

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

תוכן עניינים

פרק א. פרטי זיהוי

- סעיף 1: כתובת המבנה ומיקום המגרש (1.1-1.2).
סעיף 2: בעל הקרקע והזכות שהקונה רוכש (2.1-2.2).
סעיף 3: מיקום הדירה בבניין, מחסן וחניה.
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 (6.1-6.7).
סעיף 7: סטיות קבילות (א-ג).
סעיף 8: פרטי אדריכל מתכנן הבנייה.
סעיף 9: פרטי מהנדס אחראי לתכנון השלד.

פרק ב'. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזרים

- סעיף 1: תיאור הבניין, הקומות ויעודה של כל קומה (1.1-1.6).
סעיף 2: חומרי הבניין והגמר (2.1-2.19).
סעיף 3: תיאור הדירה, חומרי הגמר ואביזרים.
סעיף 3.1: גובה הדירה.
סעיף 3.2: (טבלה 2) רשימת חדרים וגימורים בדירה ושטחים הצמודים לה.
סעיף 3.3: ארונוט מטבח ורחצה (3.3.1-3.3.3).
סעיף 3.4: מתקן לתליית כביסה.
סעיף 3.5: (טבלה 3), רשימת דלתות, חלונות ותריסים.
סעיף 3.6: (טבלה 4), מתקני תברואה (כלים, ברזים), ואביזרי אינסטלציה נוספים (3.6.1-3.6.8).
סעיף 3.7: (טבלה 5), מתקני חשמל ותקשורת (3.7.1-3.7.11).
סעיף 4: מתקני קירור/חימום בדירה (4.1-4.9).
סעיף 5: סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במחסן (5.1-5.3).
סעיף 6: עבודות פיתוח ושונות.
סעיף 6.1: חניה (6.1.1-6.1.6).
סעיף 6.2: פיתוח המגרש (6.2.1-6.2.9).
סעיף 7: מערכות משותפות.
סעיף 7.1: מערכות גז (7.1.1-7.1.3).
סעיף 7.2: סידורים לכיבוי אש (7.2.1-7.2.5).
סעיף 7.3: אוורור מאולץ במרתפי חניה.
סעיף 7.4: מערכת מזוג אויר מרכזית.
סעיף 7.5: מערכת מיזוג אויר בחדרים לשימוש הדיירים.
סעיף 7.6: תיבות דואר.
סעיף 7.7: מתקנים ומערכות משותפות נוספות.
סעיף 8: חיבור המבנה למערכות תשתית (8.1-8.7).
סעיף 9: רכוש משותף.
סעיף 9.1: תיאור הרכוש המשותף (9.1.1-9.1.13).
סעיף 9.2: חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף (9.2.1-9.2.12).
סעיף 9.3: בית משותף (רישום ופרטים).
סעיף 9.4: שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה.
סעיף 9.5: סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית.
סעיף 9.6: שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף, ובשרותים המחייבים בקשר אליו.
סעיף 9.7: החלקים המוצאים מהרכוש המשותף.

נספחים

- נספח א' מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף.
נספח ב' הערות כלליות
נספח ג' טבלאות זיכויים

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

דירה מדגם/מס' חדרים: 4 חדרים

שם האתר: גליל ים הרצליה

דירה מס': _____

קומה: _____

חניה מס': _____

בנין מס': _____

"מפרט מכר"

לפי חוק המכר (דירות), התשל"ד – 1974

(תיקון התשס"ח – 2008, ותיקון התשע"ד – 2014)

בעניין חיובים וזיכויים שונים

(כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה)

(להלן "המוכרת" או "החברה")

נספח לחוזה בין: סלע איסתא נדל"ן ישראלי בע"מ

לבין: _____ ת.ז. _____

(להלן "הרוכש/ים" או "הקונה/ים")

_____ ת.ז. _____

מתאריך: _____

א. פרטי זיהוי

1. ישוב: הרצליה, רחוב: הרב קוק, בית מס': _____,

1.1 גוש מס': 6423, חלקה מס': 12 (חלק), מגרש מס': 100.

1.2 תכנית החלה במקום: הר/מק/1985/ב.

2. בעל הקרקע: רשות מקרקעי ישראל (ר.מ.י.)

הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה.

2.1 שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל / אחר: _____

2.2 תקופת החכירה: _____ תחילת תקופת החכירה: _____

3. דירה מס' וקומה: כנ"ל (להלן "הדירה")

4. בדירה: כניסה, חדר דיוור, מטבח, פינת אוכל, חדר שינה הורים, חדר שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש

גם כחדר שינה), פרזודור, 2 חדרי רחצה (חדר אמבטיה, חדר רחצה הורים), מרפסת שירות, מרפסת שמש (מחדר שינה הורים), מרפסת שמש (מחדר דיוור).

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

5. שטח הדירה

שטח הדירה הוא: כמצוין בתוכנית המכר 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 יכלול 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)).

(ה) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה: ראה סעיף 9.4 בחלק ב', ושאינו כלול בשטח הדירה.

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

6.1 מרפסת/ות שמש בשטח⁽¹⁾: כמצוין בתוכנית המכר מתוכה מרפסת/ות השמש מקורה/ות (הכוונה לקירוי הנמצא קומה אחת מעל

בלבד), בשטח: ככל שמצוין בתוכנית המכר.

6.2 חניה מקורה/ לא מקורה מס': כמפורט בתוכנית המכר (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מקום החניה המוצמדת);

6.3 מחסן בשטח⁽²⁾: כמפורט בתוכנית המכר (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מקום החניה המוצמדת);

6.4 מרתף דירתי בשטח⁽³⁾: אין.

6.5 גג מוצמד לדירה בשטח: אין.

6.6 חצר מוצמדת לדירה בשטח⁽⁴⁾: אין.

6.7 אם יש שטחים/חלקים/אזורים, נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח).

מסתור כביסה: כמסומן בתוכנית המכר.

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.

7. סטיות קבילות:

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוץ תכנון

הסתייגויות 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 לענין שטחה של חצר תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
- סטיות במידות החללים המצוינות בתוכניות המכר ובין המידות למעשה לא ייחשבו כסטייה ו/או אי התאמה מתיאור זה ובתנאי שלא יעלו על 2% משטח הדירה ושטחים אחרים (למעט שטח חצר), המפורטים בסעיפים 5, ו-6 לעיל.
- (ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפרט ומידות האבזרים למעשה הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה (אבזרים קרי: אריחים, חלונות, דלתות, תריסים, קבועות שרברבות, ארונות).
- (ג) **חישוב השטחים** כפוף לסטיות המקובלות והסבירות בביצוע ו/או במדידה ו/או בחישוב השטח ו/או מעוגל למידה שלמה. הכללים לחישוב שטח בסעיפים 5, 6 ו-7 לחלק א' במפרט זה, הוגדרו בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד – 1974, (כפי שתוקן בק"ת 6649 מיום 24.2.2008) (להלן: **הכללים**), ככל שיש סתירה בין הכללים לבין שיטות חישוב אחרות לחישוב "שטח" (כגון: ברשויות, בתקן, בפס"ד וכו'), יגברו הכללים כהגדרתם לעיל.
- שטח הדירה, כולל את כל חלקי הדירה המסומנים בתוך המצולע כמפורט בסעיף 5 (א) בפרק א' למפרט זה, לרבות שטחים הנמוכים מהגדרת הגובה המינימלי, אך הם מעבר לשטח המינימלי המחויב לחלקי הדירה השונים, לפי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1970. מובהר כי שטח הדירה אינו כולל חישוב והוספת חלקה היחסי של הדירה ברכוש המשותף.

8. **שם עורך הבקשה להיתר** ("להלן **"האדריכל"**): קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

טלפון: 03-6254422 **פקס:** 03-6254421 **כתובת:** לינקולן 20 תל אביב

דוא"ל: kika@kikabraz.co.il

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

טלפון: 03-5600830 **פקס:** 03-5669498 **כתובת:** הרכבת 58 תל אביב

דוא"ל: ron@ron-eng.co.il

ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזרים

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

1. תיאור הבניין

1.1 בניין מגורים רב משפחתי "גבוה" אחד מתוך שני בניינים דומים (1,2), הנמצאים במגרש אחד ומעל מרתף תת קרקעי משותף לשניהם.

1.2 **בבנין:** 32 דירות למגורים; בבנין, דירות^(*), הכוונה למגורים בלבד;

^(*) לפי חוק מכר (דירות) התשל"ד - 1974 סעיף 1 "הגדרות" נאמר, "דירה" - חדר או מערכת חדרים שנועדו למגורים, לעסק, או לכל צורך אחר.

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

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוץ תכנון

| הערות | סוג השימוש | מספר דירות בקומה | קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין ^(*) | כינוי או תיאור קומה |
|---|--|------------------|---|-------------------------|
| --- | מיקומם הסופי של המתקנים והמערכות יקבע לפי החלטת המתכננים. ובהתאם להיתר הבניה. יתכן ומערכות שונות הממוקמות בבניין ישרתו גם בניין סמוך ו/או ימוקמו בבניין סמוך וישרתו הבניין. | --- | -1 | קומת מרתף |
| --- | מגורים (ג), מבואה כניסה (לובי), מעלית, חדר מדרגות, חדר עגלות/אופניים, פרוזדורים, פירי איורור, חדר מיחזור, מתקן לאצירת אשפה, צוברי גז, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | 3 | קרקע | קומת הכניסה לבניין |
| --- | מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, פרוזדורים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | 4 (בכל קומה) | 1-6 | קומות מגורים |
| --- | מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, פרוזדורים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | 2 (בכל קומה) | 7-8 | קומות מגורים |
| --- | מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | 1 | 9 | קומת מגורים (פנטהאוזים) |
| --- | חדר מדרגות, מבואה קומתית, מתקנים, מערכות סולאריות ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות. | --- | --- | גג עליון (ראשי) |
| --- | --- | --- | 10 | סך הכל קומות למגורים |
| במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי). | | | 11 | סך הכל קומות בבניין |

הערות והבהרות:

- (ב) במקרה שיש יותר מכניסה אחת לבניין, יש לציין איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין [כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)].
- (ג) החברה זכאית לפי שיקול דעתה או הנחיות המתכננים להוסיף או לבטל מתקנים או ייעודם ואף לשנות מיקומם, או לאפשר מתן שרות באמצעותם גם למבנים סמוכים, לרבות הקצאת חדרים ו/או ארונות ו/או גומחות בהם מערכות אלו מותקנות.
- (ד) מובהר כי שמות הקומות והמספר המתאר את מיקומן עשויים להשתנות.

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוסי תכנון

1.4 חדר/י מדרגות משותפים (ראשיים)

- מספר חדר/י המדרגות בבניין: 1 אפיון כל חדר מדרגות: מקורה/סגור ממפלס מרתף (-1) עד למפלס הגג.
חדרי מדרגות נוספים: אין. יש גרמי מדרגות לגישור בין מפלסים במרתף.
מעליות: יש. מספר המעליות: 2; מספר התחנות לכל מעלית: 11;
מספר נוסעים לכל מעלית: 6, 6; מנגנון פיקוד שבת^(*): יש. באחת בלבד.
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:

- 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. עובי: לפי חישובי מהנדס השלד;
בידוד תרמי: לפי תקן ישראל מס' 1045. בידוד אקוסטי: לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1.
2.3 רצפה ותקרת קומתית: חומר: בטון מזוין. עובי: לפי חישובי מהנדס השלד; בידוד תרמי: לפי תקן ישראלי מס' 1045.
בידוד אקוסטי: לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1.
2.4 גגות הבניין: חומר: בטון מזוין, או אלמנטים מתועשים מבטון. עובי: לפי חישובי מהנדס השלד.
שיפועי ניקוז ואיטום: לפי הנחיות היועץ. בידוד תרמי: לפי תקן ישראלי מס' 1045.
2.5 קירות חוץ: קירות בניינים. עובי: לפי תכנון המהנדס. בידוד תרמי: לפי תקן ישראלי מס' 1045.
2.6 גימור קירות חוץ:
2.6.1 חיפוי/ציפוי, עיקרי: אבן טבעית.
2.6.2 טיח חוץ: טיח (2 שכבות) משולב עם חיפויים אחרים מסוג פח אלומיניום; (בעיקר, קורות, שטחים מקורים, עמודים וכו').
2.7 קירות הפרדה בין הדירות: חומר: חלק יהיה בטון מזוין וחלק יהיה בלוק תאי ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי ת"י 1004 חלק 1.
קיר הפרדה בין חצרות / מרפסות: חומר וגובה: בין חצרות קיר בטון ו/או משולב עם מעקה וכנ"ל במרפסות.
2.8 חדר מדרגות:
2.8.1 קירות מעטפת: חומר: בטון מזוין. עובי: לפי חישובי מהנדס;
2.8.2 גימור קירות פנים: חומר: טיח, גימור צבע אקרילי. עד לגובה: תקרה. גימור תקרה: חומר: טיח וסיד סינטטי.
2.8.3 מדרגות: אבן נסורה או גרניט פורצלן או טראצו (צמנט לבן). בהתאם לדרישות התקנים הרלוונטים, ובעלות שיפולים (פנלים) תואמים לאורך המדרגות והפודסטים (משטחי ביניים), ופסים מחוספסים כנגד החלקה.
ריצוף משטחים: אבן נסורה ו/או גרניט פורצלן ולא בהכרח מחומר דוגמת המדרגות.
2.8.4 מעקה/ מאחז יד: מתכת ו/או בניו ו/או משולב (לרבות מאחז יד).
2.8.5 עליה לגג: דרך חדר מדרגות (גג ראשי).

2.9 מבואה (לובי) קומתית:

- גימור קירות פנים מבואה קומתית: חומר: חיפוי קשיח דוגמת קרמיקה (רגיל או פורצלן). עד לגובה: משקופי דלתות לפחות.
חומר מעל: טיח + צבע אקרילי, עד תקרה.
גימור תקרה: חומר: טיח + צבע מלבין סינטטי. (במקרה של תקרה מונמכת לא בהכרח יבוצע טיח מעל תקרה זו).
ריצוף: גרניט פורצלן. סוג ומידות: 60*60 ס"מ. ארונות למערכות: פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד). ארונות למערכות: פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד).
מבואת מרתף: כמו מבואה קומתית. ארונות למערכות: פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד).
פרוזדורים למחסנים, לחדרים טכניים ואחרים: קירות ותקרה: טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד או חומר דומה.

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוסי תכנון

2.10 מבואה (לובי) כניסה ראשית:

חיפוי קשיח **קרמיקה (רגיל או פורצלן)**. **עד לגובה:** משקוף דלת הכניסה לפחות. **חומר מעל:** טיח + צבע אקרילי, עד תקרה. **גימור תקרה:** חומר: טיח + צבע מלבין סינטטי, ו/או תקרת משנה או דקורטיבית. (במקרה של תקרה מונמכת לא בהכרח יבוצע טיח מעל תקרה זו). **ריצוף:** חומר: **גרניט פורצלן**. שטח אריח בודד עד לא יפחת מ-0.64 מ"ר. **ארונות למערכות:** פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד).

פרוזדורים לדירות: כמו מבואה קומתית. **ארונות למערכות:** פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד).

פרוזדורים לחלקי בנין אחרים: טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד.

2.11

חניה מקורה: גימור קירות חניה: בטון טבעי צבוע במלבין סינטטי. **גימור תקרה:** חומר: בטון טבעי צבוע במלבין סינטטי. **גימור רצפת חניה:** בטון מוחלק במסעה משופעת בין הקומות. בטון מוחלק במסעה לא משופעת, כולל סימון חניות, מיספור ושילוט לפי הנחיות יועץ התנועה.

"בור" מכפלי החניה: קירות: בטון טבעי צבוע במלבין סינטטי. **רצפה:** בטון טבעי משופע לניקוז.

גימור חניה לא מקורה: ראה עבודות פיתוח סעיף 6.1.3.

2.12 חדרים לשימוש משותף:

חדרים כגון: חדרים טכניים (ככל שיהיו), חדר עגלות/אופניים וכו'.

גימור קירות: טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד (למעט גומחות, ארונות חשמל,

מים וכו'). **גימור תקרה:** בטון טבעי צבוע במלבין סינטטי ו/או תקרת משנה היכן שתהיה כזו. ו.

גימור רצפה: **קרמיקה(רגיל או פורצלן)**.

הערות:

- ריצוף בניין המגורים יהיה כנגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה.
- צביעת קירות/תקרה תהיה בגוון לבן.
- בעניין האבן הטבעית ראה גם הערה לאחר טבלה 2.

2.13 דלת כניסה לבניין: יש, דלת אלומיניום מזוגגת מעוצבת, בעלת פתיחה חשמלית בעלת נעילה חשמלית הנשלטת ע"י מערכת

אינטרקום ומחזיר שמן (ראה גם סעיף 3.7.8).

דלת כניסה/ יציאה, נוספת לבניין: יש. עפ"י תכנית (מתכת), ביציאה/כניסה בקומת מרתף/חניה.

2.14 דלתות חדר מדרגות: דלתות אש, כולל מחזיר שמן.

דלתות חדרים טכניים (ככל שיהיו): דלתות פח. **דלתות וחלונות חדרים לשימוש משותף:** אלומיניום

דלתות לובי קומתי: אין.

2.15 תאורה, בכניסה לבניין, לובי, חדר מדרגות, מבואות קומתיים, חניות, חדרים טכניים, חדרים וחלקים משותפים לשני

הבניינים: יש. סוג וכמות: עפ"י תכנון האדריכל/המהנדס חשמל ודרישות הרשויות.

2.16 ארונות למערכות: חומר: פח מכופף צבוע בתנור (בחלקם החיצוני בלבד).

תאורה במחסנים דירתיים: חיבור הזנת החשמל של כל המחסנים למונה פנימי נפרד.

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

(יתכנו מערכות משותפות אשר ישרתו הבניין, אך ימוקמו בבניין הסמוך ו/או ימוקמו בבניין הסמוך וישרתו גם הבניין, בכפוף לאישור הרשויות השונות).

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

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

3.1 גובה הדירה*:

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: כ- 2.65 מ';

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

*גובה מחסן דירתי (באם נרכש): 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.

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

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

| תיאור | חומר קירות ⁽¹⁾ | גמר קירות ותקרות ⁽²⁾ ומידות אריחי חיפוי ⁽⁴⁾ (בס"מ) | ריצוף ⁽³⁾ וחיפוי ⁽⁴⁾ מידות אריחים (בס"מ) | ריצוף מחיר לזיכוי למ"ר/ מ"א בשקלים חדשים | הערות |
|-----------------------------|---------------------------------|--|---|--|---|
| כניסה | בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾ | טיח ⁽²⁾ | ראה ⁽³⁾ | אין | ראה פרוט בהערות בהמשך. |
| חדר דיור | בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾ | טיח ⁽²⁾ | ראה ⁽³⁾ | אין | ראה פרוט בהערות בהמשך. |
| מטבח | בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾ | טיח ⁽²⁾ | ראה ⁽³⁾ | אין | חיפוי כ-60 ס"מ מעל משטח ארון תחתון. למעט אזור חלון (באם קיים). ראה פרוט בהערות בהמשך. |
| | | חיפוי מעל משטח ארון תחתון | ראה ⁽⁴⁾ | אין | |
| פינת אוכל | בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾ | טיח ⁽²⁾ | ראה ⁽³⁾ | אין | ראה פרוט בהערות בהמשך. |
| פרוזדור | בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾ | טיח ⁽²⁾ | ראה ⁽³⁾ | אין | ראה פרוט בהערות בהמשך. |
| חדר שינה הורים | בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾ | טיח ⁽²⁾ | ראה ⁽³⁾ | אין | ראה פרוט בהערות בהמשך. |
| חדר רחצה הורים (מקלחת) | בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾ | טיח ⁽²⁾ | ראה ⁽³⁾ | אין | חיפוי קירות לגובה הדלת לפחות. ומעל החיפוי ועד התקרה - טיח + צבע אקרילי. ראה פרוט בהערות בהמשך. |
| | | חיפוי קרמיקה | ראה ⁽⁴⁾ | --- | |
| חדר שינה | בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾ | טיח ⁽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⁾ | טיח ⁽²⁾ | ראה ⁽³⁾ | אין | חיפוי קירות לגובה הדלת לפחות. ומעל החיפוי ועד התקרה - טיח + צבע אקרילי. ראה פרוט בהערות בהמשך. |
| | | חיפוי קרמיקה | ראה ⁽⁴⁾ | --- | |
| מרפסת שירות | בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾ | טיח ⁽²⁾ | ראה ⁽³⁾ | אין | מעקה: ראה הערה בהמשך. |
| מרפסת/ות 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. |
| מסתור כביסה | בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾ | טיח ⁽²⁾ | אין | אין | ראה סעיף 3.4 |
| מחסן דירתי (ככל שהוצמד) | בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾ | טיח. גימור קירות צבע אקרילי. גימור תקרה סיד סינטטי. | ראה ⁽³⁾ | אין | עובי קירות מחסן לפי תכנון האדריכל מהמוצג לעיל/המהנדס. |
| | | | ממצג החברה לבחירת הקונה | | |

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

הערות והבהרות לטבלה:

- (1) **חומר קירות:** בטון/ואו בלוק תאי (איטונג/אשקלית/בלוקי גבס) או משולב.
- (2) **גמר קירות:** טיח. בממ"ד לפי הנחיות פקוד העורף.
צביעה בצבע אקרילי. גוון: לבן.
הערה: כל צבעי התקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
- גמר תקרות:** טיח, צביעה בסיד סינטטי. גוון: לבן.
- (3) **ריצוף:** סוג א'. העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות, אריחים מסוג **גרניט פורצלן**. לבחירה מבין 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים לפחות שאחת מהן היא בגוון בהיר - ניטרלי. במידות כ-60/60 ס"מ או כ-45/45 ס"מ או כ-33/33 ס"מ לבחירת הקונה. דרגת מניעת ההחלקה לא תהיה פחותה מהנדרש לחדרים אלו. בכל הדירה למעט חדרי רחצה ומרפסות. בחירת הרוכש תעשה מאחת מדוגמא/גוון/מידה, שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה.
- **ריצוף בחדרי רחצה ומרפסת שרות:** סוג א'. העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות, אריחים מסוג **גרניט פורצלן**. במידות: 33*33 ס"מ לבחירה מבין 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים לפחות שאחת מהן היא בגוון בהיר - ניטרלי. דרגת מניעת ההחלקה לא תהיה פחותה מהנדרש לחדרים אלו. בחירת הרוכש תעשה מאחת מדוגמא/גוון/מידה, שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה.
- **ריצוף במרפסות/שמש:** סוג א'. **מסוג: גרניט פורצלן במידות:** 33/33 ס"מ לבחירה מבין 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות לפחות שאחת מהן היא בגוון בהיר - ניטרלי. המתאימים בגודלם ליצירת שיפועי ניקוז, ובדרגת ההחלקה שאינה פחותה לריצוף חשוף לגשם. בחירת הרוכש תעשה ממבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה. (במקומות שבהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח, אין צורך בשיפולים).
- ריצוף במחסן:** סוג א'. גרניט פורצלן, שטח אריח בודד – 0.20 מ"ר. לבחירת הקונה ממס' דוגמאות/גוונים שיוצגו ע"י החברה.
- (4) **חיפוי חדרי רחצה:** סוג א'. קרמיקה -. לבחירה מבין לפחות 3 דוגמאות/גוונים שאחת מהן היא בגוון בהיר - ניטרלי. במידות כ-25/33 ס"מ או כ-30/60 ס"מ. בחירת הרוכש תעשה מאחת מדוגמא/גוון/מידה, שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה. (לחילופין חיפוי קירות בקרמיקה במידות 20/50, 33/33 ס"מ, לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד גובה קו משקוף הדלת. מעל החיפוי ועד לתקרה טיח+ צבע אקרילי).
- חיפוי במטבח:** חיפוי קירות קרמיקה – סוג א' **במידות: 20/20 ס"מ**, בחירה מבין לפחות 3 דוגמאות/גוונים שאחת מהן היא בגוון בהיר - ניטרלי. בחירת הרוכש תעשה ממבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה. בגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (מעל ארון תחתון. 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.

הערות:

בחירת הרוכש/דייר – למניעת ספק יודגש כי בחירת הרוכש תעשה אך ורק ממבחר של ספק אחד ולא תינתן האפשרות לבחור מוצרים שונים מספקים שונים, גם מאלו שנבחרו ע"י החברה.

מעקה – בנוי/ואו אלומיניום מזוגג/ואו משולב. בגובה: לא פחות מדרישות ת"י 1142.

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

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

חיפוי קירות – גובה חיפוי הקירות יעשה לגובה המצוין בטבלה או עד גובה אריחים שלמים.

פרופיל פינות בחיפוי – יבוצעו פינות מפרופיל אלומיניום או PVC, באם יש פינות קמורות שאורכם פחות מ-60 ס"מ.

אריחי אבן טבעית (ככל שיותקנו בשטח המשותף/פרטי) – יש לשים לב להוראות הבאות מתוך ת"י 5566 חלק 2, לפיהן היות שהאבן

היא חומר טבעי, עלולים להיות בו נימים, גידים והבדלי גוון ומרקם. כמו כן, **גוון הלוחות או האריחים המשמשים במערכת הרצפה**

עלול להשתנות בחלוף הזמן, ולפיכך עשוי להיות שוני בגוון בין הלוחות או האריחים שברצפה לבין הלוחות או האריחים הנשמרים למטרות

תחזוקה.

ליטוש/הברקה – למניעת ספק יודגש כי לא יבוצע ליטוש ו/או הברקה ע"י החברה ע"ג הריצוף בדירה.

פרגולה, קורה/ות – (ככל ותבחר החברה להתקין, ומבלי שהדבר יחייב בסימון בתוכנית המכר) **בטון, שיפולים –** (פנלים) מחומר

הריצוף למעט בשולי קירות וחזיתות מחופים, בגב ארון מטבח, ארונות למערכות ואזורים טכניים.

חיפוי ושיפולים, ללא קיטום פינות (גרונג).

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

מרווחים (פגות) – לפי דרישות התקנים לריצוף וחיפוי, נדרש ביצוע מרווח בין אריחים (פגות) של 3 מ"מ לפחות.
לריצוף טראצו 1 מ"מ לפחות.

(מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק אם צוין כך בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).

3.3 ארונות:

3.3.1 **ארון מטבח תחתון:** גוף הארון, כולל דלתות, מגרות, מדפים, תושבות לכיור תחתון, חיתוך פתח המתאימים להתקנה שטוחה של הכיור הכנה לכיריים מובנות, הכנה למדיח כלים. גוף הארון והמדפים יהיו מעץ מעובד (סנדוויץ'), וגב הארון יהיה מעץ דיקט. שאר חלקי הארון עץ מעובד (סנדוויץ') או MDF. עומק הארון כ-60 ס"מ לפחות. גובה הארון כ-90 ס"מ לפחות. הארון יכלול יחידת מגרות ברוחב כ-60 ס"מ לפחות לכל גובה ועומק הארון. ביחידה פינתית (ככל שקיימת) יותקנו "פתרונות פינה". בתחתית הארון הגבהה (סוקל) בגובה של כ-10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים/רטיבות. וגוון לפי הנחיות האדריכל, או הספק שיבחר ע"י החברה. **ציפוי חיצוני:** פורמאיקה, ידיות מתכת. לבחירת הרוכש מתוך 5 גוונים שונים לבחירה לפחות (מהם אחד לבן ואחד בהיר ניטרלי) שיוצגו ע"י החברה ו/או הספק/ים שיבחר/ו על ידי החברה. **ציפוי פנימי וגמר מדפים:** פורמאיקה ו/או מלמין לבחירת הרוכש מתוך 2 סוגים (מהם אחד לבן). ⁽¹⁾ **מידות:** ראה הערה בהמשך;

מחיר לזיכוי בעד ארון המטבח התחתון: ראה נספח ג'.

משטח עבודה: תיאור: לבחירת הקונה משטח עבודה מאבן טיבעית בעובי לא פחות מ-2 ס"מ. או לחילופין אבן קיסר העונה לדרישות התקנים הרלוונטיים ת"י 4440 עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם החשוף. בנוסף יותקן קנט עליון מוגבה שאופן עיבודו יקבע ע"י המוכר (הקונה ראשי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל שנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח. לא ינתן זיכוי בגין אי ביצוע זה). **המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיור**

מידות: לפי ארון המטבח חלק תחתון.

גוון: לבחירת הקונה מתוך 3 גוונים לפחות (אחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי)

מחיר לזיכוי בעד משטח העבודה: ראה נספח ג'.

3.3.2 ארון מטבח עליון: אין.

3.3.3 **ארונות אחרים (ציין):** בחדר רחצה (כללי), ארון תחתון מעץ סנדוויץ' או טרספה, תלוי או מונח הכולל משטח עבודה (אינטגרלי) מחרס או שיש או ניאו קוורץ לבחירת הקונה, משולב בכיור, לרבות מגרה/ות, דלת/ות, וצירי נירוסטה. **מידות:** כ-80 ס"מ לפחות.

ציפוי חיצוני: פורמאיקה, לפי יצרן הארון. **ציפוי פנימי:** פורמאיקה ו/או מלמין לפי יצרן הארון. **מבנה/סוג חומר/גוון:** לבן/בהיר.

מחיר לזיכוי בעד ארון הרחצה: ראה נספח ג'.

דירת 3 חדרים ו-4 חדרים 5.0 מ"א, דירת 4 חדרים ומעלה 6 מ"א

הערות:

⁽¹⁾ מדידת אורך ארון תחתון 5.00 מטר אורך. המדידה לאורך הקיר (פינה ככל שקיימת נמדדת פעמיים).

חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכי"ב (למעט מקרר) כלולים באורך הארונות. סטיות עד כ-5% במידות אורך ארונות המטבח, לא יחשבו כסטייה מתיאור זה.

⁽²⁾ במקרה של זיכוי עבור ארונות המטבח וביצוע עצמי, על הקונה לקחת בחשבון כי יתכן ובקיר שבגב ארונות המטבח קיימים

פתחי/ גישה לקולטנים/ משותפים. יש לאפשר גישה לפתחים אלו לצורך תחזוקה.

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוסי תכנון

3.4 מיתקנים לתליית כביסה:

מיתקן לתליית כביסה (קטנה): 2 מוטות ממתכת (מגולוונים) ניצבים כולל גלגלות, 5 חבלי כביסה פלסטיק, באורך מינימלי של 160 ס"מ, או מתקן מתרומם באורך מינימלי של 120 ס"מ כולל חבלי כביסה באורך של לא פחות מ- 8 מטר סה"כ. לדירות הגן: **כנ"ל בדירות קרקע**, מתקן שווה ערך בחצר. **מסתור כביסה (ככל שמתוכנן):** תיאור: **אלומיניום ו/או משולב** חומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100.

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

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

הערה: סוג החלונות/דלתות, התריסים, אופן הפתיחה, מיקום הפתחים, המידות, הכמות, החלוקה ואופן התפקוד עשויים להשתנות עקב אילוסי התכנון. המצב הסופי יקבע ע"י האדריכל. הקונה מאשר כי הובא לידיעתו האמור לעיל וכי שינויים באם יהיו בפועל לא יחשבו "אי התאמה" כמשמעותו בחוק מכר דירות.

| תריסים | | | חלונות | | | דלתות | | | --- | |
|--|------------|----------------------------|------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|------------------------------------|----------------------------|
| סוג פתיחה(ציר/ כ.ע.כ/נגרר/ כיס/חשמלי) | חומר שלבים | חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת) | כמות ומידת הפתח הבנוי (גובה/ רוחב) | סוג פתיחה (ציר/כע"כ/ נגרר/כיס) | חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת) | כמות ומידת הפתח הבנוי (גובה/ רוחב) | סוג פתיחה (ציר/ כע"כ/ נגרר) | חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת) | כמות ומידת הפתח הבנוי (גובה/ רוחב) | חדר |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | ציר רגילה | פלדה בטחון | 1 כ- 90/205 | כניסה |
| גלילה חשמלי + גיבוי ידני | אלומ' | אלומ' | 1 כ- 280/210 | --- | --- | --- | נגרר כ.ע.כ | אלומ' מזוגג | 1 כ- 280/210 | חדר דיור |
| --- | --- | --- | --- | נגרר כ.ע.כ | אלומ' מזוגג | 1 120/125 | --- | --- | --- | מטבח |
| גלילה ידני | אלומ' | אלומ' | 1 כ- 120/100 | נגרר כ.ע.כ מעל קבוע | אלומ' מזוגג | 1 כ- 120/220 | ציר רגילה | עץ | 1 כ- 80/205 | חדר שינה הורים 1 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | |
| גלילה ידני | אלומ' | אלומ' | 1 כ- 120/130 | נגרר כ.ע.כ | אלומ' מזוגג | 1 כ- 120/130 | ציר רגילה | עץ | 1 כ- 80/205 | חדר שינה 2 |
| נגרר לכיס. | אלומ' | אלומ' | 1 כ- 100/100 | לפי הנחיות הג"א | אלומ' מזוגג | 1 כ- 100/100 | ציר (רגילה). פתיחה חוץ | פלדה לפי הג"א | 1 כ- 70/200 | ממ"ד (משמש כחדר שינה 3) |
| כנף פלדה נגד גזים, הדף ורסיסים, הנגררת לכיס. | | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | |
| --- | --- | --- | --- | נטוי (קיפ) | אלומ' מזוגג | 1 | ציר רגילה | עץ + צוהר או | 1 | ח. רחצה הורים |

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

| תריסים | | | חלונות | | | דלתות | | | --- | |
|---------------------------------------|------------|----------------------------|------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|------------------------------------|----------------|
| סוג פתיחה(ציר/ כ.ע.כ/נגרר/ כיס/חשמלי) | חומר שלבים | חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת) | כמות ומידת הפתח הבנוי (גובה/ רוחב) | סוג פתיחה (ציר/כע"כ/ נגרר/כיס) | חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת) | כמות ומידת הפתח הבנוי (גובה/ רוחב) | סוג פתיחה (ציר/ כע"כ/ נגרר) | חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת) | כמות ומידת הפתח הבנוי (גובה/ רוחב) | חדר |
| | | | --- | | | כ- 50/130 | | צו-אור | כ- 70/205 | |
| --- | --- | --- | --- | נטוי (קיפ) | אלומ' מזוגג | 1 כ- 50/130 | ציר רגילה | עץ + צוהר או צו-אור | 1 כ- 80/205 | ח. רחצה (כללי) |
| נגרר כ.ע.כ | אלומ' | אלומ' | 1 כ- 160/130 | --- | --- | --- | ציר רגילה | עץ | 1 כ- 80/205 | מרפסת שירות |

הערות לטבלה ואחרות:

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

- דלת עץ** = הכוונה לכנף דלת העשויה מאחד או 2 לוחות מודבקים על מסגרת עץ עם מילוי פלקסבורד או שווה ערך בכל היבט תפקודי-חוזק, אקוסטיקה, קיים, כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים-עמידים חמים. צירי פייפ כפולים מתכונים. היקף הדלת (קנט) מצופה ב-3 צדדים לפחות. **אלומ'** = אלומיניום, **סוג פרופיל**: לפי החלטת האדריכל, **ציר רגילה** = סוג פתיחה, **קיפ** = פתיחה משתפלת (נטוי), **סב נטוי** (דרייקיפ) = רגילה+ משתפלת, **ניגרר כ.ע.כ** = כנף נגררת על כנף ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר, **גיליוטינה** = כנף בתנועה אנכית, **תריסים**: שלבי התריסים עשויים פח אלומיניום (בעובי לפי הנחיות היצרן), במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים. **גלילה** = תריס נגלל כלפי מעלה, באמצעות רצועה ו/או חשמלי (גיבוי ידני אחד, לגלילה החשמלית, בחדר דויר).
- דלתות/חלונות**, משותפים לשני חדרים יכולות להופיע בתיאור של אחד מחדרים בטבלה ובלבד שהכמות הכללית בדירה תתאים לסה"כ הדלתות/ חלונות המצוינות בטבלה. יתכן ושולי דלתות פנים יוגבהו מעל רצפה עד 3 ס"מ כהכנה לתפקוד מערכת מיזוג האוויר.
- זיגוג בחלונות**, מאלומ' וזכוכית למעט בממ"ד, יותקן במעטפת זיגוג שקוף כפול (Double Glazing) רגיל/בטיחותי, בעובי מינימלי של 4 מ"מ עם מרווח אויר בעובי של 6 מ"מ בניהם, לפי דרישות התקן. החלונות ורכיבהם 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. בממ"ד לפי הנחיות פקוד העורף. **רשתות**: אין. בפתחים הכוללים חלונות נגררים כ.ע.כ, יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.
- בהעדר חלון ו/או דלת מזוגגת לקיר חיצוני** בחדרי שרות, בחדרים סניטריים ו במטבח ללא אורור ישיר לקיר חוץ ובאם פונה לחדר שרות הסגורה בתריס או חלון, יותקן אורור מכני (לרפות רפפת כיסוי).
- מסגרות החלונות והתריסים** עשויים אלומיניום. סוג פרופיל, גוון, עפ"י תכנון האדריכל ו/או יועץ האלומיניום. יתכן פתחים המשולבים בזיגוג קבוע המשמש כמעקה/מחסום, ו/או קירות מסך.
- בחדרי רחצה ושירותים (באם יש חלונות)**, תותקן זכוכית בטיחותית שקופה או עמומה ("חלב").
- אורור המחסן** (ככל שנרכש מחסן) יעשה באמצעות חלון ו/או אורור מכני ו/או סבכה בדלת ו/או רפפות קבועות, לפי החלטת האדריכל ודרישות כיבוי אש.
- יתכן שינויים** בצורת פתיחה של דלתות, חלונות ותריסים, תוספת או ביטול של חלקי זיגוג, קבוע, חלוקה ומס' כנפיים, הכל עפ"י תכנון האדריכל.

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוסי תכנון

ט. **דלת כניסה** מתכת בטחון רב בריחית תואמת לתקן ישראל 5044 תוצרת הארץ, פרזול, ידיית נעה ו"רוזטות" בהתאמה לדלת כולל עינית הצצה (פנורמית/מקרוסקופית), מערכות צירים, מגן צילינדר, סגר בטחון נוסף, מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר דירה.

י. **דלת כניסה ודלת ממ"ד צבע בלבד גוון** בהיר. לפי הנחיות פיקוד העורף ורשות הכבאות, בכניסה לדירות בקומת קרקע יתכן וייתקנו דלתות בטחון/אש.

יא. **מכלולי דלתות פנים:** גמר **ציפוי חיצוני מתועש** המתאים לעמידות במים, עם מנעול וידיעות מתכת משני הצדדים. משקוף הדלת יהיה בהתאם לת" 23, כולל הלבשות, פולימרי או עץ כולל פס אטימה, בגמר תואם לדלת. בחדרי אמבטיה / מקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס פנוי" וצוהר/ צו-אור, מזוגג בכנף הדלת. כל הדלתות תהיינה עמידות למים לרבות התקנת קנט פולימרי לפחות ב-7 ס"מ התחתונים של כנף הדלת. **גוון:** לבחירת הרוכש מתוך 3 גוונים לפחות (אחד מהם לבן), שיוצגו על ידי החברה ו/או הספקים שיבחרו/ו על ידה.

יב. **פתח חילוף-** בממ"ד ובפתח בדירה המוכרז כפתח חילוף קומתי (בחרום אמור לשמש את כלל הדיירים בקומה), אין לקבוע סורג קבוע. בנוסף, בפתח שיוכרז ע"י הרשויות המוסמכות כפתח חילוף יתכנו שינויים במידות הפתח, סוג החלון/תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיון הפתיחה.

יג. **לפי דרישות פיקוד העורף:** דלת כניסה למרחב מוגן הינה דלת פלדה אטומה, הנפתחת/נגררת, חיצונית. סף הדלת וריצוף הממ"ד גבוהים כ-2 ס"מ מעל מפלס הדירה. חלון פלדה כנף אחת או שתיים, הנגררות לכיס. חלון אלומיניום + זיגוג וכן פתחי אורור מעוגלים בקוטרים שונים, חסומים בדיסקאות פלדה (פלנצ'), וניתנים לפרוק. התקנת מערכת סינון אויר (לפי הנחיות פיקוד העורף), ע"ג הקיר וליד פתח האורור תיצור הפרעה מקומית. מידות המערכת לפי מידות היצרן. (תקנות הג"א מאי 2010). יודגש שבאם סופק ע"י החברה מתקן הסינון, הרי שתקינתו והתקנתו נבדקו ואושרו ע"י פיקוד העורף, לכן פירוקו ע"י הרוכש, יחייב בדיקת תקינות ואטימות נוספת ע"י הגורמים שהוסמכו לכך ע"י פיקוד העורף. למניעת ספק יודגש כי בכל מקרה של סתירה בין המצוין בתוכנית המכר ו/או במפרט המכר לבין הביצוע בפועל יגבר הביצוע בפועל התואם הנחיות מעודכנות של פיקוד העורף.

יד. **מידות** – המידות המפורטות בטבלה מס' 3, הינן מידות משוערות בס"מ, ואינן מבטאות מידות פתחים "נטו", עקב הצורך בהתקנת אביזרים משלימים כגון: מלבנים סמויים ו/או מסגרות סמויות וכן משקופים ופרופילים היקפיים למיניהם, של מלבני דלתות/ חלונות/ויטרינות/קירות מסך (לפי הענין). בכל מקרה גודל הפתחים המתקבלים לא יפחת ממידות/שטח, לפתחים אלו כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

3.6 טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטרים בדירה
 (פרוט יתר ראה בהערות שלאחר טבלה זו)

| מיתקן | מיקום | מטבח | חדר רחצה הורים | חדר אמבטיה (כללי) | מרפסת שרות | אחר |
|---|--------------|--------------|-------------------------------|------------------------------------|------------|-----|
| | | | | | | |
| כיור מטבח (בודדת/כפולה) | מידות (בס"מ) | ראה הערה (א) | --- | --- | --- | --- |
| | סוג | א' | --- | --- | --- | --- |
| | זיכוי שטח | ראה נספח ג' | --- | --- | --- | --- |
| כיור רחצה | מידות (בס"מ) | --- | כ-40/50 | משולב בארון | --- | --- |
| | סוג | --- | א' | ראה סעיף 3.3.3 | --- | --- |
| | זיכוי שטח | --- | אין | ראה נספח ג' | --- | --- |
| כיור לנטילת ידיים | מידות (בס"מ) | --- | --- | --- | --- | --- |
| | סוג | --- | --- | --- | --- | --- |
| | זיכוי שטח | --- | --- | --- | --- | --- |
| אסלה וארגז שטיפה ^(ב') | מידות (בס"מ) | --- | לפי מידות היצרן ולפי תקן 1205 | לפי מידות היצרן ולפי תקן 1205 | --- | --- |
| | סוג | --- | א' | א' | --- | --- |
| | זיכוי שטח | --- | אין | אין | --- | --- |
| אמבט/ מקלחת | מידות (בס"מ) | --- | לפי תכנון האדריכל (מקלחת) | כ-70/170 (אמבטיה) | --- | --- |
| | סוג | --- | ריצוף משופע (מקלחת) | א' (אמבטיה אקרילית כולל שלד תמיכה) | --- | --- |
| | זיכוי שטח | --- | --- | אין | --- | --- |
| סוללה למים קרים / חמים לכיור, מהקיר או מהמשטח | דגם | פרח/מערבל | פרח/מערבל | פרח/מערבל | --- | --- |
| | סוג | א' | א' | א' | --- | --- |
| | זיכוי שטח | ראה נספח ג' | ראה נספח ג' | ראה נספח ג' | --- | --- |
| סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים | דגם | --- | --- | מערבל/רב-דרך (3) | --- | --- |
| | סוג | --- | --- | א' | --- | --- |
| | זיכוי שטח | --- | --- | ראה נספח ג' | --- | --- |
| סוללה למקלחת למים קרים וחמים | דגם | --- | מערבל/רב-דרך (3) | --- | --- | --- |
| | סוג | --- | א' | --- | --- | --- |

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

| מיתקן | מיקום | מטבח | חדר רחצה הורים | חדר אמבטיה (כללי) | מרפסת שרות | אחר |
|-------|--|------|----------------|-------------------|------------|-----|
| | | | | | | |
| | זיכוי נ"ח | --- | ראה נספח ג' | --- | --- | --- |
| | חיבור מים מכונת כביסה ולניקוז | --- | --- | --- | יש | --- |
| | פתח 4" בדופן חיצונית לשרוול פליטת אדים ממייבש כביסה, כולל תריס הגנה ומשקולת סגירה | --- | --- | --- | יש | --- |
| | תבוצע הכנה למדיח כלים במטבח, הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח והזנת חשמל (ההכנה משולבת בניקוז כוור המטבח) | יש | --- | --- | --- | --- |
| | נק' מים למקרר (ברז ניל) | אין | --- | --- | --- | --- |
| | נקודת גז לבישול (הכנה) | 1 | --- | --- | --- | --- |
| | נקודת גז לחימום מים (הכנה) | --- | --- | --- | --- | --- |

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

הערות לטבלה ואחרות:

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

- (א) **כיוור מטבח** (בודדת במידות כ-40/60 ס"מ או כפולה כ-80/46 ס"מ): לבחירת הקונה, מחרס/סילי קוורץ/קוורץ גרניט/נירוסטה בהתקנה שטוחה **כיוור רחצה שולחני (אינטגרלי):** לפי היצרן/ספק, שיבחר ע"י החברה. **כיוור רחצה:** חרס מידות כ-40/50 ס"מ, תוצרת חרס או ש"ע.
- (ב) **אסלה:** מונחת. **ארגז שטיפה:** מונבולוק/חרס, דו כמותי (3/6 ליטר). תוצרת לפי חרסה או ש"ע. **כיסוי אסלה:** (מושב) פלסטי כבד.
- (ג) **סוללה למים קרים/חמים (כולל חסכום):** לקערת מטבח: דגם: פרח/מערבל, פיה בגובה כ-25 ס"מ לפחות ולעומק 20 ס"מ לפחות. לבחירה מתוך 3 סדרות כשאחת לפחות תוצרת הארץ שיוצגו ע"י החברה/קבלן ו/או הספק/ים שיבחרו/ו על ידה.
- (ד) **סוללה למים קרים/חמים, לכיוור/י רחצה (כולל חסכום):** דגם: פרח/מערבל פיה, באורך כ-15 ס"מ לפחות ולעומק 15 ס"מ לפחות, לבחירה מתוך 3 סדרות כשאחת לפחות תוצרת הארץ שיוצגו ע"י החברה/קבלן ו/או הספק/ים שיבחרו/ו על ידה.
- (ה) **סוללה למים קרים/חמים (כולל חסכום):** באמבטיה: דגם: מהקיר - מערבל/רב דרך (3), בציפוי כרום ניקל כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף וכולל יציאה תחתית למילוי האמבטיה.
- למקלחת:** דגם: מהקיר - מערבל/רב דרך (3), בציפוי כרום ניקל כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף. לחילופין ולפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 מ"מ. סוללות האמבטיה/מקלחת, לבחירה מתוך 3 סדרות כשאחת לפחות תוצרת הארץ שיוצגו ע"י החברה/קבלן ו/או הספק/ים שיבחרו/ו על ידה. כל הסוללות בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/קרים בעזרת ידית אחת)
- (ו) **התקנת כוורים וארגז/י שטיפת אסלה כוללת:** חיבור לביוב, וברזי ניל.
- (ז) **גוון הקבועות:** לבן.
- (ח) **הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת:** מים קרים, מים חמים וחיבור לקו דלוחין או שפכים.
- (ט) **הכנה למדיח כלים במטבח,** הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח והזנת חשמל (ההכנה משולבת בניקוז כיוור המטבח).
- (י) **מידות:** בכל משבצת שיש בה כלי תברואתי ו/או מתקן ו/או אביזר ומצוינות מידות של הכלי בס"מ, הרי אלו משוערות, המידות הסופיות הינן בהתאם למידות הספק ו/או היצרן, שנבחרו ע"י החברה. אך מתאים למפרט המחייב.
- (יא) **הכנה לנק' גז:** באם לא נאמר אחרת, צנרת נחושת בלבד ללא אביזרי קצה.
- (יב) **מים קרים:** מים בטמפרטורה המסופקת מהרשת העירונית.
- (יג) **קבועות רחצה (אגנית/אמבטיה)-** באם אינם ממבחר החברה, באחריות הרוכש, לבחור או לרכוש קבועות שעומדים בתקן ישראלי למניעת החלקה ולא פחות מ-R-11.
- (יד) **נשלף =** ראש ברז הנשלף מתוך שריוול קבוע. **פרח =** קרי ברז הממוקם על מישור משטח העבודה או הכיור.
- מערבל (מיקסר) =** ויסות מים לקרים/חמים, בעזרת ידית אחת.
- רב-דרך (אונטרפוז) =** חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, לראש מקלחת ו/או לפיית ברז ו/או שניהם.
- (טו) **קונדנסר =** בהעדר חיבור ליניקת אויר חם/לח, ממייבש הכביסה יש להשתמש במייבש כביסה הפועל בשיטת קונדנסר. בשיטה זו הלחות הנפלטת בעת תהליך הייבוש נפלטת כמים אל מיכל איסוף המחייב ריקון בעת הצורך. למניעת ספק יודגש שעדיין נפלט אויר חם לחלל הדירה בסמוך למכונה.
- (טז) יש לקחת בחשבון כי מערכת הספקת המים והניקוז מתוכננים למערכות הקצה הסטנדרטיות (ברזים/מקלחות/פתחי ניקוז וכו'). שינוי מהאמור לעיל כגון ראש מקלחת דמוי "גשם", ללא התאמת קוטר צנרת הדלוחין, שטח תא המקלחת, ומחסום הקפי מפני גלישת המים, עלול לגרום הצפה בחדר הרחצה עקב אי התאמה בין כמות המים הנפלטת ממפל המים לקיבולת הניקוז ברצפה.
- (יז) הואיל והשימוש באמבטיה הינו גם למקלחת וככל שרצפת האמבטיה אינה כוללת חיפוס מונע החלקה, יש לנקוט באמצעים מתאימים כגון הדבקות מדבקות המיועדות למניעת החלקה.
- (יח) ככל שמיקום הכיריים לבישול נמצאים בסמיכות לחלון ובכלל, יש להשתמש בכיריים הכוללים מנגנון לניתוק זרימת הגז במקרה של כיבוי לא רצוני של הלהבה/ות הבישול.

3.6.1 **אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה, לכל צורך אחר:** צנרת ופתחי ביקורת לקולטני ביוב (בחלקם יתכן ומשותפים לכלל הבניין), ברצפה, בקירות או בסמוך לתקרה, במיקום וכמות ע"פ החלטת מהנדס האינסטלציה. יתכן מתזי כיבוי, (מיקום וכמות, ע"פ דרישות כיבוי אש). ארון למחלקי מים במיקום, לפי החלטת מהנדס האינסטלציה. ניקוז למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל וצנרת להעברת גז וכבלי פיקוד בין המיקום המיועד למעבה, עד המיקום המיועד למפזר. מיקום מיועד למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל, במרפסת שרות ו/או במסדרון. מיקום מיועד למעבה בגג עליון ו/או במסתור כביסה.

הערה:

הצורך במעבר צנרת מים/ביוב/מתזי כיבוי, (ככל שידרשו), יתכן ויחייבו התקנת כיסוי מבודד ואסטטי ויצרו בליטות דמוי "עמודים או קורות" או "ספסלים", בסמוך לקירות ותקרה ו/או בסמוך לקירות ורצפה, שלא בהכרח יסומנו בתכנית המכר,

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

או שסומנו ומאילוצי תכנון יותקנו במיקום שונה מהתוכנית.

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.

2-3 חדרים 120 ליטר, 4 חדרים ויותר 150 ליטר פנימי- לשנות בכל מפרט בהתאם למספר חדרים בעת פיצולים

3.6.2 **חימום מים:** באמצעות מערכת סולארית משותפת מאולצת בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579 ולפי ההנחיות המפורטות להלן:

(א) לכל דירה יותקן מיכל אגירה (דוד) המחובר למערכת הסולארית וכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה.

(א) מיכל האגירה יותקן במקום מוסתר אך נגיש, במרפסת השרות ו/או בסמוך לה ו/או על גג המבנה ו/או במסתור כביסה, לפי תכנון מהנדס האינסטלציה.

דוד למים חמים בקיבולת: 150 ליטרים;

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

3.6.4 **ברז "דלי":** יש בדירות הגן.

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

3.6.6 **חומר הצינורות: מים חמים וקרים:** מולטיגול, לפי תכנון מהנדס האינסטלציה,

דלוחין: פלסטי. שפכים: פלסטי.

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

3.6.8 **הכנה למונה גז לדירה:** יש.

הערה:

מיקום נק' הגז בדירה, הינו לפי החלטת החברה. מחיר הדירה אינו כולל תשלום עבור מחברים, מאריכים, התאמות, ברזי ניתוק, פיקדון מונה, מיסים, ריכוז מונים, פיקדון מלאי ותשלומים נוספים הנדרשים לצורך התקנת המונה והמונה עצמו לחיבור הגז, אותם ישלם הקונה ישירות לחב' הגז המורשית ע"י החברה לפעול בבניין. צנרת אספקת גז מושחלת בשרוול פלסטי (הכנה בלבד), כלולה במחיר הדירה.

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוסי תכנון

טבלה מס' 5 – מתקני חשמל ותקשורת (פרוט יתר ראה בהערות שלאחר טבלה זו) 3.7

| מיקום | נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק | בית תקע רגיל | בית תקע מוגן מים | 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 ללובי קומתי/חדר מדרגות - לוח חשמל דירתי כולל סגירה. (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה). - ארון תקשורת כולל שקע. -ארון טלפניה/טלוויזיה |
| חדר דיור ופינת אוכל | 2 | 3 | - | - | 1 | תריס חשמלי + כולל מנגנון לפתיחה ידנית- ראה גם מרפסת שמש |
| פרוזדור | 2 (כולל מפסק מחליף) | 1 | - | 1 (למזגן) | - | בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר", 2 נקודות מאור לפחות + מחליף. |
| מטבח | 1 | 4 (אחד מהם כפול, אחד מהם מוגן מים בדרגת IP44 ואחד מהם מוגן בדרגה רגילה) | - | 3 ^(א) (תנור) | - | מיקום השקעים, בתי התקע יהיה מעל משטח העבודה ככול האפשר ובהתאם לתכנון המטבח יותקנו שקעי כוח נפרדים למדיח, לתנור, למקרר |
| חדר שינה הורים 1 | 1 (כולל מפסק מחליף) 1 (כולל מפסק רגיל) | 4 (שניים ליד המיטה) | - | 1 | 1 | - אינטרקום (נק' שמע/דיבור בלבד) |
| חדר רחצה הורים | 1 (מוגן מים) | - | 1 | 1 (בית תקע לתנור) | - | חימום מים - ראה גם חדר אמבטיה |
| חדרי שינה | 1 | 3 | - | 1 | 1 | - |
| ממ"ד/ ח. שינה | מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף | 3 | - | 1 | 1 | לפי תקנות פיקוד העורף |
| חדר רחצה (אמבטיה) | 1 (מוגן מים) | - | 1 | 1 (בית תקע לתנור) | - | + התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד השמש במיקום עפ"י התכנון. |
| מרפסת שירות | 1 (מוגן מים) | - | - | 2 מוגן מים (מכונת כביסה, מייבש כביסה) | - | - |
| מרפסת שמש | 1 (מוגן) | - | 1 (מוגן) IP44 | - | - | כולל תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני. |

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

| מיקום | נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק | בית תקע רגיל | בית תקע מוגן מים | בית תקע כוח במעגל נפרד | נק' טלויזיה; נק' תקשורת; נק' טלפון. סה"כ 3 נקודות | אחר/ הערות |
|-------------------|--------------------------------|--------------|------------------|------------------------|---|---|
| מחסן (ככל שהוצמד) | 1 | - | 1 | - | - | חיבור הזנות החשמל של כל המחסנים למונה נפרד, או לחילופין התקנת מונה נפרד לכל מחסן, עפ"י בחירת המוכר והחלטתו. |
| מסתור כביסה | - | - | - | 1 (פקט הכנה למזגן) | - | - |

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוסי תכנון

הערות לטבלה ואחרות

- (א) נקודת מאור קיר/ תקרה = בית נורה על גבי קיר או תקרה (ללא נורה וכיסוי- אהיל/ ארמטורה), כולל נקודת הדלקה אחת.
- (ב) בית תקע מאור (רגיל) = "שקע" בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל. (שני שקעים או יותר בפנל אחד, נספר כל שקע בנפרד).
החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"מ לפחות.
- (ג) בית תקע מאור (רגיל) מוגן מים: שקע בודד עם כיסוי, הניזון מזרם חשמל רגיל (שני שקעים או יותר בפנל אחד, נספר כל שקע בנפרד). החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"מ לפחות.
- (ד) נקודת מאור הדלקה כפולה = תאור בלבד לאופן ההדלקה של נקודות המאור (בתקרה או קיר), המצוינים בסעיף א' ושאינם תוספת לכמות נקודות המאור המצוינות בסעיף א'.
- (ה) בית תקע מעגל נפרד = "שקע/ים" הנמצאים על גבי מעגל חשמלי נפרד (כל נק' במעגל נפרד), ושאינם בהכרח נקודה/ות "כוח".
- (ו) בית תקע עם דרגות הגנה IP44 או אחר = בית תקע מוגן שאינו בהכרח במעגל חשמל נפרד אך אביזר הקצה מוגן מים בדרגת הגנה גבוהה.
- (ז) נקודת טלויזיה/טלפון/חוף/תקשורת (מחשב) = 3 נקודות ביחד (קומפלט) או לחוד וכוללות נקודת טלפון, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. ללא חיבור הדירה לרשת הטלפונים/אינטרנט.
- (ח) נקודת טלפון פנים (אינטרקום) = נקודה/ות מלאות כולל אביזרי קצה לתקשורת פנים (לדלת כניסה למבנה או לעמדת שומר לפי העניין).
- (ט) נקודת כח = בית תקע כוח על גבי מעגל חשמלי נפרד, מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ.
- (י) "הכנה" = באם לא צוין אחרת הכוונה לצנרת ("שרוול") וחוט משיכה בלבד. הכנה לנק' תקשורת (מחשב) מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר. באם ההכנה לתנור חימום נמצאת מעל דלת חדר הרחצה יותקן (באחריות הדייר), "מפזר חום" ולא "תנור להט" (ספירלי). למניעת ספק יודגש כי אמצעי חימום לא מסופקים ע"י החברה. ההכנה לתנור חימום כוללת שקע מוגן מים.
- (יא) מחליף = נקודה/ות מאור הניתנות להדלקה/ כיבוי, משני אביזרים נפרדים שונים הנמצאים בריחוק ביניהם, אך מדליקים/מכבים את אותה/ם נקודה/ות מאור.
- (יב) יתכנו שינויים במיקום וסוג הנק' בעקבות הנחיות החוק ודרישות מהנדס החשמל.

מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק באם צוין כך בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).

- 3.7.1 חדר מדרגות/ מבואה קומתית: בכל קומה: נקודות מאור: יש. בחדר מדרגות גם מנגנון שבת לתאורת לילה קבועה.
גופי מאור: יש. לחצני הדלקת אור: יש.
לחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה קומתית: יש.
- 3.7.2 טלפון חוץ: הכנת שרוולים (צינורות) בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).
- 3.7.3 פעמון: סוג: לחצן. צליל: זמזם.
- 3.7.4 אביזרי הדלקה/שקע: סוג: סטנדרט, לפי דרישות הת"י.
- 3.7.5 לוח חשמל דירתי (כולל השארת מקום פנוי ל-6 מודולים) ולוח תקשורת דירתי (כולל שקע רגיל), בתוך הדירה: יש מיקום: לפי תכנון מהנדס החשמל. מפסקי פחת: יש. שעון שבת: אין.
- 3.7.6 נקודת חשמל לדוד מים, שמש/חשמלי: יש.
- 3.7.7 גודל חיבור דירתי: תלת פאזי: 25 × 3 אמפר תותקן נקודה תלת פאזית בארון המטבח, מתחת למקום המתוכנן לכיריים, הנקודה תחובר ישירות למפסק תלת פאזי בלוח החשמל ותחווט בכבל 5*2.5 הנקודה תכלול את כל החיווט לרבות בית השקע והמפסק בלוח החשמל הדירתי. (מחיר הדירה אינו כולל הזמנה והתקנת מונה אשר יוזמן ויותקן ע"י וע"ח הקונה).
- 3.7.8 מערכת אינטרקום: יש, מיקום: כמפורט בטבלה 5. (אינטרקום שמע דיבור, כולל לחצן לפתיחת דלת הכניסה הראשית בקומת הכניסה, ופומית לשמע ודיבור בחדר שינה הורים).
- 3.7.9 מערכת טלויזיה נוספת במעגל סגור (נפרדת): אין.
- 3.7.10 הכנה לקליטת שידורי טלויזיה: ארון טלויזיה/טלפון בכניסה לדירה. הכנה לחיבור לכבלים לקליטת טלויזיה רב ערוצית (ללא ממיר וללא חיבור בפועל אשר ישולם ע"י הקונה ישירות לחברת הטלויזיה הרב- ערוצית אשר תספק שרות זה). לחילופין אנטנת צלחת מרכזית לבניין או למספר בנינים לקליטת שידורי ערוץ 1,2, 33 ורדיו F.M (ללא ממיר דירתי אשר ירכש ע"י הקונה מספק שרות זה).

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

3.7.11 מיתקנים אחרים:

- בחדרי שירות, בלדרים סניטריים ובמטבחים ללא אורור ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון, יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות כפת כיסוי.
- מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדיריתית. המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים.
- המערכת תכלול יחידת מדידה בלוח החשמל הדיריתית אשר מתבססת כל רכיב המודד זרם חשמלי, יחידת תקשורת לשידור אלחוטי, צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה.
- הצג יותקן בפנים הדירה בסמוך לדלת הכניסה במקום נגיש ובגובה כ- 1.5 מ', הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת ואת עלותם הכספית.
- תריס חשמלי כולל נקודת חשמל להפעלת התריס (ע"פ טבלה מס' 3).
- ארון תקשורת כולל שקע.
- ארון טלפוניה/ טלוויזיה.

מתקני קירור / חימום, בדירה:

4.1 מיזוג אוויר דירתי מיני מרכזי אין;

1. הכנה בלבד למערכת מיני מרכזית אחת סטנדרטית תלת פאזי, אשר תכלול:
מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה;
2. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 2.5*3 ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.
3. התקנת שרולר ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון.
4. מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר.
5. מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה / המעבים.

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 אוויר דירתי הניזון ממערכת מרכזית בבניין:** אין.

4.4 **תנור חימום הפועל בגז:** אין.

4.5 **תנור חימום הפועל בחשמל:** אין. נק' שקע מוגן בלבד (בחדרי רחצה).

4.6 **רדיאטורים:** אין.

4.7 **קונבקטורים חשמליים:** אין.

4.8 **חימום תת רצפתי:** אין.

4.9 **מיתקנים אחרים:** אין.

5. *סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה:

5.1 **מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים):** בדירה: ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות.

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

5.3 **מערכת סינון במרחב המוגן (ממ"ד):** לפי דרישות פיקוד העורף.

* התקנת סידורי גילוי, כיבוי ובטיחות אלו, לרבות חיפוי/ציפוי עליהם, ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות, לא בהכרח יוצגו בתוכנית המכר, ו/או שיומנו אך יותקנו במיקום אחר עקב דרישות תכנוניות.

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוסי תכנון

6. עבודות פיתוח ושונות:

6.1 חניה

- 6.1.1 **סך הכל מקומות חניה** (משותף לשני הבניינים): לפי היתר הבניה. **כולם**: בתחום המגרש; כל החניות בקומת הקרקע (קרקע לא מקורות) ובקומת המרתף לרבות מכפילי חניה. מידות עמדת החניה במכפילי החניה יקבעו ע"י היצרן. למניעת ספק יודגש כי מכפילי החניה אינם מתאימים לרכב גבוה לרבות ג'יפ, מסחריות וכו'. בנוסף יש להנחות רוכשים כי אין להחנות רכב מונע גז במכפילי החניה. רוחב עמדת חניה בין עמודים קיימים תהיה לפי הקיים בפועל.
- חניות במקום אחר** (לפרט): אין;
- 6.1.2 **חניה לנכים (פרטית/משותפת)**: יש, **מספר חניות**: לפי היתר הבניה **מיקום**: כמצוין בתוכנית המכר. חנייה לנכים כמסומן בתוכנית המגרש/סביבה/פיתוח ובנספח החניה להיתר, תימכר לרוכש דירה נכה (כנגד הצגת תעודת נכה של משרד התחבורה), ובהעדר רוכש נכה, בין כלל דירי הבית וגם לדיר שאינו נכה.
- 6.1.3 **גימור רצפת חניה מקורה/ בור מכפיל חניה**: ראה סעיף 2.11. **גמר רצפת חניה לא מקורה: אבנים משתלבות.**
- 6.1.4 **גישה לחניה מהכביש**: יש.
- 6.1.5 **מספר חניות לדירה**: לפי ההסכם (צמודות לדירה) **מיקום**: לפי סימון בתכנית המכר לפחות 1 לדירה.
- 6.1.6 **מחסום בכניסה למרתף החניה**: אין.

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 **חצר משותפת**: יש. (על פי סימון בתכנית מצורפת). **צמחיה**: יש. (על פי תוכנית אדריכל הפיתוח).
- הערה**: שטחים פרטיים פתוחים (שפ"פ), ו/או שטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פ), וכן זיקות מעבר, הכל ככל שידרש, לפי הנחיות התב"ע, הרשות המקומית והיתר הבניה, ולא בהכרח יסומנו בתוכניות המכר.
- 6.2.4 **רשת השקיה משותפת**: יש. כולל ראש מערכת ממוחשב וחסכוני במים בהתאם להנחיית משרד החקלאות.
- 6.2.5 **חצר, צמודה לדירה/ות הגן**: יש; **יציאה לחצר מחדר**: לפי תוכנית המכר (חצר, מעל תקרה כולה/חלקה) הכוונה לשטח לא מגוון וללא מערכת השקיה.
- הערה**: **סידור שיפועי ניקוז פני הקרקע בחצרות פרטיות (להרחקת מים משולי הבניין)** יעשה ע"י הרוכש בעת סידור הגינה הפרטית.
- 6.2.6 **פירוט מערכות משותפות, בחצר הצמודה לדירה/ות גן**: יתכן גישמה/ות, גז, ביוב ומים, חלחול (מרזבים, צנרת, שוחות וכו'), חשמל, תקשורת, כיבוי (הכל לפי העניין ושלא בהכרח יוצג בתוכנית המכר).
- 6.2.7 **משטח מרוצף בחצר הצמודה לדירה/ות גן**: יש, בשטח לא פחות מ-7 מ"ר.
- 6.2.8 **גדר בחזית/ות של המגרש**: חומר: לפי היתר הבניה ודרישת הרשויות.
- בגובה ממוצע** לפי תוכנית הפיתוח המאושרת ולפי קביעת החברה.
- 6.2.9 **קומת עמודים מפולשת (קומה פתוחה בחלקה)**: אין.

7. מערכות משותפות

7.1 מערכת גז:

- 7.1.1 **הכנה לאספקת גז**: סידור מרכזי באמצעות **צובר/י גז**, הממוקמים בפיתוח ו/או במיקום אחר בתאום עם חברת הגז, ובמיקום המתואר בתוכנית המגרש או הבניין או במיקום אחר שיקבע ע"י החברה ו/או עפ"י דרישות הרשות המקומית. במידת הצורך תינתנה זיקות הנאה להנחת צנרת הגז ותחזוקתה. מובהר בזאת כי מכלי הגז כאמור, וצנרת אספקת הגז הינם בבעלות חברת הגז.
- 7.1.2 **צנרת גז ממקור מרכזי לדירה**: יש;

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

7.1.3 צנרת אספקת גז בתוך הדירה: יש. מיקום: ראה טבלה 4 (סעיף 3.6).

7.2 סידורים לכיבוי אש:

7.2.1 מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות: אין.

7.2.2 מערכת ליניקת עשן במבואות/פרוזדורים קומתיים: לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

7.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים): לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

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

7.2.5 גלאי עשן: לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

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

7.3 אוורור מאולץ במרתף חניה: אין, או לפי דרישת רשות כיבוי אש.

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

7.5 מערכת מיזוג אוויר בחדרים לשימוש הדיירים: אין.

7.6 תיבות דואר: התקנה על הקיר או חדר דואר. 1 לכל דירה, 1 ללועד הבית, 1 לדואר שגוי, לפי ת"י 816. מיקום: במכלול דלת או בסמוך,

בקומת הכניסה הראשית. בחזית הבניין: יותקן מס' בניין חיצוני ומואר, עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.

7.7 מיתקנים אחרים: מערכות תאורה (בחלקים משותפים), לשימוש כלל הדיירים בבניין ויתכן גם לטובת בניין סמוך, או בבניין

סמוך לטובת הבניין וכו'. מיקום וכמות: לפי תוכנית המתכננים והיועצים.

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

8.1 חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ראשי לבית: יש; מונה מים נפרד לגינה/פיתוח: לפי הנחיות הרשות המקומית.

8.2 חיבור לביוב מרכזי: יש.

8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל, בהתאם להוראות חברת החשמל; יש. לא כולל התקנת מונה אשר תחול באחריותו ועל חשבוננו של הקונה.

8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים: בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר): לא כולל חיבור הדירה לחב' הטלפונים.

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

8.6 פיתוח כללי בתוך גבולות המגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה, כלולים במחיר הדירה.

8.7 מתקן לאצירת אשפה: יש, בסמוך לכניסה למגרש.

פינוי אשפה: ע"י הרשות המקומית.

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

9. רכוש משותף

9.1 תיאור הרכוש המשותף:

- 9.1.1 מקומות חניה משותפים: באם סומנו כמשותפים בתוכנית המכר, ו/או תוכניות מאושרות.
- 9.1.2 קומה מפולשת (קומת כניסה ועמודים, פתוחה): אין;
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: לפי החלטת החברה.
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש.
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש.
- 9.1.6 חדר מדרגות (מספר): 1.
- 9.1.7 פיר מעליות: יש. מעליות: יש. מספר מעליות: 2.
- 9.1.8 גג משותף: לפחות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
- 9.1.9 ממ"ק/מקלט: אין. יש מרחבים מוגנים דירתיים- ממ"דים.
- 9.1.10 חדר דודים משותף: אין.
- 9.1.11 מיתקנים על הגג: יש מערכות טכניות (פרטיות ו/או משותפות) כגון: קולטי שמש, וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.
- 9.1.12 חצר ושטח פתוח בתחומי המגרש: יש. שטח ללא גיבון: יש.
- 9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף: כמפורט בפרקים אחרים במפרט זה, המסומנים כרכוש משותף בתוכניות המכר.

9.2 חלקים (באם קיימים) שאין להוציאם מהרכוש המשותף:

- 9.2.1 חדר/י מדרגות, (מילוט).
- 9.2.2 קומה טכנית.
- 9.2.3 גישה לחניה משותפת.
- 9.2.4 לובי בקומת כניסה.
- 9.2.5 לובי קומתי.
- 9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים (המשותפים) על הגג- ככל שקיימים.
- 9.2.7 גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות- ככל שקיימים.
- 9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדר/ים טכניים (משותפים).
- 9.2.9 חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים משותפים על הגג: (כגון: קולטים, דודי שמש וכו').
- 9.2.10 מעלית/יות.
- 9.2.11 ממ"ק/מקלט. (אין- יש מרחבים מוגנים בדירות).
- 9.2.12 חלק אחר: ככל שיוגדרו ע"י החברה כרכוש משותף.

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

9.3

בית משותף

- (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;
 - (4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;
 - (5) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק המכר דירות;
- (ב) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.

9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:

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

9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:

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

9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו:

יהיה על פי שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה. הרוכש מאשר כי ידוע לו ומוסכם עליו כי באם לא ימכרו דירה/ות בפרויקט, הרי במקרה כזה ועד מכירת דירה/ות אלו תשא החברה בעלות של שליש הוצאות האחזקה של הבית המשותף (ועד בית), בגין כל דירה/ות, כפי שיחויבו דירה/ות דומות בפרויקט.

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

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

- מקומות החניה שבתחום המגרש מוצאים מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות בבית המשותף לפי קביעתה הבלעדית של החברה.
- חצרות של דירות הגן, מרפסות וגגות (למעט החלק כאמור בסעיף 9.2.9 לעיל).
- כל זכויות הבניה אשר אושרו ו/או יאושרו לבנייה במגרש לפי התב"ע, ולפי כל תכניות בניין עיר נוספת החלה ו/או שתחול על הקרקע, וכן זכויות בניה עתידיות שיווצרו על פי תכניות בניין עיר שיאושרו בעתיד. זכויות הבניה כלעיל שייכות לחברה.

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

נספח א' מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף.
נספח ב' הערות כלליות
נספח ג' טבלאות זיכויים

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 (חישוביות) 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 ⁽¹⁾ 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.
- ⁽¹⁾ סרב הרוכש אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין, לקבל לידי התוכניות והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור כמפורט בסעיף 10.3 לעיל, יראו החברה כעמדה בחובתה לעשות כן. החברה תהא רשאית למסורם בכל זמן לרוכשים אחרים לרבות נציגות הבית ו/או חב' ניהול (באם תפעל בבניין).

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוסי תכנון

נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות

הערות כלליות למבנה ולדירה

1. בטופס המפרט הבסיסי (כלשונו בצו מכר דירות), בוצעו שינויים, התאמות ותוספות הנכונים למבנה ולדירה.
2. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי הרשמי, התקפים למועד קבלת היתר הבניה, או באם תבחר בכך החברה למועד ביצוע הבניה.
3. המפרט הכללי הבין משרדי ("המפרט הכחול") אינו רלוונטי למפרט מכר זה.
4. החברה תהיה רשאית לקבוע זיקת הנאה לחלקת הבית בחלקות אחרות, ולטובת בתים וגורמים אחרים בחלקת הבית.
5. סוג א' – לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ, שווה ערך לפי החלטת החברה.
6. אין החברה אחראית לגוונים של הפריטים ולהתאמתם ההדדית. הדבר אמור לגבי פריטים המסופקים ע"י החברה והן לגבי פריטים המסופקים ע"י הקונה.
7. מגבר אנטנה L-V. אם יותקן, יחובר למערכת החשמל המשותפת של הבית, וזו שתשרת את דירות הפרויקט או חלק מהן. עלות השימוש בחשמל של המגבר תחולק שווה בשווה בין כל הדיירים.
8. החברה תהא פטורה מחובת התקנת מתקן לאנטנה בבניין ו/או אנטנה מרכזית אם התקינה בבניין מתקן הכנה לטלוויזיה בכבלים ו/או צלחת לוויין, בכפוף להוראות כל דין.
9. הקונה מצהיר שהוסבר לו וידוע לו ששטחי גיבון ו/או שטחי מסעה/חניה של הבניין ממוקמים מעל תקרת מרתף, ששטחי התקרה האטומים עלולים להינזק ו/או להיפגע עקב פעולות שתילה ו/או הריסה ו/או בנייה ו/או התקנת מערכות ו/או פעולות כגון אלה, שיש בהן כדי לגרום לשינוי במצב התקרה על מרכיביה, כגון שינוי ניקוז ו/או פגיעה באיטום המרתף או כדומה. הקונה מסכים ומתחייב בזה לפעול בעצמו ו/או באמצעות 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 צמחים בעלת שורשים חודרניים וביצוע ריסוס תקופתי למניעת קיבון חרקים.
10. באדניות בנויות (באם יהיו), אין לשתול צמחים ישירות באדנית אלא במיכלי שתילה. טרם העמסת מיכלי שתילה מעל, תקרה/רצפה, יש לקבל אישור מהנדס (לבדיקת יכולת התקרה/רצפה לשאת משקל זה).
11. ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, קדיחה וכו'), מחייב בדיקה מקצועית מוקדמת.
12. תיתכן העברה גליה אנכית ו/או אופקית, בגבהים שונים ובמיקום שונה, כמסומן או בשונה מהמסומן בתכניות, של כלל האלמנטים של מערכות הבניין המשותפות ושל מערכות שאינן משותפות, צנרת, תעלות ועוד כגון: צנרת מים, צנרת חשמל, צנרת ביוב, צנרת ניקוז, שוחות ביוב, צנרת מ.א. ואוורור, קווי חשמל, טלפון, תקשורת וכדומה, בתחום הדירה, בשטחים צמודים לדירה, במחסנים, במרפסות, בגגות מרופפים וחצרות, בחניה פרטית, בשטחים משותפים ובשטחים ציבוריים, בקירות ובתקרות הכל מעבר למסומן/למצוין בתכניות, לפי החלטת היועצים הטכניים. מערכות כאמור יתכן ויכוסו בתקרה קלה ו/או סגירה אחרת וישנו את צורת ו/או גובה החלל בהן הן עוברות. הקונה מתחייב לאפשר גישה לתחזוקה וטיפול במערכות הנ"ל.
13. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
14. הגישה לתחזוקה וניקוי, של פתחי בניה החסומים בזיגוג קבוע, קירות מסך, חלונות בחלל גבוה (פנים וחוץ), ו/או למערכות אלקטרומכניות, ביוב ומים ו/או גגות/עליונים, יעשה רק ע"י בעלי מקצוע ובאם נדרש רק מורשים לעבודות גובה ובציוד מתאים והעומד בת"י 1139, (פיגום מתרומם/תלוי, סנפלינג וכו').
15. 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 לבניין.
16. הקונה יבצע פעולות התחזוקה והתיקונים של מערכות ומתקני הבניין (ברכוש הפרטי ו/או המשותף) רק באמצעות בעלי מקצוע מתאימים ומוסמכים בנושא עיסוקם.
17. לצורך תחזוקה וניקיון קירות המסך (ככל שיהיו), בחזיתות הבניין, רוכש הדירה יאפשר מעבר בשטחים פרטיים (חדרים ומרפסות), לרבות קשירת פיגומים, סנפלינג, הנחת ציוד מכני וכלים, הכל כמקובל בנסיבות העניין.
18. במבנה ובחלקיו השונים הותקנו מערכות אלקטרומכניות ואחרות המחייבות תחזוקה מקצועית ושוטפת (מונעת, ותחזוקת "שבר"), על נציגות הבית חלה החובה לזמן נציגי החברות ספקיות הציוד לצורך קבלת הדרכה לאופן השימוש והתחזוקה.
19. התשלום בגין תחזוקה ואחריות של מערכות טכניות ומערכות אלקטרומכניות, ככול שיהיו כגון: חשמל, תקשורת, גנרטור, מעליות, משאבות, מפוחים, מזגנים וכו' יעשה ע"י נציגות הבית ו/או הקונה, ישירות לחברה שתספק שירותים אלו.

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

20. בתקופת הבדק והאחריות הקבועות בחוק מכר (דירות), אין הקונה רשאי לבצע פעולות העלולות להשפיע על תקינות ותפקוד המרכיבים בדירה/בניין שלא בהסכמת החברה. ביצוע פעולות או שינויים במרכיבים המפורטים בתוספת לחוק המכר(דירות), התשל"ג-1973 שלא בהסכמת החברה ישחרר את החברה מכל אחריות לליקויים/חוסרים/פגמים, בקשר עם מרכיבים אלו.
21. במהלך תקופת הבדק והאחריות, מחויב הרוכש באמצעות הנציגות, במסגרת ביטוח המעלית/יות בבניין, לבטח גם את חלקי המעלית השונים, כגון חלקים נעים וחלקים המושפעים מבלאי כלשהוא.
22. במקרה של סתירה בין האמור/המוצג, בתוכניות המכירה (באם ניתנו), הסכם המכר, מפרט המכר, תוכניות המכר, יקבע: **הסכם המכר, מפרט המכר, ותוכניות המכר. תוכניות המכירה או כל מצג פרסומי אחר, לא יחייבו את החברה.**
23. 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 והחברה, פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטחים אלו.
24. חל איסור חמור לאחסן במחסנים דירתיים חומרים הפולטים ריחות חריפים או רעילים, באריזות פתוחות או סגורות.

הערות כלליות לדירה

25. אין החברה אחראית להתאמה מוחלטת לגוונים של מוצרים המיושמים בדירה, מעבר להנחיות התקן, הוראות היצרן והמקובל בנסיבות העניין. הדבר אמור לגבי מוצרים המסופקים ע"י החברה והן לגבי מוצרים המסופקים ע"י הקונה.
26. החלפת כלים סניטריים ע"י הקונה עלולה לפגוע במידות הנדרשות ובמרווחי הגישה המינימליים לכלים אלו כאמור בהל"ת (הוראות למתקני תברואה) ובת"י 1205 חלק 3. למניעת ספק יודגש כי, החברה לא תהיה אחראית לחריגה ממידות אלו.
27. במחסנים שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים שאינם בסמיכות ממם לדירה, תעשה מהרכוש המשותף ו/או לפי הנחיות יועץ החשמל.
28. מיקומם של דוד המים החמים יוח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה מסוימת אך לא פחות מהרשום במפרט.
29. מערכות מיזוג האוויר שיוספקו ויותקנו ע"י הקונה, ולכן יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על 60dB (A), במרחק של 1.5 מ' ממפוח פליטת אויר חם במקום בו היחידה ממוקמת, וכן בולמי רעידות תחת רגלי המתקן/ים.
30. הקונה מצהיר שהוסבר שחל עליו איסור מוחלט לבצע כל שינוי הנוגע לצד חיצוני של הדירה ו/או הפוגעים בחזיתו או במראהו או ברכוש המשותף או בשלד הבניין, בייעוד חדרים ו/או במהלכי צנרת ו/או הריסה ו/או שינויים בשכבות הריצוף ו/או הבניה ו/או התקנת מערכות, לרבות התקנת רמקולים, מסכי T.V פלזמה וכד', שקועים בתוך קירות הפרדה בין דירות ו/או פעולות כגון אלה, שיש בהם בכדי לגרום למטרדי רעש ורעידות לדירות שכנות, באופן שתהיה חריגה מעל רמות הרעש המותרות בתקנים ובתקנות. למוכר לא תהיה אחריות כלשהי לנזקים ולתלונות שיהיו בגין פעולות ושינויים אלו.
31. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו').
32. מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.
33. בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב), באריחים רזרביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.
34. הקונה מצהיר שהוסבר לו וידוע לו שבאם יחליט להתקין אמבט ג'קוזי, עליו לנקוט בכל האמצעים המקצועיים הנדרשים ע"מ למנוע מטרדי רעש ורעידות לשכנים ולהבטיח עמידה ברמות הרעש המותרות בתקנים ובתקנות. למוכר לא תהיה אחריות כלשהי לנזקים ולתלונות ככל שיהיו בגין שינויים אלו.
35. למען הסר ספק, במידה וטרם חתימת החוזה עם הרוכש התקדמה הבניה כך שסעיף מסעיפי המפרט המאפשר בחירה כבר הושלם, לא תתאפשר בחירה. הקבלן יבחר מתוך אחת האפשרויות בהתאם לשיקול דעתו. לרוכש לא תהיה כל טענה בעקבות בחירת הקבלן.

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוץ תכנון

36. מוסכם כי המוכר לא יהיה אחראי אחריות כלשהי לאובדן, מחסור או נזק כלשהו שיגרמו לחומרי הבניין, פריטים או אביזרים כלשהם שיובאו ע"י הקונה לדירה או לבניין ושאינם במפרט המכר של החברה, וזאת בין לפני התקנתם בדירה ובין לאחר מכן. כל האחריות בגין אלה כולל לטיב החומרים ו/או ביצוע העבודה, הפריטים והאביזרים והתוספות הנ"ל תחול על הקונה בלבד.
37. באם תוצג "דירה לדוגמה", הדמיות, סרטים ותמונות להמחשה, למניעת ספק יודגש כי מדובר במצג להתרשמות בלבד ואת החברה יחייב רק האמור במפרט המכר ותוכניות המכר החתומים ע"י הצדדים. למען הסר ספק יודגש כי באם לצורך קידום מכירות ושיווק הדירה, ככל שסופקו לקונה הדירה מערכות כגון: מזגן, טוחן אשפה, כלים חשמליים, ריהוט וכו', הרי אלו אינם כלולים באחריות ובדק, כמשמעותם בחוק המכר (דירות).
38. 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 מבטון האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
39. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומן יקבעו עפ"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט. החברה תהא רשאית לרשום זיקות הנאה ו/או הערת אזהרה בטאבו בדבר מתן היתר גישה למערכות אלו לצורך טיפול ותחזוקה. הוראות כאמור תהא החברה רשאית לכלול גם במסגרת תקנון הבית המשותף.
40. ברצפה, קירות ובסמוך לתקרת הדירה, יתכן ועוברות צנרות (מים, ביוב, ניקוז וכד') וכן פתחי ביקורת, השייכים לכלל הבניין, ומהווים חלקים משותפים. הקונה מחויב לאפשר גישה לצורך תחזוקה וטיפול לפי העניין, על כל המשתמע מכך. החברה תהא רשאית לרשום זיקות הנאה ו/או הערת אזהרה בטאבו בדבר מתן היתר גישה למערכות אלו לצורך טיפול ותחזוקה. הוראות כאמור תהא החברה רשאית לכלול גם במסגרת תקנון הבית המשותף.
41. באחת מהדירות בכל קומה בבניין, בהתאם למסומן בתוכניות, ימוקם חלון/דלת חילוץ חיצוני אשר ישמש את כלל הדיירים בקומה בעיתות חרום לצורך מעבר ומילוט. הקונה, אשר בדירה אותה רכש ממוקם חלון/דלת החילוץ, מתחייב כי לא ייקבע סורג בפתח זה, וכי בעת חירום יאפשר את המעבר בדירה אל חלון/דלת החילוץ.

הערות כלליות למגרש ולפיתוח

42. פילרים (גומחות) עירוניים ושוחות של מערכות השונות (חשמל, בזק, טל"כ, גז, ביוב וכד') ימוקמו במגרש ועל חשבון שטח המגרש, ו/או בקירות פיתוח של גינות פרטיות בהתאם לתכניות הפיתוח שיאושרו ע"י הרשויות.
43. מיקום צוברי גז לאספקת גז מרכזי יהיה על פי התכנון ובאישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הועדה המקומית לתכנון ובניה ומשרד העבודה.
44. יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט ו/או גרנוליט, מושפעות באופן טבעי מתחזות ססמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. למניעת ספק יודגש כי אין כל מפגע בטיחותי ו/או תפקודי בתופעה טבעית זו, האופיינית לרצפות אלו, ואין לראות בכך ליקוי.
45. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
46. 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. החברה תהא רשאית לרשום זיקות הנאה ו/או הערת אזהרה בטאבו בדבר מתן היתר גישה למערכות אלו לצורך טיפול ותחזוקה. הוראות כאמור תהא החברה רשאית לכלול גם במסגרת תקנון הבית המשותף.
47. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוץ התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
48. **אסורה הכניסה לרכבים המונעים בגז פחמימני (גפ"מ), למרתף חניה תת קרקעי.**
49. **בנוסף חל איסור חמור להתקין ו/או לאחסן כל מתקן המופעל בגז פחמימני (גפ"מ), בשטחים פרטיים או משותפים במרתף/.**
50. **מכפיל חניה:** ככל שהרוכש קונה במסגרת הממכר חנייה/חניות במתקן מכפיל חנייה מכאניים, לרבות דמוי מעלית, דמוי פיגום ומכל סוג, צורה, מידות ואופן שימוש שהוא המאושר ע"י הרשויות המוסמכות (להלן: "המתקן"), יחולו ההסדרים הבאים: הרוכש מתחייב על כללי בטיחות והנחיות היצרן בעת השימוש במתקן ו/או בחנייה/חניות, לרבות אי העלאת נוסעים לרכב העולה או יורד מהמתקן. הרוכש יהיה אחראי למתקן, לתחזוקתו, לתקינותו, לשלמותו, לכל הקשור בשימוש והפעלת המתקן, והכל על חשבונו. והיה והרוכש קונה חנייה אחת במסגרת המתקן כאמור, ידוע לו כי החניות הנוספות במתקן יימכרו ע"י החברה לבעלי זכות נוספים, ויחולו ההסדרים הבאים: האחריות למתקן, לתחזוקתו, לתקינותו, לשלמותו ולכל הקשור והנובע מהשימוש ותפעולו תחול על כל בעלי הזכויות במתקן ועל חשבונו, בחלקים שווים, בעלי הזכות מחויבים, האחד כלפי האחרים, לעשות שימוש במתקן באופן שלא יגרם כל הפרעה למשתמש אחר ולחברה לא תהא כל אחריות ו/או מחויבות בקשר עם האמור. הזכויות במכפילי חניה

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

יוענקו לרוכש בדרך של הצמדה או בכל דרך אחרת לפי שיקול החברה, שתאושר ע"י המפקח על רישום הבתים המשותפים או כל רשות רלוונטית אחרת. החברה תהא רשאית לכלול בתקנות הבית המשותף הוראות המסדירות את זכויות השימוש במתקן זאת אחריות הרוכש בקשר עימו.

51. בנוסף, מידות עמדת החניה במתקני מכפילי החניה יקבעו ע"י היצרן. למניעת ספק יודגש כי מתקני החניה אינם מתאימים לרכב גבוה לרבות ג'יפ, מסחריות וכו'.

52. אסורה החניה לרכבים המונעים בגז פחמימני (גפ"מ), במכפיל חניה מכניים הכוללים בור (פיר) הנמוך ממפלס פני הקרקע/פיתוח הסמוכים למתקן (באם אלו קיימים).

53. .

54. מובהר בזה כי ההערות הנ"ל הן בנוסף ומבלי לגרוע מההערות האמורות בתוכניות, וכי הוראות המפרט כולן הן בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בהסכם.

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

נספח ג' – טבלאות זיכויים

ריכוז טבלאות זיכויים/חיובים

הערות מיוחדות

1. ריכוז זיכויים/חיובים אלו הינם אך ורק הנדרשים במפרט המחייב של משרד הבינוי והשיכון, מחיר למשתכן מהדורה 08 - 07.02.2016
2. התשע"ה- 2015 (מפרט המכר). זיכויים/חיובים נוספים ככל שיאושרו ע"י החברה/הקבלן יוצגו בנפרד במסגרת הליך שינויי הדיירים.
3. מחיר המחירון מתייחסים לזיכויים וחיובים לפני ביצוע הבניה זיכויים וחיובים לאחר ביצוע הבניה יתומחרו בנפרד ע"פ מחירון החברה.
4. המחירים הנקובים לעיל כוללים מע"מ.
5. המועד האחרון שעל רוכש הדירה להודיע לחברה/קבלן, על רצונו לנצל זכותו לזיכויים/חיובים אלו (במסגרת הליך שינויי דיירים) יהיה לפי האמור בסעיף 10 לעיל.
5. אי הודעת רוכש הדירה עד המועד האמור תתקבל כוויתור לזכותו זו על פי כל דין.
6. למניעת ספק יודגש כי לא יאושרו שינויים שאינם עומדים בדרישת הרשויות, בחוק ובתקנים ו/או פוגעים בבטיחות ו/או גורמים לעיכוב בהתקדמות העבודה או השלמת הבניין וקבלת אישורי אכלוס.
7. ניצול זיכוי בגין ארונות המטבח המתוכננים, ובחירת הרוכש (הדייר) להתקשר עם ספק מטבחים אחר שאינו ספק החברה, התקנת המטבח תתאפשר לרוכש רק לאחר מסירת הדירה, ובאחריות הרוכש ועל חשבונו.
8. למניעת ספק יודגש כי צנרות לחשמל/תקשורת/מים/ביוב, הנמצאים באלמנטים יצוקים או בנויים והסתיימה התקנתם, יחשבו כסיום "התקנת הפריט" כמשמעותו בתיקון 6 לחוק המכר לענין הודעת רוכש על מימוש זכותו לזיכוי/שינוי מהאמור במפרט המכר.
9. פריטים שונים המוצגים אצל ספק אחד מספקי החברה יבחרו אך ורק אצל אותו ספק. לא תינתן אפשרות לבחור פריטים שונים בין ספקים שונים, לדוגמא: כלים סניטריים וברזים. (רק במידה ובפרוייקט 2 ספקים).
10. כל המחירים המצוינים בנספח זה הינם בכפוף לכך שבקשת הקונה לביצוע השינוי המבוקש תוגש לחברה ו/או לקבלן הראשי, בצירוף תרשים מפורט (ככל שנדרש) לשביעות רצונו של הקבלן ו/או החברה ובכפוף להוראות כל דין, וייחתם הסכם להזמנת השינוי כאמור בין הקונה לקבלן הראשי ו/או החברה, לפחות 45 ימים בטרם החל שלב יציקת ריצפת הקומה בה ממוקמת הדירה.
11. במקרה של ציון פריט מתומחר לזיכוי בנספח זה ושאינו מצוין במפרט המכר, לא ינתן כל זיכוי בגינו.
12. במידה ובפרוייקט 2 ספקי מטבחים החברה היא זו שתחליט מי מבין הספקים יספק מטבח סטנדרט לדייר הבוחר מטבח סטנדרטי.
13. החברה תבחר ספקים על פי שיקול דעתה לאספקת פריטי גמר, קבועות ואביזרים. יודגש שלמניעת עיכובים בתהליכי העבודה ובלוחות הזמנים להשלמת הבניה, לא תתאפשר הבאה ושימוש של מוצרים שאינם מספקים שנבחרו על ידי החברה.

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

14. מחיר הזיכויים הנקובים בנספח זה הינם אך ורק לצורך קבלת זיכוי כספי מהחברה. למניעת ספק יודגש שזיכוי אצל ספק המוצרים לצורך שדרוג ו/או שינוי פריט סטנדרטי, לא יקבל הדייר זיכוי בגין עבודה.
15. יובהר שהחברה לא תהיה מחוייבת בהתקנת פריטים משודרגים. בכל מקרה שתחליט החברה כן להתקין פריטים משודרגים, יחוייב הדייר בתוספת תשלום בגין העבודה על פריטים משודרגים אלו.

מקרא:

- יח' - יחידה.
 מ"ר - מטר מרובע.
 מ"א - מטר אורך.
 קומפלט - חומר לבן+ חומר שחור+ עבודה.
 פריט - פריט אחד בודד.

נושא: ארונות מטבח, רחצה - מחיר בגין זיכוי בלבד

| סעיף במפרט המכר | תיאור | חומר/ עבודה | יח' | מחיר זיכוי ליח' בש"ח | כמות | סה"כ |
|-----------------|---|-------------|-----|----------------------|------|-------|
| 3.3.1 | זיכוי לכלל ארונות המטבח (כולל ארון תחתון/עליון, משטח עבודה, כיור מטבח, ברז מטבח, חיפוי מטבח), לפי התיאור שבמפרט המכר. | קומפלט | --- | --- | --- | 5,000 |
| 3.3.3 | ארון רחצה (בחדר רחצה כללי. כולל כיור אינטגרלי), לפי התיאור שבמפרט המכר. | קומפלט | --- | 660 | --- | |

נושא: קבועות שרברבות ואביזרים - מחיר בגין זיכוי בלבד

| סעיף במפרט המכר | תיאור | חומר/ עבודה | יח' | מחיר זיכוי ליח' בש"ח | כמות | סה"כ |
|-----------------|---|-------------|------|-------------------------|------|------|
| 3.6 | סוללת ברז למטבח, לפי התיאור במפרט המכר. | קומפלט | פריט | 170 (כלול בזיכוי המטבח) | | |
| 3.6 | סוללת ברז לכיור רחצה, לפי התיאור במפרט המכר. | קומפלט | פריט | 170 | | |
| 3.6 | סוללת ברז לכיור נטילת ידיים, לפי התיאור במפרט המכר. | קומפלט | פריט | 125 | | |
| 3.6 | סוללת ברז לאמבטיה, לפי התיאור במפרט המכר. | קומפלט | פריט | 200 | | |
| 3.6 | סוללת ברז למקלחת, לפי התיאור במפרט המכר. | קומפלט | פריט | 200 | | |

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

הערות:
1. כל המחירים כוללים זיכוי פריט+התקנה

נושא: חשמל/ תקשורת- מחיר בגין זיכויים

| סעיף במפרט המכר | תיאור | חומר/ עבודה | יח' | מחיר ליח' בש"ח | כמות | סה"כ |
|-----------------------|------------------------------|----------------|------|-------------------|------|------|
| 3.7 | נקודת מאור קיר/ תקרה – זיכוי | קומפלט | פריט | 50 | | |
| 3.7 | בית תקע מאור – זיכוי | קומפלט | פריט | 50 | | |
| 3.7 | נקודת טלפון | קומפלט | פריט | 50 | | |

הערה לטבלאות החשמל/תקשורת:
1. ראה הערות כלליות לאחר סעיף 3.7 (טבלה 5), במפרט המכר.
2. מחיר המחירון חשמל/תקשורת מתייחסים לזיכויים לפני ביצוע.

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה