



מפרט

לפי חוק מכר (דירות) התשל"ג-1973
(תיקון התשס"ח-2008)

שם האתר: דונה – חריש שכונת המגף

מגרש מס': (435) - 431, 432 433, 434

בנין: 431, 432, 433, 434 435, 436, 437

מהדורה 1
6/09/2017

"מפרט מכר"

לפי חוק המכר (דירות) תש"לג - 1973

(תיקון התשס"ח 2008)

נספח לחוזה

בין פלוני אלמוני (להלן "הרוכש או הקונה")
לבין דונה חברה להנדסה ובנין בע"מ (להלן "המוכר/ת או החברה")
מתאריך 00 לחודש ספטמבר 0000
א. פרטי זיהוי

1. הישוב: חריש
 - 1.1. מס' הגוש: 9250 מס' החלקה: 26,27,28,29
 - מס' הגוש זמני: 8718, 8705 מס' החלקה זמני: 21, ובחלק מ- 19,20,22,23, בחלק מ- 5,6
 - 1.2. לחלופין כאשר אין פרצילציה:
תוכנית מפורטת מס' חריש/1ב מגרש 431,432,433,434
2. בעל הקרקע: מדינת ישראל / רשות הפיתוח ע"י רשות מקרקעי ישראל.
הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה מהוונת
 - 2.1. שם המחכיר: ע"י מנהל מקרקעי ישראל
 - 2.2. תקופת החכירה 98 שנים תחילת תקופת החכירה: 21.6.2015
3. דירה מס' 00 קומה 00 בבנין 00
4. בדירה: כמפורט בנספח טיפוס הדירה.
אחר אין.
5. שטח הדירה הוא 000 מ"ר המחושב לפי כללים אלה:
 - א. השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה. לעניין זה –
 1. "קיר חוץ" – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת שמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תכנית אחרת.
כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ.
 2. "פניו החיצוניים של קיר חוץ" – פני הקיר ללא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.
 - ב. דירה 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 ממנו עולה מהלך המדרגות.
 - ד. בחישוב השטח ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל – 1970 (להלן – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).
 - ה. תתכן הנמכת תקרה לצורך הסתרת מערכות תשתית, שטח תחת ההנמכה ייכלל בשטח הדירה.
6. פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי (באם יוצמדו לדירה ע"פ הסכם):
 - 6.1. *מרפסת/ות שמש בשטח 00 מ"ר מתוכה מרפסת שמש מקורה על פי חוק** בשטח 00 מ"ר.
 - 6.2. חנייה מקורה/לא מקורה/מקורה חלקית בשטח 00 מ"ר (ראה תוכנית המצ"ב)
 - 6.3. מחסן דירתי בשטח 00 מ"ר (ראה תוכנית המצ"ב)
 - 6.4. מרתף דירתי בשטח אין
 - 6.5. גג מוצמד לדירה בשטח אין
 - 6.6. *גינה חצר מוצמדת לדירה בשטח 00 מ"ר
 - 6.7. שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי אין.

*באם מסומנת פרגולה/מצללה בתוכנית, השטח תחת הפרגולה/מצללה אינו נחשב כשטח מרפסת מקורה.
**סעיף 1 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים), שנת תשנ"ב-1992, נוסח מלא ומעודכן.

הערות לחישובי שטחים:

נתון לשינויים כפוף להוראות הרשויות ותוכניות הביצוע

1. "מרפסת שמש (דיר)" – מרפסת חימונית 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.
 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 המשותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
 4. שטחה של גינה חצר כולל את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח הגינה החצר המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.
 5. יתכן, כי בחלק מהחניות, שטח החניה יכלול גם חלק מדרכה/גינן מוגבה.
7. **סטיות קבילות:**
- א. סטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה:
 - א. סטיות בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לענין שטחה של גינה תותר סטייה גדולה יותר (5%) כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
 - ב. סטיות בשיעור של עד 5% בין מידות האבזורים כמפורט ומידות האבזורים למעשה.
 8. **שם עורך הבקשה להיתר:** רן בלנדר (להלן **האדריכל**)
טלפון: 03-5419555 **פקס:** 03-6868003 **כתובת רח'** הארבעה 18, תל אביב
דואר אלקטרוני mail@blander.co.il
מהנדס אחראי לתכנון השלד: רועי קלע (להלן **המהנדס**)
טלפון: 09-8991768 **פקס:** 09-8991770 **כתובת:** ת.ד. 202 בית הלוי 42870
דואר אלקטרוני office@rkela.co.il
- ב. **תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזורים**
- * המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבנין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף. כל שינוי בחזיתות או בשטחים ברכוש המשותף יהיה כפוף לאישור רשויות כדין. הרוכש אינו רשאי לשנות אלמנטים קונסטרוקטיביים של המבנה ולא רשאי לשנות קירות ו/או מחיצות בדירה שהוגדרו ע"י רשויות הג"א כקירות הדף, אלא כפוף לאישור הרשויות כדין. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה.

1. תיאור הבניין (תת מגרש)

1.1. בנין רב משפחתי

הבניין כחלק ממבנן. הבניינים ירשמו כבית/ים משותף/ים ו/או רב אגפיים, בכפוף להוראות רשם המקרקעין, הרשות והדין.

בבניינים 431,432,434,436,437 יש 17 דירות למגורים לכל בנין, אין דירות שלא למגורים בבנין 433 יש 20 דירות למגורים לכל בנין, אין דירות שלא למגורים בבנין 435 יש 14 דירות למגורים אין דירות שלא למגורים

1.2. טבלה מס' 1- פירוט הקומות בבניינים 431,432,434 וייעודה של כל קומה

הערות	סוג השימוש	מספר דירות למגורים בקומה	קומות מתחת למפלס קומת כניסה עליונה	כינוי או תיאור קומה
--	מגורים/מבואה קומתית וכניסה למחסנים / לרבות פירי/גומחות תשתיות / חדר מדרגות, מחסנים ופיר מעלית	1	1 קומת כניסה משנית	קומת מרתף (-) (1)
—	מגורים/ (מבואה) לובי כניסה ראשית לרבות פירי/גומחות תשתיות/חדר מדרגות ופיר מעלית/מחסנים	2	קומת כניסה ראשית	קומת כניסה/קרקע* - הכניסה הקובעת לבנין *
מספר קומות 4	מגורים/מבואה קומתית לרבות פירי/גומחות תשתיות /חדר מדרגות ופיר מעלית	3	--	קומות 1,2,3,4
	מגורים/מבואה קומתית לרבות פירי/גומחות תשתיות /חדר מדרגות ופיר מעלית	2	--	קומה 5
			7	סה"כ קומות למגורים
			7	סה"כ קומות בבנין

1.1. טבלה מס' 2- פירוט הקומות בבנין 433 וייעודה של כל קומה

הערות	סוג השימוש	מספר דירות למגורים בקומה	קומות מתחת למפלס קומת כניסה עליונה	כינוי או תיאור קומה
--	מגורים/מבואה קומתית וכניסה למחסנים / לרבות פירי/גומחות תשתיות / חדר מדרגות, מחסנים ופיר מעלית	1	1 קומת כניסה משנית	קומת מרתף (-) (1)
—	מגורים/ (מבואה) לובי כניסה ראשית לרבות פירי/גומחות תשתיות/חדר מדרגות ופיר מעלית/מחסנים	2	קומת כניסה ראשית	קומת כניסה/קרקע* - הכניסה הקובעת לבנין *
מספר קומות 5	מגורים/מבואה קומתית לרבות פירי/גומחות תשתיות /חדר מדרגות ופיר מעלית	3	--	קומות 1,2,3,4,5
--	מגורים/מבואה קומתית לרבות פירי/גומחות תשתיות /חדר מדרגות ופיר מעלית	2	--	קומה 6
			8	סה"כ קומות למגורים
			8	סה"כ קומות בבנין

1.3 טבלה מס' 3- פירוט הקומות בבנין 435 וייעודה של כל קומה

נתון לשינויים כפוף להוראות הרשויות ותוכניות הביצוע

הערות	סוג השימוש	מספר דירות למגורים בקומה	קומות מתחת למפלס קומת כניסה עליונה	כינוי או תיאור קומה
--	--	--	--	קומת מרתף (-1) - אין
--	מגורים / (מבואה) לובי כניסה ראשית לרבות פירי/גומחות תשתיות/חדר מדרגות ופיר מעלית/מחסנים, חניה.	2	קומת כניסה ראשית	קומת כניסה/קרקע* - הכניסה הקובעת לבנין*
מספר קומות 3	מגורים/מחסן/מבואה קומתית לרבות פירי/גומחות תשתיות/חדר מדרגות ופיר מעלית	4	--	קומות 1,2,3
--	מגורים/מחסן /מבואה קומתית לרבות פירי/גומחות תשתיות /חדר מדרגות ופיר מעלית	2	--	קומה 4
--	מגורים/מחסן /מבואה קומתית לרבות פירי/גומחות תשתיות /חדר מדרגות ופיר מעלית	1	--	קומה 5
			6	סה"כ קומות למגורים
			6	סה"כ קומות בבנין

1.4 טבלה מס' 4- פירוט הקומות בבנינים 436,437 וייעודה של כל קומה

הערות	סוג השימוש	מספר דירות למגורים בקומה	קומות מתחת למפלס קומת כניסה עליונה	כינוי או תיאור קומה
--	--	--	--	קומת מרתף (-1) - אין
--	מגורים / (מבואה) לובי כניסה ראשית לרבות פירי/גומחות תשתיות/חדר מדרגות ופיר מעלית/מחסנים, חניה.	2	קומת כניסה ראשית	קומת כניסה/קרקע* - הכניסה הקובעת לבנין*
מספר קומות 4	מגורים/מחסן /מבואה קומתית לרבות פירי/גומחות תשתיות/חדר מדרגות ופיר מעלית	4	--	קומות 1,2,3,4
--	מגורים/מחסן /מבואה קומתית לרבות פירי/גומחות תשתיות /חדר מדרגות ופיר מעלית	2	--	קומה 5
--	מגורים/מחסן /מבואה קומתית לרבות פירי/גומחות תשתיות /חדר מדרגות ופיר מעלית	1	--	קומה 6
			7	סה"כ קומות למגורים
			7	סה"כ קומות בבנין

הערות לטבלה:

יתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר בניה

*במקרה שיש שתי קומות כניסה לבנין, יש לציין איזו מהכניסות היא כניסה קובעת לבנין (כהגדרתה בתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר).

1.3. חדרי מדרגות :

נתון לשינויים כפוף להוראות הרשויות ותוכניות הביצוע

מספר חדרי מדרגות בבניין: 1 לכל בניין

אפיון חדר מדרגות: סגור / מוגן / מגיע לגג.

1.4. **מעליות: יש, מספר מעליות 1 בכל בניין**

מספר תחנות לכל מעלית – בבניינים 431,432,434,436,437 - תחנות 7

בבניין 433 - תחנות 8

בבניין 435 - תחנות 6

מספר נוסעים לכל מעלית: 8

מעלית שבת יש פיקוד שבת המאושר ע"י מכון "צמת" –

הפעלת המעליות בבניין היא באחריות דיירי הבניין ומותנית בקבלתן מספק המעלית ע"י נציגות הדיירים, זאת לאחר התקשרות עם חברת החשמל לאספקת חשמל קבוע לחדרי המדרגות והזמנת קו טלפון ע"י הדיירים והפעלתו לצורך חיבור חייגן האזעקה של המעלית. כמו כן מותנית הפעלת המעליות בחתימת הסכם שירות בין נציגות הדיירים ובין ספק המעלית בנוסח המקובל אצל הספק.

1.5. **עמדת שומר: אין**

2. **חומרי הבניין ועבודות גמר:**
- 2.1. **שלד הבניין:** לפי תוכניות המהנדס **שיטת הבנייה:** קונבנציונאלי (מתועש/קונבנציונאלי).
 - 2.2. **רצפה ותקרה קומתיות:** חומר בטון **עובי על-פי תוכנית קונסטרוקציה;** **שיטת הבנייה** קונבנציונאלית; **בידוד אקוסטי (לפי תקן ישראלי מס' 1004);** חומר יריעות מבודדות על-פי דרישת יועץ אקוסטיקה **עובי על-פי דרישת יועץ אקוסטיקה.**
 - 2.3. **תקרת קומה עליונה:** חומר בטון **מזוין (לפרט):** ושכבות איטום **עובי על-פי תוכנית קונסטרוקציה;** **בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045);** חומר על-פי דרישת יועץ תרמי; **עובי על פי החלטת יועץ תרמי.**
 - 2.4. **גג הבניין:** חומר בטון **מזוין ושכבות איטום** **עובי על-פי תוכנית קונסטרוקציה;** **בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045)** חומר על-פי דרישת יועץ תרמי.
 - 2.5. **קירות חוץ:** חומר בטון ו/או בלוק **עובי על-פי תוכנית קונסטרוקציה ואדריכלות;** **בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045)** חומר: על-פי דרישת יועץ תרמי; **עובי על פי דרישת יועץ תרמי.**
 - 2.6. **גימור קירות חוץ:**
 - 2.6.1. **חיפוי עיקרי:** אבן; החיפוי משולב עם חומרים אחרים (טיח וצבע);
 - 2.6.2. **טיח חוץ:** משולב עם חיפויים אחרים (אבן);
 - 2.6.3. **חיפוי אחר:** אין
 - 2.7. **קירות הפרדה בין הדירות:** חומר בטון ו/או בלוקי בטון ו/או אחר לפי החלטת המהנדס **עובי כ- 20 ס"מ.**
 - 2.8. **חדרי מדרגות:**
 - 2.8.1. **קירות מעטפת:** חומר בטון **מזוין ו/או בלוק בעובי כ- 16 ס"מ**
 - 2.8.2. **גימור קירות פנים:** חומר טיח או שפכטל וצבע עד לתקרה
 - 2.8.3. **מדרגות:** לוחות אבן ו/או טראצו ו/או קרמיקה ו/או אחר - לפי החלטת האדריכל; **ריצוף משטחים:** מרצפות לוחות אבן ו/או קרמיקה ו/או טראצו ו/או אחר - לפי החלטת האדריכל;
 - 2.8.4. **מעקה:** יש חומר מתכת;
 - 2.8.5. **עלייה לגג:** יש מחדר המדרגות.
 - 2.9. **מבואה (לובי) קומתית:**

גימור פנים: חומר קרמיקה **עד לגובה 1.20 מ' וחומר טיח ו/או שפכטל וצבע עד לתקרה ו/או עד לתקרה מונמכת;**

ריצוף: קרמיקה ו/או לוחות אבן.
 - 2.10. **מבואה (לובי) כניסה (כניסה ראשית):**
 - 2.10.1. **גימור קירות פנים:** חומר קרמיקה ו/או שיש ו/או לוחות אבן ו/או אחר - לפי החלטת האדריכל; **עד לגובה 2.00 מ' וחומר טיח ו/או שפכטל וצבע עד לתקרה ו/או עד לתקרה מונמכת.**
 - 2.10.2. **דלת כניסה לבניין:** יש; **מידות וחומר רוחב כ- 1.10 מ', גובה כ- 2.20 מ' + חלקים קבועים.** חומר - אלומיניום וזכוכית **כמות 1 בכל בניין.**
 - 2.11. **מרתף חנייה:** אין
- ~~גימור קירות פנים מרתף: טיח פנים: לפי החלטת המוכר; חומר אחר בטון;~~
~~גימור רצפת מרתף חנייה: בטון מוחלק ו/או אבנים משתלבות (במחסנים) אם יש - קרמיקה.~~
3. **תיאור הדירה (בנוסף לאמור בפרק א' – פרטי זיהוי)**
- 3.1. **גובה הדירה:**

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: לא פחות מ-2.5 מ'. למעט הנמכות מקומיות להעברת צנרת.

גובה פרוזדור וחדרי שירות ורחצה: לא פחות מ-2.5 מ' או לא פחות מ-2.05 מ' לצורך העברת צנרת ו/או הנמכת תקרה.

גובה חדרים על הגג: אין.

גובה עליית גג למגורים: אין.

גובה מרתף המשמש למגורים: אין.

גובה מרתף המשמש לא למגורים: אין

גובה מחסן מוצמד – לא פחות מ-2.05 מ' תיתכן צנרת גלויה אופקית או אנכית

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

מידות האריחים ומחיר לזיכוי למ"ר – מפורט בנספח למפרט טכני מחירון שינויים וזיכויים

תיאור	חומר קירות	גמר קירות ותקרות	ריצוף	הערות
מבואה	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקים מבטון-תאי מאושפרים באוטוקלב ו/או בלוקי גבס ו/או בלוק פומיס ו/או גבס ע"פ החלטת החברה	טיח ו/או שפכטל בגמר סיד סינטטי בצבע לבן	קרמיקה מסוג פורצלן או אחר ע"פ החלטת החברה	בכניסה לדירה
חדר דיור	כנייל	כנייל	כנייל	
פינת אוכל (מתחם לא נפרד)	כנייל	כנייל	כנייל	
פרוזדור/מבואת חדרים	כנייל	כנייל	כנייל	
חדר שינה הורים ו.א. ארונות(אם יש)	כנייל	כנייל	כנייל	
חדרי שינה	כנייל	כנייל	כנייל	מספר חדרי שינה ע"פ תוכנית לא כולל ממ"ד
ממ"ד - חדר שינה	בטון מזוין או אחר לפי הוראות הג"א	ע"פ דרישות פיקוד העורף. טיח ו/או טיח תרמי בגמר סיד סינטטי בצבע לבן	כנייל	ריצוף ממ"ד גבוה ביחס לגובה ריצוף פרוזדור/חדר שינה
מטבח	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקים מבטון-תאי מאושפרים באוטוקלב ו/או בלוקי גבס ו/או בלוק פומיס ו/או גבס ע"פ החלטת החברה	טיח ו/או שפכטל בגמר סיד סינטטי בצבע לבן	כנייל	פתוח חיפוי קירות בגובה כ- 50-60 ס"מ מעל משטח ארון תחתון בלבד, למעט אזור חלון
בית שימוש נפרד (אם יש)	כנייל	קרמיקה (רגילה או פורצלן) ו/או אחר הכל לפי החלטת החברה	כנייל	הריצוף כהמשך לפרוזדור חיפוי קירות לגובה כ- 1.20 מ' וטיח בגמר סיד סינטטי עד לתקרה
חדר מקלחת (אם יש)	כנייל	כנייל	כנייל	חיפוי קירות לגובה כ- 2 מ' וטיח בגמר צבע נגד עובש עד לתקרה
חדר אמבטיה	כנייל	כנייל	כנייל	כנייל
מרפסת דיור/אזור מרוצף ביציאה מחדר/אזור מרוצף ביציאה מאזור שירות/אזור מרוצף ביציאה ממטבח (אם יש)	כנייל	כנייל	כנייל	מרפסת מקורה/לא מקורה - ראה סעיף א/6.1
מרפסת אזור שירות	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקים מבטון-תאי מאושפרים באוטוקלב ו/או בלוקי גבס ו/או בלוק פומיס ו/או גבס ע"פ החלטת החברה	טיח ו/או שפכטל בגמר סיד סינטטי בצבע לבן	כנייל	
מחסן מוצמד(אם יש) ע"פ הסכם	כנייל	כנייל	כנייל	אם הוצמד ע"פ חוזה

הערות לטבלה מס' 2:

*ריצוף: אריחי קרמיקה(רגילה ו/או פורצלן)סוג א', ממבחר שתציג החברה או הספק. כול סוגי הריצוף המותקנים בבניין לפי ייעודם, יעמדו בדרישות תקן ישראלי 2279 – התנגדות להחלקה.

*חיפוי: אריחי קרמיקה(רגילה ו/או פורצלן, סוג א', ממבחר שתציג החברה או הספק.

נתון לשינויים כפוף להוראות הרשויות ותוכניות הביצוע

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

*הפרשי מפלסים (מונמך/גובה)- בספי דלתות כניסה לדירה, למרפסת דיור/יציאה לחצר יתכן סף מוגבה עד 20 ס"מ, לממ"ד, חדר רטוב/אזור שירות, למחסן – הכל לפי הנחיות יועצי הפרויקט ודרישות התקנות

3.3. ארונות :

- 3.3.1. ארון מטבח תחתון : תיאור גוף סנדוויץ בחלוקה לפי החלטת האדריכל מידות: כמפורט בנספח טיפוס הדירה למפרט זה (מדידה בציר מרכז הארון) ציפוי חיצוני פורמייקה ציפוי פנימי פורמייקה דלתות: חומר וציפוי MDF ופורמייקה מדפים: חומר וציפוי סנדוויץ ופורמייקה משטח עבודה: חומר קוורץ אבן קיסר או אחר לפי החלטת החברה עובי לא פחות מ-18 מ"מ מידות לפי אורך מטבח תחתון. מחיר לזיכוי בעד ארון כמפורט בנספח למפרט טכני מחירון שינויים וזיכויים
- 3.3.2. ארון מטבח עליון : תיאור גוף סנדוויץ בחלוקה לפי החלטת האדריכל מידות: כמפורט בנספח טיפוס הדירה למפרט זה (מדידה בציר מרכז הארון) ציפוי חיצוני פורמייקה ציפוי פנימי פורמייקה דלתות: חומר וציפוי MDF ופורמייקה מדפים: חומר וציפוי סנדוויץ ופורמייקה מחיר לזיכוי בעד ארון כמפורט בנספח למפרט טכני מחירון שינויים וזיכויים
- 3.3.3. ארונות חדרי רחצה: תיאור גוף סנדוויץ, מבנה חלוקה וכיור אינטגרלי לפי דגם הארון מידות: כמפורט בנספח טיפוס הדירה למפרט זה (מדידה לאורך הקיר) ציפוי חיצוני פורמייקה ציפוי פנימי פורמייקה דלתות: חומר וציפוי סנדוויץ ופורמייקה מדפים: חומר וציפוי סנדוויץ ופורמייקה מחיר לזיכוי בעד ארון כמפורט בנספח למפרט טכני מחירון שינויים וזיכויים *הזיכוי בעד הארון כולל זיכוי עבור הכיור.
- 3.3.4. ארונות אחרים : ארון בילט-אין במטבח תיאור גוף סנדוויץ בחלוקה לפי החלטת האדריכל מידות: כ-2.10 מ' גובה ציפוי חיצוני פורמייקה ציפוי פנימי פורמייקה דלתות: חומר וציפוי MDF ופורמייקה מדפים: חומר וציפוי סנדוויץ ופורמייקה מחיר לזיכוי בעד ארון כמפורט בנספח למפרט טכני מחירון שינויים וזיכויים

3.4 מתקנים לתליית כביסה :

מתקן לתליית כביסה : באם מסומן בתוכנית **תיאור** 2 ניצבים ממתכת, גלילות וחבלים **מידות** לפי תוכנית האדריכל;

מסתור כביסה : באם מסומן בתוכנית; **תיאור** לפי תכנון האדריכל **חומר :** אלומיניום או אחר לפי בחירת האדריכל; **מידות :** לפי תוכנית האדריכל.

הערות לסעיף 3.3

ארון מטבח-

*מידת אורך הארון כוללת חלל עבור מכשירים חשמליים, במידה וקיימים, כלולים אלו במידות הארון. החלוקה ע"פ תכנון האדריכל.

*מיקום והאורך הסופי של ארונות המטבח לרבות מיקום כיור והכנה לכיריים יהיה לפי החלטת החברה ובתאום עם חברת המטבחים

3.5 טבלה מס' 3 – רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה – כמפורט בנספח טיפוס הדירה.

תריסים			חלונות			דלתות			
פתיחה	חומר	חומר מסגרת	כמות ומידה	פתיחה	חומר	כמות ומידה	פתיחה	חומר	כמות ומידה
									כניסה
									חדר מגורים
									חדר שינה הורים
									חדר שינה
									חדר שינה (ממ"ד)
									מטבח
									חדר מקלחת
									חדר אמבטיה
									א. שירות
									מחסן (אם צמוד לפי הסכם)

הערות לטבלה מס' 3:

¹ פח אלומיניום עם מילוי פוליאוריטן מוקצף או אחר לפי החלטת החברה ייתכן ויחולו שינויים במידות ו/או בחומר ו/או באופן פתיחה של פרטים לפי קביעת האדריכל ובכפוף להוראות הדין והתקן.

מידות המצינונות הינן מידות פתח בנייה.

לדלת "פתיחה" מאלומיניום – מסגרת מסביב, כולל סף תחתון בולט מהריצוף.

במשקוף דלת ממ"ד- הכנה דו צדדית להתקנת דלת עץ פנימית

יתכן ושולי כנפי דלתות הפנים יוגבהו מעל הרצפה עד 3 ס"מ כהכנה לתפקוד מערכת מיזוג אויר.

מקרא לטבלה

- P1 פתיחה רגילה, כיוון לפי תשריט.
- P2 נגרר כנף על כנף.
- P3 חלון דריי-קיפ, כיוון לפי תשריט.
- A אלומיניום בצבע עפ"י קביעת האדריכל, מזוגג.
- A1 אלומיניום בצבע עפ"י קביעת האדריכל, מזוגג.
- M מתכת, בדלת כניסה ראשית לדירה + מנעול בטחון
- W1 דלת עץ במילוי פלקסבורד או דלת פולימר בציפוי למינציה או שווי"ע.
- W2 דלת עץ במילוי פלקסבורד או דלת פולימר בציפוי למינציה או שווי"ע + מנעול תפוס/פנוי.

3.5 טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטאריים

נתון לשינויים כפוף להוראות הרשויות ותוכניות הביצוע

מחיר לזיכוי – מפורט בנספח למפרט טכני מחירון שינויים וזיכויים

מרתף/מיקום	מטבח	חדר אמבטיה	חדר מקלחת (אם יש)	בית שימוש אורחים (אם יש)	מדרגות/אזור שירות	אחר
מידות(בס"מ)	1 לפי יצרן					
קערת מטבח	סוג	אקרילי ו/או נירוסטה ו/או ע"פ בחירת החברה				
כיוור רחצה	מידות(בס"מ)		1 ע"פ מידות ארון	1 כ-40*50		
סוג			חרס	חרס		
כיוור נטילת ידיים (אם קיים (בתשריט)	מידות			1 כ-40*20		
סוג				חרס		
אסלה (אם קיים (בתשריט)	מידות(בס"מ)		1 כ-35*55 לפי יצרן	1 כ-35*55 לפי יצרן		
סוג			חרס תלויה מושב פלסטי קשיח	חרס תלויה מושב פלסטי קשיח		
אמבט/אגנית	מידות(בס"מ)		1 כ-160*70	1 כ-80*80		
סוג			אמבט אקרילי	שיפועים בריצוף		
סוללה למים קרים וחמים או למים קרים בלבד לקערה מהקיר או מהמשטח	תוצרת ודגם	1 סוללה למים קרים/חמים סוג מיקס פרח תוצרת "מדגל" דגם "ענבר" או שווייץ לפי בחירת החברה	1 סוללה למים קרים/חמים סוג מיקס פרח תוצרת "מדגל" דגם "ענבר" או שווייץ לפי בחירת החברה	1 סוללה למים קרים/חמים סוג מיקס פרח תוצרת "מדגל" דגם "ענבר" או שווייץ לפי בחירת החברה		
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	סוג		1 סוללה למים קרים/חמים סוג מיקס עם ראש מקלחת (נייד/טלפון)			
מקלחת ראש קבועה	סוג		אין			
סוללה למקלחת	סוג		1 סוללה למים קרים/חמים סוג אינטרפוך- מיקס עם ראש מקלחת (נייד/טלפון)			
הכנה לחיבור מכונת כביסה					√	
הכנה לחיבור מייבש כביסה					נק' חשמל	
הכנה לחיבור מדיח כלים						צמוד לכיור
נקודת גז לבישול						√
נקודת גז לחימום						

הערות לטבלה מס' 4

הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת: מים קרים, מים חמים וחיבור לקו דלוחין או שפכים התקנת קבועות סניטריות כוללת: חיבור לאספקת מים ולביוב

3.5.1. **אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה:**

יתכן מחלקי מים במיקום לפי החלטת מהנדס האינסטלציה נק' ניקוז הכנה למזגן

- 3.5.2 **מים חמים : מערכת סולרית : יש דוד בקיבולת: 150 ליטר עם גיבוי חשמלי:**
דוד חשמלי : --
מיקום הדוד : ע"פ תוכנית; **מערכת מאולצת עם מחליפי חום בתוך הדוד**
קולטי שמש משותפים : על הגג.
- 3.5.3 **חיבור מים חמים לכלים :** קערת מטבח, כיורי רחצה למעט כיור בשרותי אורחים (אם יש)
 בחדר אמבטיה ומקלחת, אמבטיה, מקלחת והכנה למכונת כביסה.
- 3.5.4 **ברז גינה :** יש, במרפסת דיור/חצר.
- 3.5.5 **הכנה למונה מים לדירה :** יש.
- 3.5.6 **חומר הצינורות : מים חמים וקרים** פלסטי (כגון SP, פולירול, מולטיגול, פקסגול או שווה ערך לפי החלטת החברה) **דלוחין פלסטי שפכים פלסטי**
- 3.5.7 **צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח ו/או בחדרים :** יש
- 3.5.8 **הכנה למונה גז בדירה :** יש

3.6. טבלה מס' 5 – מתקני חשמל

מחיר לזיכוי או שינוי או תוספת – מפורט בנספח למפרט טכני מחירון שינויים וזיכויים

מיקום/תיאור	נק' מאור קיר/ תקרה	בית תקע על מעגל מאור	בית תקע על מעגל משותף כח	נקודת מאור הדלקה כפולה	בית תקע על מעגל נפרד	בית תקע עם דרגת הגנה IP44	נקודת טלויזיה או טל"כ ¹	נקודת הכנה למחשב ²	נקודת טלפון חוץ	נקודת טלפון פנים - אינטרקום	אחר - הערות
מבואה	1									1	
חדר דיור				1							תריס חשמלי
חדר שינה הורים (אם יש)	1 ³								1		תריס חשמלי
חדרי שינה	1								1		
ממ"ד	1				1				1		
פינת אוכל	1										
מטבח	1				2+1 ⁴						
פרוזדור	1 ³										
חדר אמבטיה	1 (מוגן)					1					הכנה לתנור חימום
חדר מקלחת (אם יש)	1 (מוגן)					1					הכנה לתנור חימום
בית שימוש נפרד (אם יש)	1										
חדר איזור ארונות (אם יש)	1										
מדרגות אזור שירות	1				2						
מחסן (באם מוצמד לדירה ע"פ הסכם)	1										הזנה תהיה מלוח ציבורי, למעט במחסנים הצמודים ומשויכים לדירה בקומה
מדרגות/חדר	1 (מוגן)	1 (מוגן)									

הערות לטבלה מס' 5

¹ - הכנה בלבד לקליטת שידורי חובה ו/או שידורי לוין ו/או כבלים.
 כל התשלומים לחב' הטלוויזיה עבור חיבור, ממיר/ממירים יבוצעו ע"י הדייר ישירות לחברות הטלוויזיה וספקי הציוד.

² - הכנה בלבד לנק' תקשורת מחשבים (צנרת וחוט משיכה).

³ - מפסק מחליף - בפרוזדור באם נדרש.

⁴ - שקע רגיל לכיריים עם צינור נפרד ללוח כהכנה לחיבור תלת פזי.

- 3.6.1 **חדר מדרגות** : בכל קומה נקודות מאור 1 גופי מאור 2 לחצני הדלקת אור 1; לחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות **בלובי קומתי** יש.
- 3.6.2 **טלפון חוץ** : הכנת צינורות בדירה ע"פ תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)
- 3.6.3 **פעמון** : בדלת הכניסה **סוג לחצן צליל** זמזם.
- 3.6.4 **מפסקי זרם** : **סוג רגיל תקני תוצרת** לפי בחירת החברה.
- 3.6.5 **לוח חשמל בתוך הדירה** : יש : **מיקום** ע"פ תוכנית .
- 3.6.6 **נקודת חשמל לדוד שמש חימום מים עם גיבוי חשמלי** : יש .
- 3.6.7 **גודל חיבור דירתי** : תלת פאזי 25X3 אמפר .
- 3.6.8 **מערכת אינטרקום** : יש **מיקום** בין הכניסה הראשית לבניין לבין הכניסה לדירה
- 3.6.9 **מערכת טלוויזיה במעגל סגור** : יש , לסעיף 3.6.8
- 3.6.10 **מתקנים אחרים** :

ונטה באם נדרש לפי החוק.

הכנה למערכת קולנוע ביתית בחדר מגורים

הכוללת נק ריכוז + 4 נק' לרמקולים (צנרת וחוט משיכה).

הכנה לפלזמה מנק' ריכוז כלפי מעלה כ-50-20 ס"מ

מסנן בממ"ד לפי דרישות פיקוד העורף

4. מתקני קירור/חימום בדירה :
- 4.1. מיזוג אוויר מרכזי : אין הספק: --
- 4.2. מזגן מפוצל : אין מיקום: -- הספק: --
- 4.3. מזגן דירת(מיני מרכזי): אין/ הכנות בלבד, מיקום: לפי הנחיות מהנדס מיזוג אוויר הספק: -- (הכנות בלבד כוללות: ניקוז מים למיקום מאייד, צנרת חשמל וגז בין מיקום מאייד למיקום מעבה ונקודת חשמל תלת פאזי במיקום מעבה.
- 4.4. תנור חימום הפועל בגז : אין.
- 4.5. תנור חימום הפועל בחשמל : הכנות בלבד בחדר אמבטיה ומקלחת (אם יש).
- 4.6. רדיאטורים : בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה ובית שימוש : אין.
- 4.7. קונוקטורים חשמליים : בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה ובית שימוש : אין.
- 4.8. חימום תת-רצפתי : אין.
- 4.9. מתקנים אחרים : אין.
5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה :
- 5.1. מערכת כיבוי אש אוטומטית : אין (יש במחסנים בלבד)
- 5.2. מערכת גלאי עשן : אין, יש גלאי עצמאי בדירה.
- 5.3. מטף 3 ק"ג אבקה ע"פ הנחיות כיבוי אש
6. עבודות פיתוח ושונות :
- 6.1. חנייה :
- 6.1.1. סך הכול מקומות חנייה : 161 מ"ח לכל המגרשים.
מתוכן כולן חניות בתחום המגרש
אין חניות מחוץ למגרש;
אין חניות במרתף חנייה, מספר מרתפי חנייה אין
אין חניות במקום אחר (לפרט)_____.
- 6.1.2. חנייה לנכים יש מספר 7 מיקום לפי תוכנית.
- 6.1.3. גמר פני החנייה : בטון ו/או אספלט ו/או אבנים משתלבות.
- 6.1.4. גישה לחנייה מהכביש : יש
- 6.1.5. מספר חניות לדירה :
- 6.1.6. 00 צמודות לדירה; מיקום : בתחום המגרש (על-פי סימון בתוכנית המצ"ב).
- 6.2. פיתוח המגרש :
- 6.2.1. שבילים: חומר גמר : אבנים משתלבות
- 6.2.2. משטחים מרוצפים : יש; חומר גמר : אבנים משתלבות
- 6.2.3. גינה משותפת : יש (על-פי סימון בתוכנית המצ"ב).
- 6.2.4. רשת השקיה : יש (ברכוש המשותף בלבד).
- 6.2.5. גינה חצר צמודה לדירה : יש/אין. יציאה לגינה לחצר מחדר : ע"פ תוכנית.
- 6.2.6. פירוט מערכות בגינה בחצר הצמודה ברז גן (עם הוצמדה גינה ע"פ הסכם).
- 6.2.7. משטח מרוצף בגינה בחצר הדירתית : יש/ אין שטח 00 מ"ר (ע"פ סימון בתוכנית המצ"ב).
- 6.2.8. גדר בחזיתות אחרות של המגרש: חומר בטון בחיפוי אבן ו/או טיח ו/או מעקה מתכת בגובה ממוצע של משתנה על-פי תוכנית מתכנן הנוף.
- 6.2.9. ריצוף קומת עמודים מפולשת : חומר --

7. מערכות משותפות:**7.1. מערכת גז:**

7.1.1. **גז מרכזי:** צובר גז לאספקת גז מרכזי על פי דרישת הרשויות.

7.1.2. **צנרת גז ממכלל גז-מרכזי מצובר גז עד לדירה:** יש.

7.1.3. **צנרת אספקת גז בתוך הדירה:** יש.

7.2. סידורים לכיבוי אש:

7.2.1. **מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות:** אין.

7.2.2. **מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות:** אין.

7.2.3. **מערכות כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים):** ע"פ דרישות כיבוי אש

7.2.4. **גלאי עשן:** אין (יש מערכת לחצנים וצופרים קומתית)

7.3. **אוורור מאולץ במרתפי חנייה:** --

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

7.5. **תיבות דואר:** לפי תקן ודרישות יועצים מיקום ע"פ תוכנית.

7.6. **מתקנים אחרים:** השקיה ותאורה ציבורית, מתקני אשפה, מתקני כיבוי אש, חדרי מכונות, מעלית, מאגר מים וחדר משאבות מתחת לחניה מפלס עליון ע"פ המסומן בתכנית הפיתוח, משרתים את כל הבניינים במתחם וכל מתקן אחר לפי צרכים והחלטות המוכר.

8. חיבור מבנה למערכות תשתית:

8.1. **חיבור לקו מים מרכזי:** יש; **מונה מים ציבורי משותף לבית:** יש; **מונה מים לגינה:** אין

8.2. **חיבור לכיבוי מרכזי:** יש

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

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

8.5. **הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים, תקשורת מחשבים וכדומה):** יש הכנה לחיבור של טלוויזיה בכבלים וטלוויזיה לוויינית; לא כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת.

8.6. **פיתוח כללי הגובל במגרש:** כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כלולים. לפי הוראות התוכנית והנחיות הרשות המקומית, ובביצוע הרשות המקומית/ משהב"ש/ חברה מפתחת.

8.7. **פינוי אשפה:** לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבנייה.

9. רכוש משותף:**9.1. תיאור הרכוש המשותף:**

9.1.1. **סך הכול מקומות חנייה משותפים:** אין.

9.1.2. **קומה מפולשת:** אין; **מספר קומות מפולשות:** --.

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

מיקום המחסן: אין

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

9.1.5. **מבואה (לובי) קומתית:** יש

9.1.6. **חדר מדרגות;**

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

9.1.8. **גג –** לרבות החלק התפוס על-ידי מתקנים על הגג.

9.1.9. **ממ"ק: כמות אין מיקום -- שטח --**

9.1.10. **חדר דודים משותף:** אין.

9.1.11. **מתקנים על הגג(אם יש):** מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) כגון אנטנה לקליטת שידורי טלוויזיה/צלחת לוויין, קולטי שמש, דוודים: מעבי מזגנים, מאגר מים, חדר משאבות, משאבות סחרור אם נדרשים וכל מתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על-פי כל דין.

9.1.12. **גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש.**

9.1.13. **מתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף(אם יש):** לובי כניסה, חדר עגלות, מועדון דיירים, לובאים קומתיים, רחבות, מעברים בבנין ובחניה, איזורי גינון משותפים, מעלית, חדר מדרגות, מיסעות גישה לחניות, צובר גז, מאגר מים, חדר משאבות, חדר חשמל, מתקני כיבוי אש, קולטי שמש, חדר גנרטור משותף לכל המגרש וכל החללים והמערכות המשותפות כמסומן בתוכנית המכר. וכן כל מתקן אחר הנועד לשרת את כלל הבניין ולא סומן כך בתוכנית המכר לשיקול דעת החברה.

9.2. **חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף (אם יש):**

- 9.2.1 **חדרי מדרגות**
- 9.2.2 **קומה טכנית**
- 9.2.3 **גישה לחנייה משותפת**
- 9.2.4 **לובי בקומת הכניסה**
- 9.2.5 **לובי קומתי**
- 9.2.6 **גישה מחדר מדרגות אל המתקנים השונים על הגג**
- 9.2.7 **גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות**
- 9.2.8 **גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדר/ים טכני/ים**
- 9.2.9 **חלק הגג התפוס על-ידי מתקנים על הגג: (כגון קולטים, ומערכות טכניות כמפורט בסעיף 9.1.11).**
- 9.2.10 **מעליות**
- 9.2.11 **ממ"ק/מקלט**
- 9.2.12 **חלק אחר: מתקני כיבוי אש, מאגר מים, חדר משאבות, חדר אשפה, חדרים טכניים.**

9.3 **בית משותף**

א. בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), תשל"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 המתייחס 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 השתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;
 - (4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;
 - (5) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק מכר דירות;
- ב. מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה מכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.

פירוט ביטול או שינוי לתקנון המצוי בעניינים המנויים לעיל:

- 9.4 **שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:** בהתאם להוראות חוק המקרקעין (להלן – החוק). בכפוף לזכויות המוכר לשנות את החלוקה לפי שיקול דעתו בהתאם להוראות החוזה.
- 9.5 **סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:** בהתאם להוראות החוק.
- 9.6 **שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף והשירותים המחויבים בקשר אליו:** בהתאם להוראות התקנון המוסכם ובאין קביעה בו – בהתאם להוראות החוק.
- 9.7 **המוכר יהא רשאי לכלול בתקנון הוראה לפיה רשאי בעל דירה, שחלק מהרכוש המשותף הוצמד לדירתו, לבנות בו ולהשתמש בו באופן בלעדי בלא להידרש להסכמת שאר בעלי הדירות בבית המשותף, והכול בכפוף להוראות כל דין.**

9.8 **הוצאת חלקים מהרכוש המשותף:** בהתאם להוראות החוזה, עפ"י שיקול דעתו הבלעדי של המוכר: חצרות / גינות שאינן מיועדות לשימוש כלל בעלי הדירות; שבילי גישה לדירות; גגות (בכפוף לאמור בפסקה 9.2.9 לעיל); חניות; משטחים; מחסנים; מיקום שילוט למסחר ע"פ אישור הרשויות; בבתים / קוטגיים בבנייה נמוכה או טורית – (גם) הקירות החיצוניים. **תשומת הלב מופנית להוראות החוזה לעניין זכויות בנייה.**

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

מצ"ב: נספח א' – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגויות בעלי הדירות
נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות ושהינם חלק בלתי נפרד ממפרט זה.

נספח א – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגויות בעלי הדירות

10.1 תכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:

נתון לשינויים כפוף להוראות הרשויות ותוכניות הביצוע

- 10.1.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ-50:1 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות של הדירה.
- 10.1.2 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ-100:1 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה
- 10.1.3 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ-100:1 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
- 10.1.5 תכניות קומת כניסה/קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ-100:1 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 200:1. המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין בתנאי שלא ישנו את חזית הבית או שטחים ברכוש המשותף.
- 10.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ-100:1.
- 10.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 250:1 הכוללת סימון גינה משותפת וגינות צמודות.
- 10.2 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.
- (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
- (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
- (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- 10.3 המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה 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 אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
- (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
- (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- (ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסמיליה.
- (ו) תכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרומכניות במבנה ובפיתוח.
- המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.

נספח ב' - הערות כלליות ואזהרות

1. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקנות, התקן הישראלי אם יש כזה, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.

נתון לשינויים כפוף להוראות הרשויות ותוכניות הביצוע

2. המידות המתוארות במפרט ובתכניות הן מידות בניה (ברוטו) מקיר בניה לקיר בניה. המדידה נעשית מבלוק לבלוק או לקיר בטון או לעמוד בטון, לפי העניין, ולא מטיח לטיח ו/או לכל ציפוי אחר.
3. יתכנו שינויים בפתחים, בגדלים, מיקומם מידתם או צורתם, לרבות שינויים בחזיתות השונות, או באופן החלוקה הפנימית ליחידות או במספרן.
4. התכניות המחייבות את המוכר הן תכניות המכר. במידה ויתקבלו מאדריכל הפרויקט או מגורם אחר תכניות עבודה או כל תכנית אחרת לצורך שינויים שמבצע הדייר או האדריכל מטעמו -תכניות אלה לא יחייבו את המוכר.
5. פריט שתואר על דרך חליפין "ו/או" הקביעה היא בידי החברה. בכל מקרה בו צוין "לפי קביעת האדריכל" ו/או "המהנדס" ו/או "המתכנן" הכוונה לפי קביעת האדריכל/המהנדס/המתכנן מטעם החברה.
6. המפרט הכללי הבין משרדי ("המפרט הכחול") אינו רלוונטי למפרט מכר זה.
7. הכנה לאספקת גז: מערכת הגז המרכזית המשרתת את הדירה תוקם בידי חברת הגז שתבחר ע"י המוכרת. ע"מ להסדיר את אספקת הגז על הדייר לפנות לחב' הגז בסמוך למועד האכלוס.
8. מערכות כיבוי, ברזי כיבוי (הידרנטים) וארונות כיבוי בשטחים משותפים או פרטיים, מיקום וכמות לפי דרישות כיבוי אש.
9. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות.
10. סוג א' - לפי סיווג היצרן.
11. החברה תהיה זכאית להתקין בבניין מתקן הכנה לטלוויזיה בכבלים ו/או צלחת לוויין, ובמקרה כאמור ובכפיפה להוראות כל דין, תהיה החברה פטורה מחובת התקנת מתקן לאנטנה בבניין ו/או אנטנה מרכזית.
12. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
13. פילרים (גומחות) עירוניים ושוחות של מערכות השונות (חשמל, בזק, טל"כ, גז, ביוב וכד') ימוקמו במגרש ועל חשבון שטח המגרש, בהתאם לתכניות הפיתוח שיאושרו ע"י הרשויות.
14. בחצרות/ גינות צמודות יתכנו הפרשי גבהים ע"פ תוכנית
15. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ושל הבניין הנוסף ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון חצרות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומם יקבעו עפ"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט. החברה תהא רשאית לרשום זיקות הנאה ו/או הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר מתן היתר גישה למערכות אלו לצורך טיפול ותחזוקה. הוראות כאמור תהא החברה רשאית לכלול גם במסגרת תקנון הבית המשותף. בעלי דירות הגן יותירו את הגישה לשוחות נוחה ופנויה.
16. בחצרות וגינות הממוקמות מעל תקרות בניות יש לשתול רק צמחיה מתאימה, למניעת פגיעה בשכבות האיטום, יש לוודא הדבר טרם ביצוע גינון ושתילה.
17. באדניות בניות, אין לשתול צמחיה ישירות באדנית אלא במכלי שתילה.
18. קורות או חלקי תקרות העוברות מעל מרפסות, יתכן וירדו עד לגובה של כ 2.20 מ' מפני ריצוף.
19. תיתכן העברה גלויה, אנכית ו/או אופקית למערכות שונות של ביוב, איורור, ניקוז וכו', במחסנים ובשטחים ציבוריים מעבר למסומן בתוכנית, ובגבהים שונים.
20. הצורך במעבר צנרת מים/ביוב/מתזי כיבוי, (באם ידרשו), יתכן ויחייבו בליטות דמוי עמודים או קורות או "ספסלים" בסמוך לקירות ותקרה ובסמוך לקירות ורצפה, שלא בהכרח יסומנו בתכנית המכר.
21. יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט ו/או אבנים משתלבות מושפעות באופן טבעי מתזוזות סיסמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. למניעת ספק יודגש, כי אין כל מפגע בטיחותי ו/או תפקודי בתופעה הטבעית האופיינית לרצפות אלו, ואין לראות בכך ליקוי.
22. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
23. במחסנים שיוצמדו לדירות יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואורור, המשרתים את כלל הבניין.
24. בחלון חילוץ קומתי, אם קיים בדירה, אין להתקין סורג קבוע, אלא על פי כל הוראות תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970 – ודרישות הרשויות.
25. ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, קדיחה וכו'), מחייב חקירה מקצועית מוקדמת.

נתון לשינויים כפוף להוראות הרשויות ותוכניות הביצוע

26. מיקומם של יח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים את החלל ותופסים חלק מאזור תלית הכביסה.
27. אין החברה אחראית לאספקת פריטים, מוצרים, או חומרים אשר נבחרים ע"י הקונה ואשר אזלו ממלאי הספק והחברה, במקרה זה יסופקו פריטים, מוצרים או חומרים שווה ערך.
28. הקונה מצהיר שהוסבר שחל עליו איסור מוחלט לבצע שינויים בייעוד חדרים ו/או במהלכי צנרת ו/או הריסה ו/או שינויים בשכבות הריצוף ו/או הבניה ו/או התקנת מערכות שקועים בתוך קירות הפרדה בין דירות ו/או פעולות כגון אלה, שיש בהם לגרום לכך שייגרמו מטרדי רעש ורעידות לדירות שכנות, באופן שתהיה חריגה מעל רמות הרעש המותרים בתקנים ובתקנות ולמוכר לא תהיה אחריות כלשהי לנזקים ולתלונות שיהיו בגין פעולות ושינויים אלו.
29. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכת המתזים (ספרינקלרים), אם תדרש.
30. מיקום מתזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות התקן כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם ללא הנחיות המתכנן.
31. אין החברה אחראית לגוונים של הפריטים ולהתאמתם ההדדית. הדבר אמור לגבי פריטים המסופקים ע"י החברה והן לגבי פריטים המסופקים ע"י הקונה.
32. אין החברה אחראית ללוח זמנים העלול להתארך בגין שינויי דיירים. לא יבצעו עבודות בדירה ע"י הקונה או מי מטעמו בטרם נמסרה הדירה לקונה.
33. כל שינוי, הן בחומר והן בעבודה שיבוצע במסגרת שינויי דיירים, החורג ממפרט המכר ותוכניות המכר, גורר עיכוב במועד מסירת הדירה מעבר לאמור בחוזה המכר. מוסכם ומובהר שעיקוב זה אינו באחריות הקבלן ו/או המוכר, ועל הדייר לקחת בחשבון עיכוב זה בטרם ביצוע כל שינוי.
34. החלפת כלים סניטאריים ע"י הקונה עלולה לפגוע במידות הנדרשות ובמרווחי הגישה לכלים אלו כאמור בהל"ת (הוראות למתקני תברואה) ובת"י 1205 חלק 3
- דייר שבמסגרת שינויי דיירים יחליף וישנה מיקום ו/או העמדה של הכלים הסניטריים, ייקח על עצמו את האחריות לאי התאמות - במידה ויהיו החברה לא תהא אחראית לאי התאמות כתוצאה משינויי הדייר.
35. הקונה יודע ומסכים כי לאזורים טכניים ולגגות עליונים של המבנה, תותר גישה רק למי שהוסמך לכך וזאת לצורך טיפול, אחזקה, חידוש ובדק של המתקנים והמערכות ו/או לצורכי שירותי תחזוקה וניקיון לבנין.
36. הקונה יבצע פעולות התחזוקה והתיקונים של מערכות ומתקני הבניין (ברכוש הפרטי ו/או המשותף) רק באמצעות בעלי מקצוע מתאימים ומוסמכים בנושא עיסוקם.
37. במבנה ובחלקיו השונים יותקנו מערכות אלקטרו מכאניות ואחרות המחייבות תחזוקה מקצועית ושוטפת (מונעת, ותחזוקת "שבר"), על נציגות הבית חלה החובה לזמן נציגי החברות ספקיות הציוד לצורך קבלת הדרכה לאופן השימוש והתחזוקה.
38. ת"י 1525 "תחזוקת בניינים: בנייני מגורים וסביבתם הקרובה" יחייבו הקונה (חברת) הנחיות לתחזוקה" תימסר לקונה בעת קבלת החזקה בדירה).
39. מיקום צובר גז לאספקת גז מרכזי יהיה על פי תכנון ואישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הועדה המקומית לבניה ומשרד העבודה.
40. באבן טבעית בריצוף וחיפוי בשטח המשותף, יתכנו הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים" וכו'.
41. שטחים מרוצפים ימסרו לאחר ניקיון סביר בלבד.
42. על מנת למנוע מפגע אקוסטי יש צורך להתקין יחידות עיבוי למיזוג אויר שקטות שרמת הרעש שלהן לא תעלה על 62 די. בי. איי. במרחק של 1.0 מ' מיחידת העיבוי.
43. הגישה לתחזוקה וניקוי, של פתחי בניה החסומים בזיגוג קבוע, קירות מסך, חלונות בחלל גבוה (פנים וחוף), ו/או למערכות אלקטרו מכאניות, ביוב ומים יעשה רק ע"י בעלי מקצוע, ובאם נדרש, רק מורשים לעבודות גובה ובציוד מתאים והעומד בת"י 1139, (פיגום מתרומם/תלוי, סנפלינג וכו').
44. בתקופת הבדק והאחריות אין הקונה רשאי לבצע פעולות ושינויים העלולים להשפיע על תקינות ותפקוד המרכיבים השונים שלא בהסכמת המוכר. ביצוע בניגוד לאמור לעיל ישחרר את החברה, מכל אחריות לליקויים/חוסרים/פגמים, בקשר עם מרכיבים אלו.

נתון לשינויים כפוף להוראות הרשויות ותוכניות הביצוע

45. למען הסר ספק, מוסכם, כי אם הדירה נרכשה כשהיא בשלבי בנייה מתקדמים, או בשלבי סיום הבנייה, וכבר נבנו, הותקנו והורכבו פריטים בדירה, הרי במקרה של סתירה בין הכתוב במפרט המכר לבין הביצוע בפועל, תהיה עדיפות מכרעת למצב הקיים בדירה בעת רכישתה, באופן שהמוכר ו/או הקבלן לא יהיה זכאי לתשלום בעבור תוספות ו/או שינוי, והקונה לא יהיה זכאי לכל זיכוי בגין השינוי שנעשה. מובהר, כי לקונה לא תהיה כל טענה ו/או תביעה, כי המצב הקיים אינו זהה לאמור והקבוע במפרט המכר, ו/או בתכניות המכר.
46. מוסכם, כי המוכר לא יישא באחריות כלשהי לאובדן, מחסור או נזק כלשהו, שיגרמו לחומרי הבניין, פריטים או אביזרים כלשהם שיובאו ע"י הקונה לדירה או לבניין, וזאת בין לפני התקנתם בדירה ובין לאחר מכן. כל האחריות בגין אלה כולל לטיב החומרים ו/או ביצוע העבודה בגין הפריטים והאביזרים והתוספות הנ"ל תחול על הקונה בלבד.
47. באם תוצג דירה לדוגמא, הדמיות, סרטים, דגם הבניינים ותמונות המחשה, למניעת ספק יודגש, כי מדובר במצג להתרשמות בלבד ואת החברה יחייב רק האמור במפרט המכר ותכניות המכר.
48. למניעת ספק יודגש, כי באם תידרש החברה להעמיד שטח/ים בתחומי המבנה ו/או המגרש, לחברת החשמל, בזק, כבלים, לצורך מערכות המשמשות הבניין ו/או בניינים אחרים סמוכים, הקונה מתחייב לאפשר גישה חופשית ובזכות השימוש והטיפול בשטח/ים לרבות רצועות הקרקע למעבר כבלים. כמו כן יהיו גופים אלו והחברה, פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטח זה.
49. מוסכם ומוצהר בזה, שתשמנה זיקות הנאה ו/או זכויות מעבר בתקנון של כל רוכשי ו/או בעלי הדירות במקרקעין למעבר וגישה (שימוש) למתקנים ו/או לשטחים שבתחום המקרקעין ובתחום המקרקעין הגובלים ו/או הסמוכים, לפי דרישת הרשויות המוסמכות והחברה.

דונה

חברה להנדסה ובנין בע"מ
ח.פ. 51-1543886

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

נספח למפרט הטכני – פירוט סטנדרט:

1. ריצוף גרניט פורצלן מט 80/80 בסלון, מטבח, חדרי שינה ומסדרון - 4 גוונים לבחירה.
2. ריצוף גרניט פורצלן אנטי-סליפ 33/33 או גודל אחר, בחדרי אמבטיה, מקלחת ומרפסות - 4 גוונים לבחירה.
3. בחדרי רחצה ושירותים – חיפוי קירות קרמיקה 30/60 או גודל אחר - 4 גוונים לבחירה.
4. אריחי דקור בחדרי אמבטיה ומקלחת, לפי סטנדרט ופריסת החברה - 3 גוונים לבחירה
5. חיפוי קרמיקה במטבח - 3 גוונים לבחירה
6. משטח עבודה במטבח – שיש קיסר או שווייץ – 4 גוונים לבחירה
7. ארונות מטבח – 4 גוונים לבחירה
8. אמבטיה אקרילית.
9. ברז מטבח נשלף – 2 דגמים לבחירה
10. דלתות פנים לבנות במילוי פלקסבורד או פולימר.
11. ארון אמבטיה אחד עם כיור אינטגרלי ומראה, בחדר אמבטיה בלבד - 2 גוונים לבחירה.

הערות:

בחירת גווני מוצרי גמר (טרם הזמנתם לאתר) מתוך סטנדרט המוכר, ורק במקרה ועדיין לא בוצע או הוזמן לביצוע.

דונה

חברה להנדסה ובנין בע"מ
ח.פ. 51-1543886

קונה

החברה ה

נספח למפרט טכני - מחירון שינויים וזיכויים

הערות כלליות:

1. כל זיכוי/שינוי הינו בכפוף לאמור בנספח ז' לעניין "המועד האחרון לביצוע השינויים".
2. המחירים נקובים בש"ח ואינם כוללים מע"מ.

3.3. טבלה מס' 2 – רשימת חדרים וגמורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה

הערות	ריצוף – מחיר לזיכוי למ"ר בש"ח	מידות אריחים לריצוף	תיאור
	45 ש"ח	80/80 ס"מ	מבואה
	45 ש"ח	80/80 ס"מ	חדר דיור
	45 ש"ח	80/80 ס"מ	פינת אוכל (מתחם לא נפרד)
	45 ש"ח	80/80 ס"מ	פרוזדור/מבואת חדרים
			חדר שינה הורים וא. ארונות(אם יש)
	45 ש"ח	80/80 ס"מ	חדרי שינה
	45 ש"ח	80/80 ס"מ	ממ"ד- חדר שינה
	45 ש"ח	80/80 ס"מ	מטבח
	45 ש"ח	80/80 ס"מ	בית שימוש נפרד (אם יש)
	25 ש"ח	33/33 ס"מ	חדר מקלחת (אם יש)
	25 ש"ח	33/33 ס"מ	חדר אמבטיה
	30 ש"ח	33/33 ס"מ	מרפסת דיור/אזור מרוצף ביציאה מחוץ/אזור מרוצף ביציאה מאזור שירות/אזור מרוצף ביציאה ממטבח (אם יש)
	25 ש"ח	33/33 ס"מ	מרפסת אזור שירות
	25 ש"ח	33/33 ס"מ	מחסן מוצמד(אם יש) ע"פ הסכם

הערה לטבלה מס' 2:

לא ניתן להזדכות על ריצוף ללא אספקת חלופה ע"י ספק הפרויקט.

3.4. ארונות:

- 3.4.1. ארון מטבח תחתון: מחיר לזיכוי בעד ארון 340 ש"ח למ"א
- 3.4.2. ארון מטבח עליון: מחיר לזיכוי בעד ארון 340 ש"ח למ"א
- 3.4.3. ארונות חדרי רחצה: מחיר לזיכוי בעד ארון במידה 80 ס"מ 700 ש"ח ליחידה *הזיכוי בעד הארון כולל זיכוי עבור הכיור.
- 3.4.4. ארונות אחרים: ארון בילט-אין במטבח (2.10 מ"א) מחיר לזיכוי בעד ארון 714 ש"ח ליחידה

נתון לשינויים כפוף להוראות הרשויות ותוכניות הביצוע

4.5. טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטאריים

מתקן/מיקום	מטבח	אמבטיה כללית	מקלחת (אם יש)	שירותים(אם י)	אזור שירו	אחר
קערת מטבח	300 ש"ח	--	--	--	--	--
כיור רחצה	--	זיכוי עבור כיור נכלל בזיכוי ארון אמבטיה	70 ש"ח	--	--	--
כיור נטילת ידיים (אם קיים בתשריט)	--	--	--	70 ש"ח	--	--
אסלה (אם קיים בתשריט)	600 ש"ח	600 ש"ח	600 ש"ח	600 ש"ח	--	--
אמבט/אגנית	--	420 ש"ח	--	--	--	--
סוללה למים קרים וחמים או למים קרים בלבד לקערה מהקבד או מהמשטח	200 ש"ח	70 ש"ח	70 ש"ח	70 ש"ח	--	--
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	--	180 ש"ח	--	--	--	--
סוללה למקלחת	--	--	90 ש"ח	--	--	--

הערה לטבלה מס' 4:

אפשרות זיכוי ללא חלופה מספקי הפרויקט בזמן הביצוע מותנית בדרישות הרשות המקומית.

3.7. טבלה מס' 5 – מתקני חשמל

מיקום/ תיאור	תוספת למ"א חציבה	נק' מאור קיר/ תקרה	בית תקע על מעגל מאור	בית תקע על מעגל כפולה	בית תקע על מעגל נפרד	בית תקע עם דרגת הגנה IP44	נקודת הכנה למחשב	נקודת חוץ	טלפון פנים - אינטרקום
זיכוי בש"ח	--	--	--	--	--	--	--	--	--
קיר בטון	שינוי מקום בש"ח	200	200	200	200	200	200	200	200
	תוספת בש"ח	180	650	800	600	650	550	550	550
קיר בלוקים	שינוי מקום בש"ח	--	200	200	200	200	200	200	200
	תוספת בש"ח	100	600*	450	750*	600	450	450	450
קיר בטון	שינוי מקום בש"ח	230	450*	450	450*	450	450	450	450
	תוספת בש"ח	230	750*	600	900*	700	700	700	700
קיר בלוקים	שינוי מקום בש"ח	150	450*	450	450*	450	450	450	450
	תוספת בש"ח	150	700*	550	850*	650	650	650	650

* המחיר עבור נק' מאור קיר בלבד. נק' מאור תקרה ניתן לשינוי/תוספת רק לפני יציקת תקרה