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 הענין). בכל מקרה גודל הפתחים המתקבלים לא יפחת ממידות/שטח, לפתחים אלו כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

חתימת הרוכש _____ **צרפתי שמעון בע"מ** _____

אושר בקרת בע"מ
16.08.2025
נ ב ד ק

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

2.6 טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטרים בדירה - ראה גם הערות לאחר טבלה זו.

להלן רשימה כוללת של חדרים/חללים/אזורים אופציונלים. הקיים בפועל בדירה לפי תיאור הדירה בסעיף 4 פרק א' ולפי המוצג בתוכניות המכר.

מיקום / מיתקן		מטבח	שרותי אורחים	חדר רחצה הורים (מקלחת)	חדר רחצה כללי (אמבטיה)		מרפסת שרות	אחר
כיור מטבח (בודדת/כפולה)	מידות (בס"מ)	ראה הערה (ה)	---	---	---		---	---
	סוג	א'	---	---	---		---	---
	זיכוי ₪	**ראה נספח ג'**	---	---	---		---	---
כיור רחצה	מידות (בס"מ)	---	---	משולב בארון (אינטגרלי)	משולב בארון (אינטגרלי)		---	---
	סוג	---	---	ראה סעיף 3.3.3	ראה סעיף 3.3.3		---	---
	זיכוי ₪	---	---	**אין**	**אין**		---	---
כיור לנטילת ידיים	מידות (בס"מ)	---	כ-25/40 ס"מ	---	---		---	---
	סוג	---	א'	---	---		---	---
	זיכוי ₪	---	**אין**	---	---		---	---
אסלה וארגז שטיפה	מידות (בס"מ)	---	ראה הערה (ב)	ראה הערה (ב)	ראה הערה (ב)		---	---
	סוג	---	א'	א'	א'		---	---
	זיכוי ₪	---	**אין**	**אין**	**אין**		---	---
אמבט/ מקלחת	מידות (בס"מ)	---	---	מקלחת ראה הערה (ו)	אמבטיה ראה הערה (ט)		---	---
	סוג	---	---	ריצוף משופע (מקלחת)	א' (אמבטיה אקרילית)		---	---
	זיכוי ₪	---	---	---	**אין**		---	---
סוללה למים קרים /חמים לכיור, מהמשטח	דגם	ראה הערה (ה)	ראה הערה (ג)	ראה הערה (ג)	ראה הערה (ט)		---	---
	סוג	א'	א'	א'	א'		---	---
	זיכוי ₪	**ראה נספח ג'**	**ראה נספח ג'**	**ראה נספח ג'**	**ראה נספח ג'**		---	---
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים (ה)	דגם	---	---	---	ראה הערה (ג)		---	---
	סוג	---	---	---	א'		---	---
	זיכוי ₪	---	---	---	**ראה נספח ג'**		---	---
סוללה למקלחת למים קרים וחמים (ה)	דגם	---	---	ראה הערה (ג)	---		---	---
	סוג	---	---	א'	---		---	---
	זיכוי ₪	---	---	**אין**	---		---	---
חיבור מים (קרים) למכונת כביסה חיבור לניקוז והזנת חשמל(ז)		---	---	---	---		יש	---
פתח "4 בדופן חיצונית לשרוול פליטת אדים ממייבש כביסה(ז), כולל הזנת חשמל, תריס הגנה ומשקולת סגירה.		---	---	---	---		יש	---

חתימת הרוכש _____ **צרפתי שמעון בע"מ** _____

נספחים א', ב', ג', ד'

אושר בקרת בע"מ
16.09.2025
נ ב ד ק

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

מיתקן / מיקום	מטבח	שרותי אורחים	חדר רחצה הורים (מקלחת)	חדר רחצה כללי (אמבטיה)		מרפסת שרות	אחר
הכנה חיבור למים וניקוז, לחיבור מדיח כלים[ח] (ההכנה משולבת בניקוז כיור המטבח).	יש	---	---	---		---	---
נק' מים למקרר (ברז ניל)	יש	---	---	---		---	---
נקודת גז לבישול[י] **(הכנה)**	1	---	---	---		---	1 במרפסת שמש/בחצר
נקודת גז לחימום מים[י] **(הכנה)**	---	---	---	---		---	ראה סעיף 3.6.6

הערות לטבלה ואחרות:

הערה: מתקני התברואה והכלים הסניטריים ייבנו ויותקנו בהתאם להוראות כל דין, לתקינה הישראלית ולתקן הישראלי, ת"י 1205 על כל חלקיו ובכללו נספחים מומלצים ונספחים למידע כדוגמת חלק 3 נספח א' – מידות התקנה לקבועות שרברבות ונספחיהן, למעט חלק 5 לת"י 1205 ובהתאם להנחיות המפורטות להלן (לפי העניין):

א. **חיבורי מים קרים וחמים:** יבוצע לכל הכלים הסינטריים, לרבות כיור רחצה וכיור נטילת ידיים ולמעט אסלות.

ב. **אסלה:** לפחות באחד מחדרי הרחצה תותקן אסלה תלויה עם מיכל הדחה סמוי אלא אם כן הרוכש בחר להתקין במקומה אסלת מונו-בלוק, הקונה יודיע למוכר על בחירתו בעת חתימה ההסכם. ביתר חדרי הרחצה תותקן אסלת שירותים תהיה מחרס מזוגג עם מיכל הדחה צמוד (מונו-בלוק). **מיכל הדחה:** יהיה חרס דו כמותי (בעל קיבולת הדחה קצרה של 3 ליטר וארוכה של 6 ליטר). האסלה/ות לרבות מיכל ההדחה תעמוד בכל מידותיה, חלקיה ורכיביה בדרישות ת"י 1385. **מושב האסלה:** האסלה תסופק עם מושב כבד, בעל צירי נירוסטה העומד בדרישות התקן הישראלי הרלבנטי. **גובה הפנים העליונים של האסלה יהיה**: 40 ס"מ בסטייה מכסימלית של 2 ס"מ [(38,42 ס"מ בהתאמה)- עדכון לסטייה המכסימלית, לפי ת"י 1205 חלק 3 עדכון נובמבר 2020]. **דגם:** על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות 3 דגמים של אסלה מונחת ואסלה תלויה, העומדות בדרישות המפורטות.

ג. **סוללות למים חמים וקרים (כללי):** הסוללות יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבל / מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים / קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים. לקונה יוצגו לפחות 3 סדרות העומדות בדרישות ת"י 1347.

ד. **סוללות למים חמים וקרים:** בכיורי רחצה יותקנו ברזים מדגמים מיקס – פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור. מידות ברז כיור רחצה תהיינה: גובה 15 ס"מ, עומק 15 ס"מ.

ה. **במטבח יותקנו הקבועות להלן:**

1. **קערת מטבח:** המוכר יציג לבחירת הקונה 6 דגמים לפחות כמפורט להלן:

דגם	חומר	התקנה	מידות חוץ מינימליות בס"מ
1	חרס בודד	תחתונה	40/58
2	נירוסטה בודד	שטוחה	53/58
3	אקרילי / סיליקוורץ /גרניט בודד	שטוחה	50/58
4	חרס כפול	תחתונה	80/45
5	נירוסטה כפול	שטוחה	80/45
6	אקרילי / סיליקוורץ / גרניט כפול	שטוחה	78/48

2. ברז מיקס – על מישור משטח העבודה או הכיור. ברז המטבח יהיה מסוג מרז נשלף במידות להלן: תחתית פיית הברז תהיה בעומק מינימלי של 20 ס"מ ובגובה מינימלי מהמשטח של 20 ס"מ.
3. הכנה למדיח כלים הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.
4. ברז מים יעודי למקרר (מאחורי המקום המיועד למקרר).
5. כיור כפול במטבח או שני כיורים נפרדים לפי בחירת הקונה.

חתימת הרוכש _____ **צרפתי שמעון בע"מ** _____

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

(ו) **תא מקלחת**

1. שטח הרצפה של תא המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין. מידתו הקצרה ביותר תהיה לפחות 80 ס"מ ושטחו לא יפחת מ-0.72 מ"ר. גמר הרצפה יעמוד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח. בהיקף רצפת המקלחת יש לבצע דירוג, תיחום, או סף.
2. תותר התקנת אגנית כחלופה למשטח במקלחת ובתנאי שהיא תואמת במידותיה ובשטחה להוראות לעיל ובתנאי שתהיה בהתקנה שטוחה במישור רצפת החדר (ללא סף).
3. בתא המקלחת תותקן סוללה למים חמים וקרים, רב - דרך (אינטרפוץ 3 דרך), מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף. או לחילופין ולפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 מ"מ.

(ט) **אמבטיה:**

הערה: הקונה יהיה רשאי להמיר את התקנת האמבטיה בהתקנת משטח מקלחת, וזאת ללא תמורה או שינוי מהמחיר, בכפוף לעמידה בכל התנאים להלן:

1. האמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה. הכול בהתאם לכל דין.
2. בנוסף יתוקן אביק (צינור מחבר בין פתח הניקוז העלון לפתח הניקוז התחתון).
3. סוללת קיר למים חמים וקרים, מיקס, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור גמיש, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי האורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.
4. תכנון חדר האמבטיה יתאים להתקנת אמבטיה במידות 0.70X1.70 מ'.
5. התקנת מקלחת (במקום האמבטיה) לא תשנה את תכנון חדר האמבטיה מבחינת מידותיו. המקלחת עצמה תתוכנן בהתאם להוראות מפרט זה (סעיף ו'). **הודעה הקונה על החלטתו להתקנת מקלחת במקום אמבטיה תימסר למוכר במועד חתימת ההסכם**.

(י) **ברז דלי:** ביציאה לחצר (בדירות גן) וביציאה לכל מרפסת יותקן ברז "דלי", ברז אחד לדירה.

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

(יב) **גוון הקבועות**: לבן.

(יג) **הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת**: נקודת מים (קרים), חיבור לניקוז, הזנת חשמל. **הכנה למייבש כביסה**: הזנת חשמל, פתח "4 בדופן חיצונית לשרוול פליטת אדים ממייבש הכביסה, כולל תריס הגנה ומשקולת סגירה.

(יד) **הכנה למדיח כלים במטבח כוללת:** ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.

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

(טז) **חיבורי מים קרים וחמים:** (כללי). יעשה לכל הכלים הסנטריים, לרבות כיור רחצה וכיור נטילת ידיים. באסלות וברז גן, מים קרים בלבד.

(יז) **מים קרים**: קרי מים בטמפרטורה המסופקת מהרשת העירונית.

(יח) **נשלף =** ראש ברז הנשלף מתוך שרוול קבוע. **פרח** = קרי ברז הממוקם על מישור משטח העבודה או הכיור.
מערבל (מיקסר) = ויסות מים לקרים /חמים, בעזרת ידית אחת.
רב-דרך (אינטרפוץ) = חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, לראש מקלחת ו/או לפיית ברז ו/או שניהם.

חתימת הרוכש _____ **צרפתי שמעון בע"מ** _____

3.6.1 **אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה, לכל צורך אחר**: צנרת ופתחי ביקורת לקולטני ביוב (בחלקם יתכן ומשותפים לכלל הבניין), ברצפה, בקירות או בסמוך לתקרה, במיקום וכמות עפ"י החלטת מהנדס האינסטלציה. יתכן מתזי כיבוי, (מיקום וכמות, עפ"י דרישות כיבוי אש). ארון למחלקי מים במיקום, לפי החלטת מהנדס האינסטלציה. ניקוז למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל וצנרת להעברת גז וכבלי פיקוד בין המיקום המיועד למעבה, עד המיקום המיועד למאייד. מיקום מיועד למעבה בגג עליון ו/או במסתור כביסה. בידוד קולטני ביוב בכפוף לת"י 1004 חלק 4 והנחיות יועץ האקוסטיקה.

הערה:
הצורך במעבר צנרת מים/ביוב/מתזי כיבוי, (ככל שידרשו), יחייבו התקנת כיסוי מבודד ואסטטי ויצרו בליטות דמוי "עמודים או קורות" או "ספסלים", בסמוך לקירות ותקרה ו/או בסמוך לקירות ורצפה.
בנוסף, יש לקחת בחשבון כי לפי הת"י, והנחיות מהנדס האינסטלציה בקולטנים העוברים לגובה הבניין יתכן וידרשו פתחי ביקורת, ולכן בדירות בהם יידרש ביצוע פתחי ביקורת אלו, אין לחסום אותם ויש לאפשר גישה לצרכי תחזוקה.

3.6.2 **חימום מים**: מערכת הספקת מים חמים לכל דירות המגורים בבניין תהיה בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבניה (תכן בנייה) (תברואה), תש"ף – 2019, ולהוראות כל דין.

3.6.2.1 במערכת אספקת מים חמים יותקנו מכלי לחץ לאגירת מים חמים שנפחם יהיה לפחות בהתאם לקבוע בתקנות. (מתוך התקנות - בדירה בת חדר אחד – 60 ליטר. בדירת בת 2- 3 חדרים- 120 ליטרים, בדירות 4 חדרים ויותר - 150 ליטרים);
במכלי הלחץ יותקן חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה ("שעון שבת").

3.6.2.2 מיכל הלחץ לאגירת מים יותקן במקום מוסתר אך נגיש כדוגמת חלל מסתור הכביסה או בארון שירות במבואה הקומתית או על גג המבנה. אין למקם את מיכל הלחץ במרפסת שירות.

3.6.3 **חיבור מים חמים לכלים**: (לפי הקיים בדירה), קערות מטבח ורחצה, אמבטיה, מקלחת. כיור נטילת ידיים.

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

3.6.5 **חומר הצינורות**: **מים חמים וקרים**: צנרת פלסטית רב שכבתית, צנרת פקס, **דלוחין**: פלסטי, **שפכים**: פלסטי.

3.6.6 **צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח ובמרפסת שמש/חצר לבישול הכנה בלבד**: יש.

3.6.7 **הכנה למונה גז לדירה**: יש.

מובהר בזאת כי בהתאם לס' 59ה (ב) לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, מיתקנים או צנרת של מערכת גז מרכזית שנועדו לשמש את כל בעלי הדירות או חלקם, למעט מיכל, מונה או וסת הניתנים לפירוק, יהוו חלק מהרכוש המשותף.

חתימת הרוכש _____

צרפתי שמעון בע"מ _____

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

מחיר זיכוי לנקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון, ראה נספח ג'

להלן רשימה כוללת של חדרים/חללים/אזורים אופציונלים. הקיים בפועל בדירה לפי תיאור הדירה בסעיף 4 פרק א' ולפי המוצג בתוכניות המכר.

מיקום וכמות מתקני החשמל והתקשורת יהיו לפחות בהתאם לטבלה המפורטת להלן ובהתאם לתכנון העמדת הריהוט של הדירה. בדירה הכוללת 2 קומות ומעלה יותקן בקומה הראשית, לוח חשמל ראשי עם ממסר פחת ובנוסף יותקן בכל קומה לוח חשמל משני עם ממסר פחת יעודי לקומה.

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה, כולל מפסק	בית תקע מעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נק' טלוויזיה; נק' תקשורת; נק' טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר/ הערות
כניסה לדירה או מבואה	1	1	-	-	-	- פעמון+ לחצן - אינטרקום - מפסק תאורה לחדר מדרגות. - לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) - ארון תקשורת/ טלפוניה/טלוויזיה, כולל בית תקע בתוכו.
חדר דיור ופינת אוכל	2	3	-	1	1	תוכנן תריס חשמלי - תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס (תריס זה נרשם גם במרפסת שמש/ רחבה מרוצפת בהמשך הטבלה)
פרוזדורים	1	1	-	-	-	בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר", 2 נקודות מאור לפחות + מחליף.
מטבח	1	2 (בדרגת הגנה IP44)	4 (בדרגת הגנה IP44) מחולקים לשני מעגלים המוזנים מהלוח הדירתי ע"י מוליכים 2.5 ממ"ר בצנרת	4 כ"א במעגל נפרד, עבור: מדיח, תנור, מקרר +1 תלת פאזי עבור כיריים חשמליות, עשוי מוליכים 2.5 ממ"ר בצנרת	-	מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח העבודה ככול האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי התקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה.
חדר שינה עיקרי (הורים)	1 (כולל מפסק מחליף למנורה)	4 (שניים ליד המיטה)	-	1	1	-
ממ"ד	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3	-	1	1	לפי תקנות פקע"ר.
חדרי שינה משני (ילדים)	1	3	-	1	1	-
חדרי רחצה (אמבטיה או מקלחת)	1 (מנורה מוגנת מים)	1 (בדרגת הגנה IP44)	-	1 (בית תקע לתנור חימום)	-	- בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם מנורת סימון מחוץ לחדר הרחצה. - דוד חשמלי – ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן – מחוץ לחדר הרחצה.

חתימת הרוכש _____ **צרפתי שמעון בע"מ** _____

אושר בקרת בע"מ
16.09.2025

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה, כולל מפסק	בית תקע מעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נק' טלוויזיה; נק' תקשורת; נק' טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר/ הערות
שירותים	1	-	-	-	-	בהעדר חלון, הכנה לנק' אוורור מכני + מפסק - היכן שנידרש.
מרפסת שרות	1 (מנורה מוגנת מים)	-	-	2 בדרגת הגנה IP44 למכונת כביסה ולמייבש	-	-
מרפסת שמש	1 (מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה למרפסת)	1 (בדרגת הגנה IP44)	-	-	-	תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני. במרפסת הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית. עלה שטחה של המרפסת על 15 מ"ר בכל אחת מהחזיתות,, תותקן בה נקודת מאור נוספת לכל חלק העולה על 15 מ"ר (לדוגמא במרפסת ששטחה בחזית 16 מ"ר יידרשו 2 נקודות מאור מוגנות מים וכו'). מיקום נקודות המאור יהיה בהתאם לתכנון שייצור אפשרות לפיזור תאורה בכל חלקי המרפסת.
מחסן (באם קיים, וככל שהוצמד)	1	1	-	-	-	הזנת החשמל למחסנים תהיה מהחיבור הציבורי. הזנת החשמל למחסנים תהיה ממפסק 2 אמפר לכל היותר. בנוסף, לפני שדה ההזנה למחסנים יותקן מונה חשמלי אשר יאפשר בקרה על צריכת החשמל למחסנים ויאפשר חלוקה לחיוב הדיירים על פי הצריכה היחסית בכפוף לדרישות חוק משק החשמל, חוק החשמל ותקנות אחרות על פי דין המתייחסות לסוג זה של מתקנים. (האמור לא יכול לגבי מקרים בהם לא נדרשת חלוקה יחסית, לדוגמה לגבי בנייה צמודת קרקע).
מסתור כביסה/מערכות (באם קיים)	-	-	-	1 (פקט הכנה למזגן)	-	-
גינה דירתית	1 (מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה לגינה)	1 (בדרגת הגנה IP44)	-	-	-	בגינה הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית. בגבול השטח המרוצף יש לבצע הכנה (כבל וצינור) עבור קו תאורת גינה. ההזנה תתבצע ע"י קו נפרד ללוח הדירתי.

חתימת הרוכש _____

צרפתי שמעון בע"מ _____

נספחים א', ב', ג', ד'

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

הערות לטבלה ואחרות

(א) **"בית תקע כח במעגל משותף" =** הינו בית תקע המחובר ללא יותר מבית תקע נוסף (לכל היותר שני בתי תקע), עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים. ההגנה בלוח החשמל הדירתי/קומתי באמצעות מא"ז 16 אמפר עם אופיין מכשירים.

(ב) **"בית תקע כח במעגל נפרד" =** הינו בית תקע המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים. ההגנה בלוח החשמל באמצעות מע"ז 16 אמפר בעל אופיין מכשירים.

(ג) **בית תקע לתנור חימום באמבטיה** = בית תקע ממעגל נפרד, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר בתוספת מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה בסמוך לכניסה.

(ד) **בית תקע כוח תלת פאזי במעגל נפרד -** הינו בית תקע תלת פאזי המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים. ההגנה בלוח החשמל באמצעות מא"ז 16X3 אמפר בעל אופיין מכשירים.

(ה) **בית תקע במעגל מאור משותף:** הינו בית תקע המחובר למעגל מאור, מעורב – נקודות מאור ובתי תקע, עשוי במוליכים 1.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, בהתקנה תחת הטיח. ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 10 אמפר.

(ו) **תוספת לבית תקע בגין אטימה מוגנת מים:** הינה תוספת בגין אביזר בדרגת אטימות IP44 והיא נדרשת בכל מקום בו קיימת רטיבות, או סכנת התזת מים ישירות או לא ישירות.

(ז) **נקודת טלויזיה תקשורת וטלפון =** 3 נקודות, כוללות כבילה ייעודית על פי תקנות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול כנדרש על פי כל דין. אין זה מההכרח שהנקודות/מוצאים יסתיימו בריכוז אחד.

(ח) **נקודת מאור =** נקודה לתאורה על תקרה או קיר, הכוללת מפסק הפעלה, פנדל בתקרה, בלדח (אביזר דמוי קונוס להסתרת החיבור לתקרה), בית נורה ונורה.

(ט) **נקודת דוד חשמלי =** תכלול קו חשמל ישיר מלוח החשמל הדירתי ועד לדוד במקום התקנתו, מוליכים 2.5 ממ"ר בצינור בקוטר מתאים, בהתקנה סמויה, לרבות מפסיק בטחון לעמידה חיצונית ליד הדוד והמעמד, מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון, כולל קוצב זמן כאמור לעיל.

3.7.1 **חדר מדרגות/ מבואה קומתית**: **בכל קומה**: **נקודות מאור**: יש. **גופי מאור**: יש. **לחצני הדלקת אור**: יש. **לחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה קומתית או חדר המדרגות** (באם אין מבואה): יש. **שעון שבת (משותף)**: יש, לתאורת לילה קבועה בחדר/י מדרגות.

3.7.2 **טלפון חוץ**: נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר.

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

3.7.4 **אביזרי הדלקה/שקע**: כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלבנטית. כל אביזרי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת הטיח.

3.7.5 **לוח חשמל דירתי** (כולל השארת מקום פנוי ל-6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד) **ולוח תקשורת דירתי** (כולל שקע רגיל), **בתוך הדירה**: יש. **מיקום**: לפי תכנון מהנדס החשמל. **מפסקי פחת**: יש. **שעון שבת דירתי:** אין.

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

3.7.7 **גודל חיבור דירתי**: תלת פאזי: 25 × 3 אמפר.

3.7.8 **מערכת אינטרקום**: בכל דירה שהכניסה אליה היא ממבואה משותפת תותקן מערכת אינטרקום הכוללת פעמון, מסך דירתי ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין. **מיקום**: יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.

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

3.7.10 **הכנה לקליטת שידורי טלוויזיה**: הכנה לחיבור לכבלים לקליטת טלוויזיה רב ערוצית (ללא ממיר וללא חיבור בפועל אשר ישולם ע"י הקונה ישירות לחברת הטלוויזיה הרב- ערוצית אשר תספק שרות זה).

3.7.11 **מיתקנים אחרים** (ללא כפילות מהנחיות אלו):

3.7.11.1 סעיף זה תיקון לתקנות דצמבר 2021 (לפרויקטים שהבקשה להיתר הוגשה בתאריך זה ו/או לאחריו. כמו כן, יודגש שרשות הרישוי יכולה לפטור מבקש ההיתר מביצוע זה).

בארון התקשורת הדירתית יותקנו 2 בתי תקע לחשמל, לכל הפחות.

בארון התקשורת ובחדר הדיור יותקנו בתי תקע אופטיים עם מחבר מסוג LC/APD לפי דרישות ת"י 11801-1.

חתימת הרוכש _____ **צרפתי שמעון בע"מ** _____

נספחים א', ב', ג', ד'

בכל חדר מגורים בדירה יותקנו 2 תיבות להתקנת אבזרי תקשורת שיותקנו בהן:

א. בית תקע המכיל שני שקעי תקשורת: לשרות פס רחב, ושקע לשירות טלפוניה.

ב. בית תקע בהתאם לת"י 1149 לאותות רדיו, טלוויזיה ולוויין.

3.7.11.2 בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות, יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.

3.7.11.3 **מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתית**. המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים.

המערכת תכלול: יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתית אשר מתבססת כל רכיב המודד זרם חשמלי (שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי), יחידת תקשורת לשידור אלחוטי, צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בשפה עברית 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.

למשרד הבינוי והשיכון שמורה הזכות לבטל את החובה להתקין מערכת זו ככל שנקבע ע"י המשרד שבדירות האמורות הותקן ע"י חברת חשמל "מונה חכם". ["מונה חכם" – מונה לשליטה מרחוק בצריכת החשמל של הלקוחות המסוגל למדוד מרחוק את צריכת החשמל בכל רגע נתון, לטפל בתקלות ברמת הבניין או הדירה, ולספק ללקוחות שירותים אונליין (דרך מחשב או אפליקציה) אילו מכשירים צורכים אצלם חשמל בכל רגע נתון].

3.7.11.4 תריס/ים חשמלי/ם כולל נקודת חשמל להפעלת התריס/ים, לרבות (אם נדרש) מנגנון פתיחה ידני ראה גם בטבלת פתחים סעיף 3.5.

4. מתקני קירור / חימום, בדירה:

4.1 **מיזוג אוויר דירתי מיני מרכזי**: אין.

- מערכת מיזוג אוויר תתוכנן ע"י מהנדס מיזוג אוויר והיא תכלול את כל הרכיבים הנדרשים לפעולתה בשלמותה.
- מיקום ההכנות הנדרשות להתקנת המערכת יהיה בהתאם לתכנון המערכת ע"י היועץ כאמור.

בדירה תבוצע הכנה למערכת מיזוג מיני - מרכזית אחת סטנדרטית תלת – פאזית, אשר תכלול את הרכיבים המפורטים להלן.
תכנון המערכת יתבסס על פיזור אוויר באמצעות תעלות גמישות (תעלות שרשוריות).

1. מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה;
2. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת מבודדת (בעובי בידוד מינימלי של 9 מ"מ) ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 25X3 אמפר, ניקוז המאייד יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר ובמילוי למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" מחוץ לקיר יהיה עם צנרת עודפת של 0.5 מטר עד להתקנת מאייד המערכת בפועל. בכל חלופה, הצנרת תהיה מוסתרת לכל אורכה, בין אם במהלך אנכי ובין אם במהלך אופקי.
3. התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסיומת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה.
5. מיקום חיצוני אך מוצנע ומוסתר למיקום המעבה / המעבים המיקום יתאים לכמות המעבים הנדרשת בתכנון עפ"י מפרט זה, הן למערכת מיני מרכזית והן למזגנים מפוצלים.

יובהר כי אין למקם את המעבה בתוך מרפסת השרות או בחלקי הדירה האחרים.

6. בנוסף להכנה למערכת מזוג מיני-מרכזית אחת תבוצענה הכנות נוספות להלן:

א. בדירות הכוללות שתי קומות ויותר כדוגמת דירת דופלקס תבוצענה הכנות למערכת מיזוג מיני מרכזית כאמור, מערכת נפרדת בכל קומה (הכנה לשתי מערכות נפרדות בדירה).

ב. הכנה להתקנת מזגן עילי/מפוצל בכל חדר הממוקם בנפרד מיתר חדרי השינה בדירה ("חדר צף") ובנוסף, בכל חדר אשר אורך מהלך התעלה השרשורית מהמיקום המתוכנן למאייד של המיני-מרכזי הדירתי ועד אליו, הינו יותר מ-4.50 מטר.

ההכנה תכלול את כל המערכות הנדרשות להתקנת המזגן לרבות:

חתימת הרוכש _____ **צרפתי שמעון בע"מ** _____

- "צמה" של צנרת נחושת (מבודדת כמו בסעיף 2 לעיל) ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה.
- שקע כוח מעגל נפרד בקער קירבת מוצא ה"צמה" (16X1 אמפר).
- ניקוז המאייד אשר יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה.
- מוצא ה"צמה" למאייד יכלול מחוץ לקיר 0.5 מטר צנרת עודפת עד להתקנת מאייד המערכת בפועל.

ג. **למרחב המוגן הדירתי** (נדרש פתרון כמפורט בסעיף ב' לעיל) תבוצענה הכנות להתקנת מזגן עילי/מפוצל בהתאם להנחיות ומפרטי פיקוד העורף ולתקן ישראלי 994 חלק 5, לרבות צנרת ניקוז כמפורט לעיל, אביזרי אטימה תקניים, ברז לסגירת מוצא היחידה כלפי חוץ וברז שני המאפשר ניקוז היחידה כלפי המרחב המוגן.
לחילופין ולבחירת המוכר ניתן להתקין מערכת מודולארית, העונה לדרישות תקן ישראלי 994 חלק 5 ומאושרת ע"י פיקוד העורף, המשלבת במכלול אחד את כל הרכיבים הדרושים כהכנות להתקנה.

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

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

4.4 **מערכת הסקה**: אין.

4.5 **תנור חימום הפועל בחשמל**: אין. בחדרי המקלחת ואמבטיה תבוצע נקודה לתנור חימום הכוללת שקע מוגן.

4.6 **קונבקטורים חשמליים**: אין.

4.7 **מערכת חימום תת רצפתי**: אין.

4.8 **מיתקנים אחרים**: אין.

5. *סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במחסן:

5.1 **מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים)**: **בדירה**: ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות. **במחסן (באם קיים ונרכש)**: ככל שיידרש על ידי רשות הכבאות.

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

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

6. עבודות פיתוח ושונות:

6.1 **חניה**

6.1.1 **סך הכל מקומות חניה** (לכל בניין): לפי היתר הבניה. **כולם**: בתחום המגרש;
החניות במרתף חניה ובפיתוח.

6.1.2 **חניה לנכים (פרטית/משותפת)**: יש, **מספר חניות**: לפי היתר הבניה **מיקום**: כמצוין בתוכנית המכר.

6.1.3 **גמר רצפת חניה לא מקורה**: בטון/ אבנים משתלבות, לפי היתר הבניה. **מערכת תאורה**: יש. מערכת הכוללת גופי תאורה מבוססי LED המתאימים לדרישות פרק 08 במפרט הכללי.

6.1.4 **גישה לחניה מהכביש**: יש.

6.1.5 **מספר חניות לדירה**: אחת לפחות לדירה. **מיקום**: לפי סימון בתכנית המכר.

6.1.6 **מחסום בכניסה לחניה:** למבנים "גבוהים" ויותר, כהגדרתם בתקנות התכנון והבניה, יותקן בכניסה לחניה שער חשמלי מברזל מגולוון או מאלומיניום. לכל דירה יסופק שלט לשער כמספר החניות המוצמדות לה (שלט אחד לכל עמדת חניה).

6.2 **פיתוח המגרש**

6.2.1 **רחבת כניסה חיצונית**: בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף [לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין], ומואר בעל גינון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות. לחילופין, יוקצה במקום אחר במגרש שטח חלופי ורצוף של לפחות 20 מ"ר, משותף מפותח ומואר לשימוש הדיירים.

חתימת הרוכש _____ **צרפתי שמעון בע"מ** _____

6.2.2 **שבילים/מדרגות**: **חומר גמר**: בטון מוחלק/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית/אחר לפי תוכנית אדריכל הנוף.

6.2.3 **משטחים מרוצפים/מדרגות**: יש. **חומר גמר**: אבנים משתלבות/ אבן טבעית/ אחר, לפי תוכנית אדריכל הנוף.

6.2.4 **חצר משותפת**: יש (על פי סימון בתכנית מצורפת). **צמחיה**: יש. (על פי תוכנית אדריכל הפיתוח) גינון חסכוני במים בהתאם להנחיות משרד החקלאות.

6.2.5 **מערכת השקיה במגרש כולל ראש מערכת ממוחשב לגינון חסכוני במים**: יש.

6.2.6 **חצר צמודה לדירות הגן**: יש; לפי תוכנית המכר (חצר, מעל תקרה כולה/חלקה) הכוונה לשטח לא מגונן וללא מערכת השקיה. יציאה ראשית לחצר תתוכנן מחדר הדיור (סלון). ככל שלא מתאפשרת יציאה זו מאילוצים תכנוניים היא תתוכנן מפינת האוכל פרוזדור או מחדר אחר. יובהר כי יציאה ראשית כאמור, לא תעשה מחדר/אזור שרות, כמטבח חדר רחצה, ח. ארונות, מרפסת שרות וכו'. ככל ומתוכננות 2 גינות נפרדות לדירה יחולו הוראות האמורות לעיל רק על היציאה לאחת מהגינות, רצוי הגדולה מביניהן.

בנוסף לאמור לעיל, בחצר המתוכננת מעל חלל בנוי כדוגמת חניון, גג מסחרי, או מרתף, יותקן גינון במשטחי מצע מנותק. עומק המצע המנותק יהיה בהתאם לתכנון האדריכל הנוף ויתאים לסוג השתילה המתוכננת (שיחים, עצים וכו'). עומק המצע לא יפחת מ-40 ס"מ.

אם לא נקבע אחרת בהוראות סטטוטוריות בהיקף גינות צמודות יותקן גידור מפרופילים של ברזל מגולוון צבוע בתנור. גובה הגידור ביחס לפני הקרקע יהיה 1.1 מ'.

6.2.7 **פירוט מערכות משותפות, בחצר הצמודה לדירות גן**: יתכן גשמה/ות, גז, ביוב ומים, חלחול (מרזב/ים, צנרת, שוחות וכו'), חשמל, תקשורת, כיבוי (הכל לפי העניין).

6.2.8 **משטח מרוצף בחצר הצמודה לדירות גן**: יש. בכל יציאה לגינה יותקן משטח מרוצף בשטח מינימלי של 7 מ"ר. מידת המינימום של המשטח לא תפחת מ- 2.50 מ'. במצבים בהם מידות המגרש אינם מאפשרים את המידה האמורה ניתן להפחית ממידת אחת הצלעות עד ל-2.00 מ' ובתנאי ששטח המשטח המרוצף לא יפחת מ-7 מ"ר.

6.2.9 **גדר בחזית/ות של המגרש**: לפי היתר הבניה ודרישת הרשויות.

בגובה ממוצע לפי תוכנית הפיתוח המאושרת ולפי קביעת החברה.

6.2.10 **קומת עמודים מפולשת (קומה פתוחה בחלקה)**: אין.

6.3 **דירוג אנרגטי**

6.3.1 *האם בוצע דירוג אנרגטי לדירה בהתאם לתקנות מקורות אנרגיה (הצגת דירוג אנרגטי ליחידת דיור (להלן – תקנות דירוג אנרגטי).

6.3.1.1 אם בוצע דירוג אנרגטי לפי תקנות דירוג אנרגטי, יש למוסרו לרוכש הדירה באמצעות צירוף תווית דירוג אנרגטי כאמור בתקנה 2 (א)(2) לתקנות האמורות, תחת סעיף זה או בנספח למפרט.

***מתוך התקנות:**

דירוג אנרגטי – הדירוג של יחידת הדיור במדרג האנרגטי לפי צריכת האנרגיה הנדרשת לאקלומה, המבטא את רמת התכנון של רכיבי מעטפת יחידת הדיור כפי שנקבעו בתקן.

תקן– תקן ישראלי ת"י 5282 חלק 1 "דירוג מבנים לפי צריכת האנרגיה - בנייני מגורים".

הצגת דירוג אנרגטי ליחידת דיור – 2 (א)(2): הדירוג האנרגטי יוצג באמצעות תווית דירוג אנרגטי.

7. מערכות משותפות

7.1 **מערכת גז**:

7.1.1 **הכנה לאספקת גז**: סידור מרכזי באמצעות צובר/י גז תת-קרקעי או מיכלי גז, בתאום עם חברת הגז, ובמיקום המתואר בתכנית המגרש או הבניין או במיקום אחר שיקבע ע"י החברה ו/או עפ"י דרישות הרשות המקומית. במידת הצורך תינתנה זיקות הנאה להנחת צנרת הגז ותחזוקתה.

מובהר בזאת כי צובר/י הגז ומכלי הגז, כאמור, וצנרת אספקת הגז הינם בבעלות חברת הגז.

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

חתימת הרוכש _____ **צרפתי שמעון בע"מ** _____

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 בחדר/י מדרגות**: ככל שיידרש ע"י רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

7.2.2 **מערכת ליניקת עשן במבואות/פרוזדורים**: ככל שיידרש ע"י דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

7.2.3 **מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים)**: ככל שיידרש ע"י דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

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

7.2.5 **גלאי עשן:** ככל שיידרש ע"י רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

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

7.3 **אוורור מאולץ בחניונים**: ככל שיידרש ע"י דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

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

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

7.6 **תיבות דואר**: לכל דירה, 1 לוועד הבית, 1 לדואר שגוי. **מיקום**: תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816.

7.7 **מיתקנים אחרים**:

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

7.8 **משאבה/ות להגברת לחץ מים – פיקוד שבת (ככל וקיים):**

בכל בניין מגורים שבו מותקנת משאבה להגברת לחץ מים יותקן מנגנון פיקוד שבת למשאבה שיאפשר, לשיקולם של בעלי הדירות, להפעיל את המשאבה ללא חילול שבת ותוך קיום התנאים הבאים:

א. בלוח הפיקוד של המשאבה יותקן שעון שבת אסטרונומי הכולל את רשימת ימי המנוחה בלוח הפיקוד של המשאבה תינתן אפשרות בחירה להפעלה ידנית, להפעלה באמצעות שעון השבת או ללא הפעלה כלל.

ב. יותקן ברז חשמלי או מגוף שומר לחץ שאינו חשמלי, להחזרת מים מצינור היציאה מהמשאבה למיכל אגירת מים.

ג. המגוף והמצוף למילוי מיכל אגירת המים יהיו הידראוליים- מכניים (לא חשמליים). על אף האמור, ניתן שהמגוף והמצוף יהיו חשמליים, במקרה זה תהיה אפשרות לבקרת מילוי באמצעות קוצב זמן (טיימר).

ד. בתכנון הפעלת מנוע המשאבה יוסדרו האפשרויות הבאות:

1. הפעלה בתדר קבוע תוך התעלמות מחיישני לחץ המים.
2. הפעלה בתדר משתנה כתלות בחיישני לחץ המים למעט כיבוי מוחלט של המשאבה גם במצב שאין צריכת מים.
3. הפעלה בתדר משתנה תוך התעלמות מחזורית מחיישני לחץ המים לפרקי זמן מוגדרים.
4. במצב פיקוד שבת תוסדר אפשרות לניתוק חיישני לחץ המים.

8. **חיבור המבנה למערכות תשתית**

8.1 **חיבור לקו מים מרכזי**: יש; **מונה מים ראשי לבית ו/או למגרש (לפי החלטת תאגיד המים)**: יש; **מונה מים נפרד לחצר**: לפי הנחיות הרשות המקומית.

8.2 **חיבור לביוב מרכזי**: יש.

8.3 **חיבור הבניין לרשת החשמל, בהתאם להוראות חברת החשמל**: יש.

8.4 **הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים**: בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).

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

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

8.7 **מתקן/ים לאצירת אשפה לכל בניין**: יש. דחסנית . **מצנחת אשפה (שוט) ופתח קומתי**: יש.

חתימת הרוכש _____ **צרפתי שמעון בע"מ** _____

פינוי אשפה: ע"י הרשות המקומית.

9. רכוש משותף

9.1 **תיאור הרכוש המשותף**:

9.1.1 **מקומות חניה משותפים**: אין.

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

9.1.3 **מחסנים שאינם צמודים לדירות**: אין.

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

9.1.5 **מבואה (לובי) קומתית**: יש.

9.1.6 **חדרי מדרגות** (מספר): ראה סעיף 1.4 לעיל.

9.1.7 **פיר מעלית**: יש; **מעליות**: יש; **מספר מעליות**: ראה סעיף 1.5 לעיל.

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

9.1.9 **ממ"ק/ מקלט**: אין.

9.1.10 **חדר דודים משותף**: אין.

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

9.1.12 **חצר ושטח פתוח בתחומי המגרש**: יש. **שטח ללא גינון**; יש.

9.1.13 **מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף**: חדרי מערכות לרבות תקשורת וחדרים טכניים, מרכז מחזור אשפה ומתקני אשפה וכמפורט בפרקים אחרים במפרט זה, המסומנים כרכוש משותף בתוכניות המכר.

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

9.2.1 **חדר/י מדרגות, (מילוט).**

9.2.2 **קומה טכנית.**

9.2.3 **גישה לחניה משותפת.**

9.2.4 **לובי בקומת כניסה.**

9.2.5 **לובי קומתי.**

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

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

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

9.2.9 **חלק הגג – רק החלק התפוס על ידי מיתקנים משותפים על הגג (כגון קולטנים וכו').**

9.2.10 **מעליות.**

9.2.11 **ממ"ק/ מקלט**: אין.

9.2.12 **חלק אחר**: אין.

9.3 בית משותף

פרשנות: משמעותם של כל המונחים בפרק זה תהא עפ"י הגדרתם בחוזה המכר אלא אם הוגדרו אחרת בפרק זה.

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

(1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;

(2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;

(3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;

חתימת הרוכש _____ **צרפתי שמעון בע"מ** _____

(4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;

(5) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמורה 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.

פירוט הביטול או השינוי לתקנון המצוי בעניינים המנויים לעיל:

9.3.1 הוצאת חלקים מהרכוש המשותף:

(א) מוסכם בין הצדדים ומודגש כי החברה זכאית, (בכפוף להוראות חוק המקרקעין שאינן ניתנות להתנאה), להוציא מגדר הרכוש המשותף, בין אם לפני ובין אם לאחר רישום הבית המשותף, את חלקי המגרש, המגרשים, הבניינים והפרויקט כולו שיפורטו בהמשך סעיף זה ובחוזה המכר.

תנהג החברה כאמור, היא תהיה זכאית להצמיד את החלקים המסוימים שיוצאו מגדר הרכוש המשותף לדירות/ ליחידות שתקבע, או לרשום אותם כיחידות רישום עצמאיות בחכירת (או בזכות חליפה) של מי שהיא תקבע, או לנהוג לגביהם בכל דרך אחרת שתבחר. יוצמד חלק מסוים מהרכוש המשותף לדירה/ ליחידה מסוימת, דינו לכל דבר כדין הדירה/ היחידה שאליה הוצמד. כל יתר חלקי המגרש, המגרשים, הבניינים והפרויקט כולו, חוץ מן החלקים המיועדים להירשם ו/או שירשמו כדירות/ כיחידות, או שיוצאו מגדר הרכוש המשותף כמפורט לעיל, והמיועדים לשמש את כל רוכשי הדירות/היחידות או את מרביתם, אפילו אם הם בתחום דירה/יחידה מסוימת, יהוו את הרכוש המשותף של הבית המשותף, (בין אם לפני ובין אם לאחר הרישום). החברה תגרום לכך שיוצמד לדירת הרוכש לפי סעיף 57 לחוק המקרקעין ובשנויים המתחייבים לפי העניין ולפי הוראות חוזה המכר, חלק יחסי מן הרכוש המשותף.

החברה זכאית ומתעתדת, שלא לכלול ברכוש המשותף, להוציא מגדרו, ולהצמיד לדירה/ ליחידה, או לדירות/ ליחידות שתקבע, או לרשום כיחידות רישום עצמאיות, (או בכל דרך רישום אחרת שתבחר), את החלקים והנכסים הבאים:

(1) מקומות החניה שבמרתפי החניה ובמגרשים.

(2) כל המחסנים שיבנו בפרויקט, לרבות המחסנים במרתפי החניה, בקומת הקרקע שבכל בנין (לרבות בבנין), וביתר קומות הבניינים, ולרבות המחסנים באגף המסחרי וביחידות שיכללו באגף זה.

(3) גזוזטראות ומרפסות הדירות שבבניינים (לרבות אלה שבדירות הגג), ושמעל גגות האגף המסחרי והקולונדה.

(4) החצרות המיועדות לדירות הגן שבבניינים (לרבות חלקי המגרשים שיועדו להן). חלקים מגגות מרתפי החניה שעליהם תכללנה חצרות דירות הגן.

(5) חלקים מסוימים של קירות חיצוניים בדירות הגן שבבנינים.

(6) גדרות התוחמות את דירות הגן שבבנינים או חלקן.

(7) מסתורי הכביסה שבדירות וביחידות.

(8) הגגות שמעל לאגף המסחרי והקולונדה, לרבות חלקי הגגות שעליהם ממוקמות מרפסות או גזוזטראות דירות המגורים שבאגפי המגורים.

(9) חלקים מגגות הבנינים, שאינם מיועדים בהכרח לשמש לפי תכנון הבנינים להחזקת מתקנים משותפים וגישה אליהם.

(10) וטרינות וקטעי קירות חיצוניים שבחזית החנויות ובתי עסק שבאגף המסחרי. חלקים מוגדרים מהאגף המסחרי אותם תייעד החברה להצבת שלטי פרסומת.

_____ _____

חתימת הרוכש צרפתי שמעון בע"מ

(11) ממ"קים וממי"ם, שיכללו ביחידות באגף המסחרי או שיהיו בצמידות משותפת למספר מוגדר של יחידות באגף המסחרי.

(12) הקולונדה שבחזית האגף המסחרי.

(13) משטחי השירות פריקה, וטעינה, ודרכי הגישה אליהם המיועדים לשרת את האגף המסחרי והמצויים בקומת הקרקע של הבנינים ובמרתפי החניה.

(14) חלקים משטח הקרקע של המגרשים המיועדים לשרת את אגפי המגורים, או את האגף המסחרי והיחידות הכלולות בו.

(15) חלקים בלתי מנוצלים ממרתפי החניה שמצויים מחוץ לשטחי המחסנים, החניות והמעברים אליהן.

(16) חדר/חדרים המיועדים למגופים ותעלות שבבנינים, המשמשים את מערכת שוט אשפה לפינוי אשפה והמערכת עצמה על כל חלקיה.

(17) חדר "הבזק" שיבנה, (אם בכלל), בבנינים, או באחד מהם, או במגרש/במגרשים, או במרתפי החניה, עפ"י תאום שבין החברה לבזק.

(18) חדר הטרנספורמציה שיבנה במגרש/במגרשים, בתאום עם חברת החשמל, שיוקנו לחברת החשמל ו/או שינתנו לחברת החשמל זכויות שימוש וגישה בהם ואליו לתקופה בלתי מוגבלת. הרוכש מאשר שידוע לו והוא מסכים לכך שחדר זה יכול שישמש גם מגרש או מגרשים או נכסים סמוכים, והחברה זכאית להעניק לחברת החשמל ולבעלי המגרשים והנכסים השכנים זכויות מעבר ושהייה בקטעים של המגרש/המגרשים והבנינים לשם תחזוקה ושימוש בחדר הנ"ל ובמערכותיו, וזאת גם ע"י רישום זיקות הנאה או בכל דרך ראויה אחרת שתקבע.

(19) חלקים מוגדרים מן המגרשים, שאותם תייעד החברה למטרות ציבוריות, או להתקנת מערכות ומתקנים שידרשו, (חשמל, גז כבלים וכו'), או למטרות אחרות שתקבע.

(20) כל זכויות הבניה (ואחוזי הבניה) שתהיינה ניתנות לניצול מפעם לפעם בבנינים ובאגפיהם, במגרשים ובפרויקט המוקנות ושיוקנו לחברה כמפורט בסעיף קטן 13.7 בחוזה המכר ובמפרט. סעיף קטן זה כלול בפרק זה למען הסר ספק, ואף אם אין זכויות הבניה בגדר "רכוש משותף".

(21) כל תוספת בניה שתבוצע בבניינים ובמגרשים ע"י החברה, או מי מטעמה, על פי הזכות הנשמרת לחברה בחוזה המכר, לרבות הקירות החיצוניים והגגות של כל תוספת בניה.

(22) פירי המנדפים העוברים בכל אחד מגרעיני בניני/אגפי המגורים ומערכות המפוחים (מנדפים) שיותקנו על גגות בניני/אגפי המגורים, שישרתו את האגף המסחרי.

(23) חלקים מהמגרשים ומהבניינים ומהפרויקט כולו שהרשות, או משרד הבינוי, או עיריית קרית גת, או הועדה המקומית לתכנון ולבניה, יבקשו להוציא מגדר הרכוש המשותף וליעד למטרות שהם יקבעו. חלקים מהמגרשים, מהבניינים והפרויקט שספקי שרותים ומוצרים חיוניים ידרשו להוציא מגדר הרכוש המשותף וליעדם לצרכים שהם יקבעו.

(24) אותם חלקים של הבנינים, המגרש, המגרשים, מתקניהם ומערכותיהם המיועדים לשרת רק חלק מבעלי הזכויות בדירות/ביחידות ו/או רק חלק מהדירות/היחידות הכלולות בהם.

_____	_____
חתימת הרוכש	צרפתי שמעון בע"מ

החברה זכאית להקנות ולמכור למי שתקבע, ולעשות כל עסקה לגבי החלקים שתוציא מגדר הרכוש המשותף כמפורט לעיל, בכפוף לתנאי המכרז ולהוראות הדין שאינן ניתנות להתנאה.

(ב) לא תנצל החברה את זכותה להוציא חלק או נכס מן הנכסים המפורטים בסעיף הקטן הקודם, מגדר הרכוש המשותף, אזי אותו חלק או נכס יכלל ברכוש המשותף. בכל מקרה, אין לפרש את הוראות הסעיף הקטן הקודם (15.1) כהתחייבות של החברה להצמיד חלקים שהיא זכאית להוציא מגדר הרכוש המשותף, לדירה או ליחידה כלשהי. הצמדה לדירה מסוימת תתאפשר אך ורק לפי תנאיו של חוזה מכר ספציפי ונספחיו.

(ג) החברה תהיה זכאית בכל עת, (גם לאחר רישום הבית המשותף), לנייד ולהעביר חלקים מסויימים מן הרכוש המשותף שיוצמדו לדירות/ליחידות מסויימות לדירה/ליחידה או לדירות/יחידות אחרות ולהצמידם אליהן, ולתקן את צו רישום הבית המשותף, התקנון והתשריט לצורך זה. החברה תהיה זכאית להשתמש למטרה האמורה ביפוי הכח שיחתום הרוכש כמפורט בסעיף קטן 4.7 של חוזה המכר ובלבד שלא תהיה פגיעה בחלקים שהוצאו מהרכוש המשותף והוצמדו לדירת הרוכש. מובהר כי האמור לא יחול לגבי זכויות בניה עתידיות שמועד היווצרן הינו לאחר שהחברה תמכור את כל הדירות והיחידות בפרויקט.

(ד) החברה תהיה רשאית להעניק זכויות ולרשום בפנקסי המקרקעין זיקות הנאה, במובנן עפ"י חוק המקרקעין, לזכות ו/או לחובת המגרש ו/או המגרשים, ו/או הבית המשותף, ו/או הרכוש המשותף, ו/או הבניינים, או חלקים מהם, לרבות הדירה, וכל שיוצמד אליה, לעניין זכויות שימוש ומעבר, השימוש להולכי רגל, ו/או לכלי רכב וכן בקשר לגישה למקומות החניה, גישה למערכות ולמתקנים משותפים, או לכל מטרה ראויה אחרת שתקבע.

(ה) היה והחברה תתחייב כלפי הרוכש במפורש ובכתב, למכור ולהקנות לו מקום חניה, חצר, מחסן, או נכס אחר וכמתואר בחוזה המכר, במפרט ובתוכניות שבנספח א', הרי שהנכס הנ"ל יוצא מגדר הרכוש המשותף וירשם על שם הרוכש כחלק מן הדירה, או שירשם ע"ש הרוכש כיחידה עצמאית, או בכל דרך רישום אחרת שתקבע החברה ושניתנה הסכמת המפקח על רישום המקרקעין לכך יקבע בהסכמה כי הנכס כאמור יהיה משותף גם לרוכש דירה נוספת, יבוצע הרישום, לפי אחת החלופות דלעיל, גם על שמו בשנויים המתחייבים. החברה תהיה זכאית להעניק זכויות בחלקים שיוצאו מגדר הרכוש המשותף למי שתקבע..

(ו) מובהר, מודגש ומוסכם, כי הזכויות שיוקנו לרוכשים לגבי הצמדות יקבעו ויוגבלו גם עפ"י התנאים שיתנו הרשות ו/או משרד הבינוי, (אם בכלל).

(ז) החברה תהיה זכאית לקבוע, בכל מקרה, ועל אף כל הוראה אחרת, כי הרכוש המשותף או חלק ממנו שבתחומי כל בנין/ אגף שיכלל בבית המשותף, או המיועד להכלל בו, יהיה צמוד לדירות/ ליחידות שבאותו בנין/ אגף, או גם לדירות/ ליחידות שבאותו בנין/ אגף לרבות חלקים מן המגרשים. החברה תהיה זכאית לקבוע, בכל מקרה, ועל אף כל הוראה אחרת כי הרכוש המשותף הכללי שלא יוצמד לדירות שבאחד מאגפי המגורים, המיועד לשרת את כל בעלי הדירות באגפי המגורים, או את מרביתם, גם אם הוא מצוי באחד מאגפי המגורים, יהווה את הרכוש המשותף הכללי של אגפי המגורים (לעיל ולהלן- "הרכוש המשותף הכללי של אגפי המגורים"). החברה תהיה זכאית לקבוע, בכל מקרה, ועל אף כל הוראה אחרת כי הרכוש המשותף הכללי המיועד לשרת את בעלי הדירות והיחידות בבית המשותף, או את מרביתם, גם אם הוא מצוי בתחום אחד האגפים, יהווה את הרכוש המשותף הכללי של הבית המשותף (לעיל ולהלן- "הרכוש המשותף הכללי של הבית המשותף"). החברה תהיה זכאית לקבוע את מספר המבנים/ האגפים שיכללו בבית המשותף. החברה תהיה זכאית לקבוע קיום אסיפות נפרדות ונציגות נפרדת לכל בנין/ אגף שיכלל בבית המשותף, או שייועד להכלל בו, וכן נציגות על לכל אגפי המגורים וכן נציגות על לכל הבית המשותף. ירשם הבית המשותף כמצופה כבית משותף מורכב, תפעל החברה לכך שכל בנין/אגף שיכלל בו יתנהל ככל האפשר כיחידה עצמאית, לפי סעיף 59 לחוק המקרקעין וכמפורט בחוזה המכר.

(ח) החברה תהיה זכאית לעגן ולכלול את כל האמור בסעיף 9.3.1 דלעיל בתקנון המוסכם שירשם לבית המשותף, ולפי העניין יבוטלו, או ישונו עקב כך, סעיפיו ותנאיו של התקנון המצוי שבחוק.

9.3.2 שיעורו של החלק היחסי ברכוש המשותף הצמוד לדירה:

(א) החלק היחסי יקבע ככל האפשר לפי המבחן שבסעיף 57 לחוק המקרקעין, אולם זאת בהתחשב בחלופות הרישום הנזכרות בחוזה המכר ובמפרט.

המבחן שבסעיף 57 הנ"ל יחול בשינויים המתחייבים, בין אם הבית המשותף יועד להירשם, או שירשם, כבית מורכב אחד הכולל את שני המגרשים וכל הבניינים הנבנים עליהם, ובין אם יועד להירשם וירשם כבית מורכב שיכלול רק את המגרש בו מצויה דירת הרוכש וכל הבניינים הבנויים עליו. לחברה נשמרת הזכות להתאים את המבחן הנ"ל שבחוק לנתונים שיוכתבו לפי כל חלופת רישום.

בחישוב "שטח הרצפות" לפי סעיף 57 לחוק לא יובאו בחשבון שטחן של גזוזטראות, מרפסות שמש וקירות חיצוניים, אלא אם החברה תקבע אחרת, ומובהר ומוסכם כי נשמרת לה הזכות לעשות כן.

_____	_____
חתימת הרוכש	**צרפתי שמעון בע"מ**

כמו כן תהיה החברה זכאית לקבוע, (אך לא חייבת), כי חלקים מהרכוש המשותף שיוצמדו לדירה מסוימת לא יובאו בחשבון בקביעת שטח הרצפות שלה.

(ב) החברה תהיה זכאית לכלול ולעגן גם את האמור בסעיף זה (9.3.2) בתקנון המוסכם שתרשום לבית המשותף, ולפי העניין יבוטלו או ישונו עקב כך סעיפיו ותנאיו של התקנון המצוי.

9.3.3 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו:

(א) שיעור ההשתתפות יקבע לפי תנאי חוזה הניהול המצורף לחוזה המכר ולמפרט זה בנספח ד', ובכפוף לתנאים הרלוונטיים שבפרק ז' של חוזה המכר הדנים בחברת הניהול כמתחזק.

(ב) על אף האמור בסעיף הקטן הקודם, מוסכם כי החברה, או נציגויות הבית המשותף כהגדרתן בחוזה המכר, כל אחת בתחומה, או בהמשך הרוכשים בעצמם או באמצעות הנציגויות, עפ"י החלטה שיקבלו כדין, יוכלו להחליט, בתום תקופה של שנתיים ממועד ההתקשרות הראשונה עם חברת הניהול, ככל שלא תהיה מניעה לכך מצד הרשויות וככל שהדבר לא יפגע בזכויות חברת הניהול הפעילה בפרויקט, שלא להמשיך ולספק את השירותים המשותפים הנזכרים בחוזה המכר באמצעות חברת הניהול, או מתחזק אחר, ואם יחליטו כך, והחברה או נציגויות הבית המשותף, לפי העניין, לא יפעלו מטעם כלשהו לפי סעיף קטן 10.10 שבחוזה המכר, אזי יחול במקום ההסדר להענקת השירותים המשותפים ע"י חברת הניהול ההסדר הבא:

(1) ההוצאות הדרושות להחזקתו, לניהולו, לטיפוחו, להשבחתו ולהבטחת השירותים המחויבים על פי דין, או המקובלים על פי הנוהג, של הרכוש המשותף שיוצמד לדירות שבכל אגף או לדירות בבנין/באגף שבו נכללת הדירה ולקבלת יתר השירותים כמפורט בסעיף קטן 10.3 של חוזה המכר, יחולו ככל שיתאפשר על רוכשי הדירות שבאותו בנין/אגף בלבד לרבות הרוכש, לפי היחס שבין שטח רצפתה של דירת כל רוכש שבאותו בנין/אגף, לסך כל שטח הרצפות של כל הדירות שבאותו בנין/אגף. עם רישום הבית המשותף יקבע ההסדר הנ"ל בתקנון שירשם.

(2) ההוצאות הדרושות להחזקתו, לניהולו, לטיפוחו, להשבחתו ולהבטחת השירותים המחויבים על פי דין או המקובלים על פי הנוהג, של הרכוש המשותף הכללי של אגפי המגורים ו/או הרכוש המשותף הכללי של הבית המשותף אם יקבע לבית המשותף רכוש משותף כללי כזה, או רק רכוש כללי כזה, ולקבלת יתר השירותים הנקובים לעיל, יחולו על כל רוכשי הדירות בבית המשותף, לרבות הרוכש. לגבי הרכוש המשותף הכללי של אגפי המגורים שעור השתתפותו של כל רוכש דירה יהיה לפי יחס שטח רצפתה של דירתו לסך כל שטח הרצפות של כל הדירות שתכללנה באגפי המגורים ולגבי הרכוש המשותף הכללי של הבית המשותף שעור השתתפותו של כל רוכש דירה יהיה לפי יחס שטח רצפתה של דירתו לסך כל שטח הרצפות של כל הדירות והיחידות שתכללנה בבית המשותף, אם החברה לא תאמץ מבחן ראוי אחר לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות הדין שאינן ניתנות להתנאה. במקרה שיקבע רכוש משותף (ומתקנים משותפים) שישרתו יותר מאגף או מבנין אחד, (גם אם הם בתחום אגף או בנין אחר), ישאו בהוצאות החזקתו וניהולו רוכשי הדירות שבאגפים או שבבניינים הנ"ל כמפורט לעיל ובשינויים המתחייבים. עם רישום הבית המשותף יקבע חלקו היחסי של כל רוכש, ככל האפשר, ובהתחשב בהוראות חוזה המכר והשנויים הנובעים ממנו, לפי הוראות הסעיפים 58 ו- 59 לחוק המקרקעין. רוכשים משותפים של דירה יחשבו לרוכש אחד לצורך האמור בסעיף זה לעיל.

(3) בחישוב שטח הרצפות, לא יובאו בחשבון שטחן של גזוזטראות, מרפסות שמש וקירות חיצוניים, אלא אם החברה תקבע אחרת, ונשמרת לה הזכות לעשות כן. כמו כן תהיה החברה זכאית לקבוע כי חלקים מן הרכוש המשותף שיוצמדו לדירות מסוימות, לא יובאו בחשבון בקביעת שטח הרצפות שלהן לצורך האמור לעיל והכל בכפוף להוראות הדין שאינן ניתנות להתנאה.

(4) על אף האמור לעיל, מוסכם כי החברה, או נציגויות הבית המשותף, תהיינה זכאיות להטיל רק על חלק מהרוכשים את החובה לשאת בהוצאות הענקת השרותים הנ"ל וניהול הרכוש המשותף, אם יתברר כי ההוצאות האמורות, או חלקן, יהיו מיועדות לשרת רק או בעקר, את דירותיהם ולא דירות/יחידות אחרות, ובמקרה כזה יהיו החברה, או הנציגויות, זכאיות לקבוע גם את שעור החלק היחסי בהוצאות הנ"ל שבו יחויב כל רוכש דירה. החברה תהיה זכאית לעגן גם את ההוראה שבסעיף קטן זה בתקנון שירשם לבית המשותף.

חתימת הרוכש _____ **צרפתי שמעון בע"מ** _____

(5) בהעדר נציגויות (זמניות או קבועות) לבית המשותף, או עד שתתחלנה לתפקד, תוכל החברה למלא את התפקידים המיועדים לכל נציגות כאמור בחוזה המכר ולפי הוראות החוק, או למנות מישהו מטעמה שיפעל כאמור, ואז יהיה על הרוכש לשלם לחברה עם דרישה, או למי שיפעל מטעמה, את חלקו היחסי בהוצאות ובתשלומים המפורטים לעיל.

(ג) בכדי להסיר ספק מובהר ומוסכם כי האמור בסעיפים 9.3.1 עד 9.3.4 שבפרק זה, (ובסעיפים 10 ו-11 של חוזה המכר), יחול בשינויים המתחייבים, הן עד לרישום הבית המשותף והן לאחר רישומו. עם רישום הבית המשותף תוכל החברה לכלול את ההוראות הרלוונטיות שבסעיפים הנ"ל, או חלקם, בתקנון הבית המשותף שתרשום.

(ד) באשר לדירות בבניינים, לרבות בבניין, שהחברה לא תמכור, מוסכם כי כל עוד הן לא תאוכלסנה תשתתף החברה לגביהן בהוצאות מתן השירותים כלומר, הוצאות קבועות של אחזקת הרכוש המשותף, פרט להוצאות המתבססות על צריכה ושימוש בפועל, אותן הוכיחה החברה כי לא צרכה.

(ה) החברה תהיה זכאית לכלול גם את כל האמור בסעיף 9.3.3 דלעיל בתקנון המוסכם שתרשום לבית המשותף, ולפי העניין יבוטלו או שישונו עקב כך סעיפיו ותנאיו של התקנון המצוי.

9.3.4 סידרי קבלת ההחלטות בדבר ניהול הבית:

כמפורט בחוזה המכר, החברה זכאית לקבוע את מספר המבנים/האגפים שיכללו בבית המשותף, או שייועדו להיכלל בו, ובהתאם תהיה זכאית לקבוע קיום אסיפות נפרדות ונציגות נפרדת לכל בנין/אגף שייכלל בבית המשותף, או שייועד להיכלל בו, וכן נציגות על לכל אגפי המגורים ונציגות על לכל הבית המשותף.

ירשם הבית המשותף כבית משותף מורכב, לפי האפשרות הכלולה בחוזה המכר, תפעל החברה לכך שכל אחד מהמבנים/האגפים שיכללו בבית המשותף יתנהל ככל האפשר כיחידה עצמאית לפי האמור בסעיף 59 לחוק המקרקעין.

סדרי קבלת ההחלטות, בדבר ניהול כל בנין שייכלל בבית המשותף כמפורט לעיל, וסדר קבלת ההחלטות לגבי ניהול הבית המשותף כולו, יהיו, (בשנויים המתחייבים), לפי ההוראות הקבועות בתקנון המצוי שבחוק המקרקעין. היה ומטעם כלשהו יקבע כי ראוי לרשום את הבניין שבו כלולה דירת הרוכש כבית משותף רגיל ועצמאי, (ולא כחלק מבית משותף מורכב), יהיו גם סדרי קבלת ההחלטות לגבי ניהולו כמפורט לעיל, ובשינויים המתחייבים.

בכדי להסיר ספק, האמור בסעיף זה אינו פוגע בהחלטות שהוסכם כי החברה או נציגות הבית המשותף תהיינה זכאיות לקבלן ולממשן, כמפורט בחוזה המכר ונספחיו.

החברה תהיה זכאית לכלול את כל האמור בסעיף זה (9.3.4), בתקנון המוסכם שתרשום לבית המשותף ועקב כך, ולפי העניין, יבוטלו או שישונו סעיפיו ותנאיו של התקנון המצוי.

9.4 בהמשך לאמור בחוזה המכר, כל זכויות הבניה (ואחוזי הבניה) הקיימות ואלו שיתווספו ויוקנו לבנינים ולאגפיהם, למגרשים ולפרויקט לאחר חתימת החוזה מכח כל תכנית ו/או הליך תכנוני אחר, שיאושרו והכל עד שהחברה תשלים את מכירת כל דירותיה ויחידותיה במגרשים ובפרויקט שייכות לחברה, והיא זכאית לנצלן, או להעביר את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, או למכרן, או להצמידן ולייחדן לדירה, או ליחידה שתקבע הכלולה בפרויקט או לניידן למגרשים ולנכסים אחרים, ובלבד שתפעל עפ"י הוראות כל דין, ואולם מובהר ומוסכם כי האמור לא יחול לגבי זכויות בניה עתידיות שמועד היווצרן הינו לאחר שהחברה תמכור את כל דירותיה ויחידותיה שבמגרשים ובפרויקט.

הזכות לחברה לכלול בתקנון הבית המשותף שירשם התנאות הכוללות ומיישמות את האמור בסעיף 9.4 זה.

הודע לרוכש שהחברה תהיה זכאית לממש בפרויקט את מלוא זכויות הבניה (ואחוזי הבניה) שיוקנו לה מכח התוכנית הקיימת וכל תכנית אחרת והליך תכנוני אחר, שיאשרו את תוספות הזכויות המפורטות לעיל בכפוף להוראות המכרז.

9.5 מודגש בפני הרוכש כי לחברה נשמרת הזכות לבצע שינויים ותוספות בבניינים, במגרש/במגרשים, ברכוש המשותף, ובדירות/יחידות האחרות, כמפורט בחוזה המכר ובמפרט.

9.6 החברה תהיה זכאית לכלול גם את ההוראות שבסעיפים 9.4 ו- 9.5 דלעיל בתקנון המוסכם שתרשום לבית המשותף. החברה זכאית לרשום לבית המשותף תקנון מוסכם המבטל או המשנה את הוראות התקנון המצוי וכאמור בסעיף 16 של חוזה המכר.

9.7 היה והמפקח על רשום המקרקעין (המפקח על רישום הבתים המשותפים), ו/או הרשות, ו/או משרד הבינוי ינחו את החברה ויתנו לה הוראות בעת רישום הבית המשותף, לגבי דרך רישומו ולגבי התקנון (או תוכנו), ואותן הוראות, לא תהיינה תואמות לתנאים ולהוראות הכלולות בחוזה המכר ובמפרט, אזי מוסכם כי הוראותיהם תגברנה ותחייבנה את הצדדים.

9.8 למפרט זה מצורף תקנון מוסכם לתקופת הביניים המוגדרת בו והוא מהווה חלק בלתי נפרד ממפרט זה ומחוזה המכר.

_____ _____
חתימת הרוכש צרפתי שמעון בע"מ

9.9 מסמכים נוספים שיועברו לרוכש ולנציגויות הבית המשותף ראה נספח א' המצורף למפרט והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

מגרשים 217, 306 קרית גת

<u>תקנון לתקופת הביניים</u>

1. הובהר לרוכש כי החל מן המועד שבו יתחילו (אם בכלל) הוראות פרק ו'1 לחוק המקרקעין לחול על רוכשי הדירות והיחידות שבבניינים (וככל שהדבר יקרה לפני רישום הבית המשותף) ועד לרישום הבית המשותף ורישום התקנון המוסכם שיערך ע"י החברה כמפורט בחוזה המכר (להלן-"תקופת הביניים"), יהיו ההוראות והתנאים שיפורטו להלן, ככל האפשר, בגדר תקנון מוסכם כמשמעותו בסעיף 62 (א) לחוק המקרקעין הכלול בסעיף 77ב' לחוק האמור, והם שיסדירו, בשנויים המתחייבים, גם את היחסים שבין בעלי הדירות והיחידות ואת חובותיהם וזכויותיהם ההדדיות בכל הקשור לניהול האגפים הבניינים והרכוש המשותף הכלול בהם והרכוש המשותף הכללי או המיועד לשרת את הבית המשותף כולו.

ההוראות והתנאים, (או החלקים הרלוונטיים בהם שתקנון מוסכם יכול ומיועד להסדירם לפי הענין), הינם כדלקמן:

1.1 הסעיפים הבאים בחוזה המכר של רוכשים במסלול דירה במחיר מטרה: 3.19, 3.20, 6.4, 6.7, סעיף 10 כולו למעט סעיף קטן 10.1, סעיף 11 כולו, סעיף 12 כולו, סעיף 13 כולו, סעיף 14 כולו, סעיף 15 כולו, סעיף 18 כולו למעט סעיף קטן 18.8 ובנוסף סעיפים 9.3.1, 9.3.2, 9.3.3, 9.3.4, 9.4 ו- 9.5 שבפרק "הבית המשותף" במפרט, ובנוסף כל הוראה נוספת שבחוזה המכר ובמפרט, הדנה בנושאים שתקנון מיועד ויכול להסדירם גם לגבי תקופת הביניים.

1.2 הסעיפים הבאים בחוזה המכר של רוכשים "במחיר ובתנאי שוק": 3.14, 3.15, 6.6, 6.7, 6.8, 6.9, 6.10, סעיף 10 כולו למעט סעיף קטן 10.1, סעיף 11 כולו, סעיף 12 כולו, סעיף 13 כולו, סעיף 14 כולו, סעיף 15 כולו, סעיף 18 כולו למעט סעיף קטן 18.8 ובנוסף סעיפים 9.3.1, 9.3.2, 9.3.3, 9.3.4, 9.4 ו- 9.5 שבפרק "הבית המשותף" במפרט, ובנוסף כל הוראה נוספת שבחוזה המכר ובמפרט, הדנה בנושאים שתקנון מיועד ויכול להסדירם גם לגבי תקופת הביניים.

1.3 ובנוסף לאמור לעיל ולגבי שני סוגי חוזי המכר הנ"ל גם ההוראות והתנאים הבאים:

1.3.1 ההוראות והתנאים הכלולים בחוזה הניהול, המסדירים יחסים שבין רוכשי הדירות, בכל הקשור לניהול הבניינים, הרכוש המשותף והשרותים המשותפים, או המשליכים על אותם יחסים.

1.3.2 הוראות סימן ג1 בפרק ו' לחוק המקרקעין הדן בשנויים ברכוש המשותף ובזכויות הבניה והוראות הסעיף 59ו. לחוק הנ"ל לא יחולו על בעלי הדירות שבבניין ו/או שבבניינים (לרבות הרוכש).

1.3.3 הובהר לרוכש כי גם בתקופת הביניים יפעלו רוכשי הדירות שבבניין ו/או בבניינים (לרבות-"הרוכש") בשנויים המתחייבים, לפי תנאיו והוראותיו של חוזה המכר ונספחיו, וגם אם אותן הוראות מתיחסות לתקופה שלאחר רישום הבית המשותף.

1.3.4 כל ההסכמות שנתנו לחברה רוכשי הדירות שבבניינים (לרבות הרוכש) בחוזי המכר ובנספחיהם שרירות וקיימות גם בתקופת הביניים.

1.3.5 בנושאים המוסדרים בתקנון זה וכל הנובע מהם, לא תהיה, ככל האפשר, תחולה לתקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין, והוא הדין במקרה של סתירה או אי התאמה בין הוראות תקנון זה להוראות התקנון המצוי.

1.3.6 הובהר לרוכש כי הוראות התקנון דלעיל יחייבו ויזכו אותו ואת יתר רוכשי הדירות והיחידות שבפרויקט בתקופת הביניים, מעת חלותו. הובהר לרוכש כי התחייבותו לקיום הוראות התקנון דלעיל מחייבת אותו גם כלפי יתר רוכשי הדירות והיחידות שבבניינים והבאים מטעמם.

2. בכדי להסיר ספק מוצהר ומודגש כי הוראות תקנון זה, מיועדות לתקופת הביניים כמפורט לעיל, וככל שיתקיימו התנאים לתחולת פרק ו'1 שבחוק המקרקעין על בעלי הדירות והיחידות. הודע לרוכש כי שמורה לחברה זכותה לערוך ולרשום תקנון מוסכם אחר בעת רישום הבית המשותף, כמפורט בחוזה המכר ונספחיו ולפי תנאיהם.

3. האמור בתקנון דלעיל, אינו משחרר את הרוכש בכל דרך מקיום התחייבויותיו שבחוזה המכר ונספחיו כלפי החברה גם בתקופת הביניים.

4. יתאפשר לרוכש והוא יעביר את זכויותיו בדירה, או חלקן, לאחר בתקופת הביניים, או שיקנה לגביה זכויות כלשהן באותה תקופה, יהיה עליו לגרום לכך שמקבל הזכויות יקבל על עצמו גם את הזכויות והחובות שבתקנון זה. אין לפרש סעיף זה כמשחרר רוכש זכאי במסלול דירה במחיר מטרה ממגבלות המכירה והעברת הזכויות בדירה שרכש כמפורט בחוזה המכר.

_____ _____

חתימת הרוכש צרפתי שמעון בע"מ

נספח א' **מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף.**
נספח ב' **הערות כלליות.**
נספח ג' **טבלת זיכויים.**
נספח ד' **תווית לדירוג אנרגטי.**

חתימת הרוכש _____

צרפתי שמעון בע"מ _____

נספח א' – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

10.1 תוכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:

10.1.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות (חיצוניות) של הדירה.

10.1.2 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.

10.1.3 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.

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

10.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1:100.

10.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון חצר משותפת וגינות צמודות.

10.2 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה ושימוש לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:

(א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.

(ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.

(ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.

(ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.

10.3 המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:

(א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.

(ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג
אוויר, מערכות אלקטרו מכניות וכיוצא באלה.

(ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.

(ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.

(ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסימיליה.

(ו) תכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרומכניות במבנה ובפיתוח. המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.

חתימת הרוכש _____ **צרפתי שמעון בע"מ** _____

לפי הנחיות משהב"ש, להלן תוכניות נוספות שיש למוסרם לרוכש, לא יאוחר ממועד תחילת ביצוע עבודות גמר בדירה.

לא יאוחר ממועד תחילת ביצוע עבודות גמר בדירה המוכר ימסור לרוכש תכניות כמפורט להלן. תוכניות אלו הינן בנוסף למסמכים הנדרשים למסירה לרוכש לפי כל דין. מסירת התוכניות כלולה במחיר למ"ר דירתי.

א. **חשמל ותקשורת**: החברה תמסור לקונה את תכנית החשמל הדירתית הכוללת חלוקת מעגלים, סוג המעגלים, הכנות למיניהן לרבות למערכת אוורור / מזוג אוויר, מיקום אביזרי קצה, לוחות ומקרא לסימונים.

ב. **אינסטלציה סניטרית**: החברה תמסור לקונה תכנית של מערכת האינסטלציה הדירתית הכוללת מעבר עקרוני של קווי המים (חמים/קרים) לרבות מיקום אביזרי קצה ומערכת הדלוחין והשופכין לרבות פתחי הביקורת ומקרא לסימונים.

ג. **מיזוג אוויר**: החברה תמסור לקונה תכנית של מערכת מיזוג האוויר המתוכננת לדירה בדירה, הכוללת את מיקום מתוכנן למאייד, למעבה, למזגנים מפוצלים (באם מתוכנן), הכנות להתקנה, מהלך תעלוץ פיזור האוויר, מיקום אביזרי קצה ומקרא לסימנים.

חתימת הרוכש	**צרפתי שמעון בע"מ**

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות

הערות כלליות למבנה ולדירה

1. שדרוג - לפי הנחיות משהב"ש - אם לא נקבע אחרת בהוראות המכרז והחוזה, המוכר יהא רשאי להציע לכלל הדיירים, ללא תשלום, תוספות ושיפורים למפרט המחייב. תוספות ושיפורים אלה יעוגנו במפרט, אשר יאושרו ע"י משרד הבינוי והשיכון או מי מטעמו. משרד הבינוי והשיכון שומר לעצמו את הזכות לא לאשר את השדרוג המוצע.
2. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי.
3. מיתקן לאנטנת תק' (מס' 3) תש"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).

4. 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.
5. הקונה מתחייב לפעול בעצמו ו/או באמצעות וועד הבית, ולנקוט בכל פעולה הנדרשת ו/או המתחייבת לשמירה על איטום המרתף, ו/או להימנע מכל פעולה שיש בה כדי סיכון לאיטום המרתף, כפי שפורט לעיל, לרבות אך לא רק, אי שתילת צמחיה בעלת שורשים חודרניים וביצוע ריסוס תקופתי למניעת קינון חרקים.
6. במקומות בהן עוברות מערכות כגון מים, ניקוז, חשמל/תקשורת, מיזוג אוויר וכו', הן עלולות לשנות את צורת ו/או גובה החלל בהן הן עוברות.
7. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי ובכפוף לתקנים, יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה. הכל בכפוף לדרישות התקינה וכללי המקצוע.
8. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
9. 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 לרבות שימוש במתקני הבניין לצורך גישה, כן ובזכות השימוש והטיפול בשטח/ים לרבות רצועות הקרקע למעבר כבלים. כמו כן יהיו גופים אלו פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטחים אלו.
10. חל איסור חמור לאחסן במחסנים דירתיים חומרים הפולטים ריחות חריפים או רעילים, באריזות פתוחות או סגורות.
11. במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים תעשה מהרכוש המשותף ונפרד למחסנים בלבד ובאופן שלא יפגע בשימוש ובתפקוד.
12. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה אך שטחם לא יפחת מן הקבוע במפרט.
13. באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם עומדת בדרישות התקנות לרעשים ומפגעים.
14. 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 באגרגטים (חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
15. 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.
16. ברצפה, קירות ובסמוך לתקרת הדירה, או המחסן או החניה, יתכן ועוברות צנרות (מים, ביוב, ניקוז וכד') וכן פתחי ביקורת, השייכים לכלל הבניין, ומהווים חלקים משותפים.
17. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
18. יתכנו שינויים במיקום מקומות חניה בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות, ובכל מקרה זכויות הרוכש לא תיפגענה.

חתימת הרוכש _____

צרפתי שמעון בע"מ _____



מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

חתימת הרוכש	**צרפתי שמעון בע"מ**

נספחים א', ב', ג', ד'

נספח ג' – טבלת זיכויים

הערות מיוחדות

1. רוכש דירה לא יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכוללים במפרט המחייב, למעט הפריטים המפורטים בטבלה להלן.
2. בגין פריטים אלו בלבד יהא הרוכש זכאי לוותר על התקנתם כנגד זיכוי כספי.
3. המחירים הנקובים לעיל כוללים מע"מ.
4. לפי הנחיות משהב"ש - אם לא נקבע אחרת בהוראות המכרז והחוזה, המוכר יהא רשאי להציע לכלל הדיירים, ללא תשלום, תוספות ושיפורים למפרט המחייב. תוספות ושיפורים אלה יעוגנו במפרט, אשר יאור ע"י משרד הבינוי והשיכון או מי מטעמו. משרד הבינוי והשיכון שומר לעצמו את הזכות לא לאשר את השדרוג המוצע.

מקרא:

יח'- יחידה.

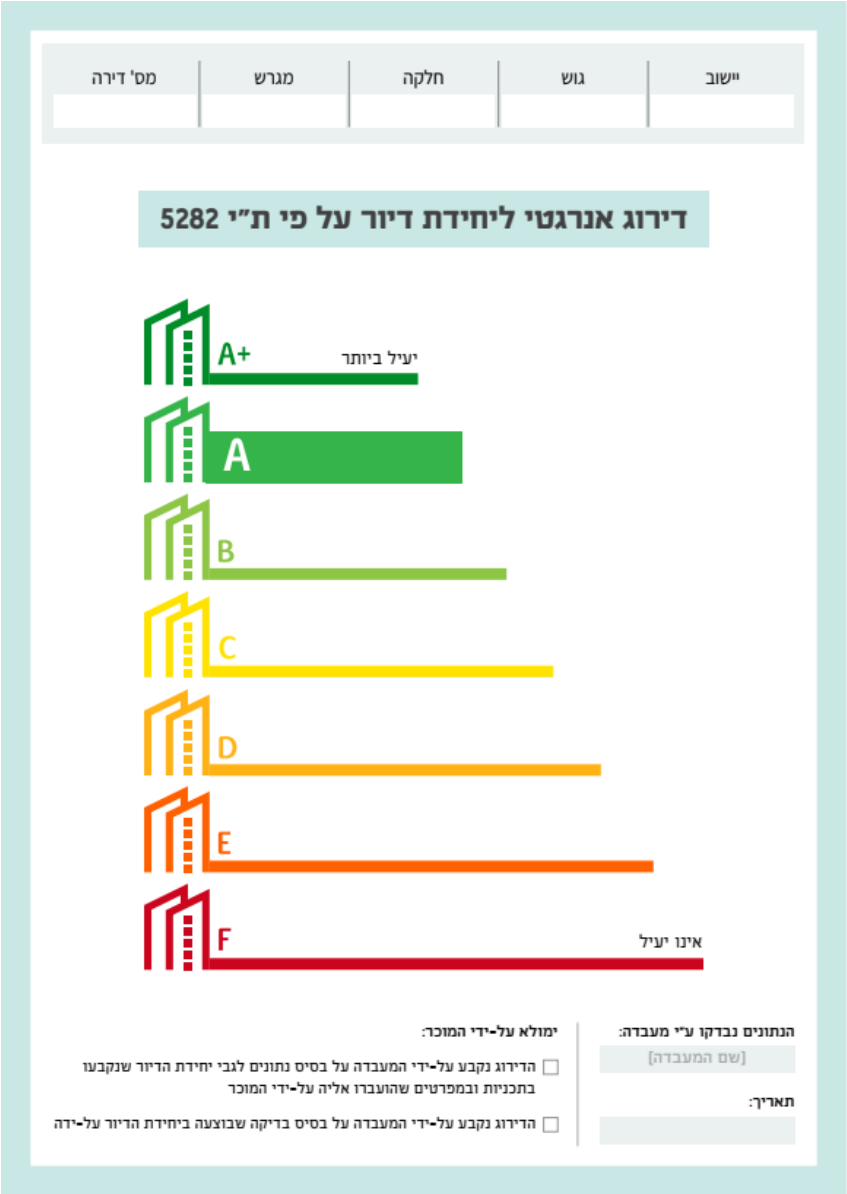
מ"א- מטר אורך.

זיכויים ושינויים בהסכמה ללא תוספת מחיר

נושא	תכולה	ערך כללי לזיכוי כולל מע"מ
ארון מטבח	ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך המשטח, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכול כמוגדר במפרט זה	2,500 ₪ לכל מטר אורך
סוללות למים	סוללות למים בחדר/י רחצה: כיור, אמבטיה, ומקלחת (לפי הקיים בפועל הדירה). מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב-דרך (אינטרפוץ), לא ניתן לקבל זיכוי.	300 ₪ ליחידה
בית תקע	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד / כח).	125 ₪ ליחידה
דלת כניסה למרפסת שירות	זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. (חובה לבצע משקוף בפתח).	1,000 ₪ ליחידה לכנף הדלת בלבד

חתימת הרוכש _____ **צרפתי שמעון בע"מ** _____

נספח ד' – תווית לדירוג אנרגטי (דוגמא)



הערה:

התווית לדרוג אנרגטי לדירה נשוא מפרט מכר זה, נמצאת בשלב האישורים הנדרשים לפי דין, ותימסר לרוכש בסמוך לקבלת היתר הבנייה בפרוייקט.

_____	_____
חתימת הרוכש	**צרפתי שמעון בע"מ**



מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

נספח ה' – טבלאות ריכוז שטחים

שם הפרויקט	היזם	תאריך

מספר דירה	קומה	סוג הטיפוס	מספר חדרים	שטח הדירה במ"ר	מרפסת/ות שמש		שטח אחר צמוד או המשמש הדירה באופן בלעדי	
					שטח כללי	שטח מקורה	השטח במ"ר	תיאור

נספח ה'

שם הפרויקט	היזם	תאריך

מס' חניה	רגיל / כפול	מקורה / לא מקורה

מס' מחסן	שטח המחסן

חתימת הרוכש

צרפתי שמעון בע"מ