

מפרט מכר מחיר למשתכן – עפולה נספח א'

לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג –
1973 (תיקון התשס"ח 2008

(בטופס המפרט הבסיסי בוצעו התאמות והבהרות הנכונות למבנה ולדירה והמסומנים בצל)

פרויקט עמית	שם האתר:
__ חדרים (__ חד' + ממ"ד)	דירה מטיפוס:
_____	שם הדגם:
_____	קומה:
_____	דירה מס':
_____	חניה מס':
_____	מס' הבניין:

נספח לחוזה בין: אדיר ח.א.ש.ר יזמות ובנייה בע"מ 515517944

מרח' שרה מלכין 1, עפולה

טל: 04-6407111

פקס: 04-6596136

(להלן "המוכר/ת" או "החברה")

לבין: _____

(להלן "הרוכש" או "הקונה")

מתאריך: _____

א.**פרטי זיהוי**

1. **ישׁוב:** עפולה **רחוב:** בית מס' _____
- 1.1 **גוש מס':** 16746 **חלקה/חלקות מס':** 153
- 1.2 **לחילופין כאשר אין פרצלציה:**
תכנית מפורטת מס': עפ/מק/20010/2 **מגרש מס':** _____
2. **בעל הקרקע:**
- 2.3 **הזכות שהקונה רוכש בדירה:** חכירה.
- 2.4 **בעל הקרקע:** מינהל מקרקעי ישראל.
- 2.5 **תקופת החכירה:** 98 שנה **מיום** _____ **עם אופציה להארכה ל – 98 שנים נוספות עם רשות מקרקעי ישראל.**
3. **המפרט תקף לדירה מס':** _____ **קומה:** _____
4. **בדירה:** מבואה, חדר דיור, פינת אוכל, חדרים שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד) המשמש כחדר שינה, פרוזדור, מטבח, חדר אמבטיה, ח.רחצה הורים, חדר ארונות, מרפסת שרות (עם פינת כביסה), 1 מרפסת שמש ו/או שטחי גינון פרטיים והכל בהתאם לתשריט.
5. **שטח הדירה**
- שטח הדירה הוא:** כ- _____ 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 השמש, 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 בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.
- (ב) בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל המפלסים בדירה.
- (ג) שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.
- (ד) בחישוב השטח יכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל – 1970 (להלן – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).
6. **פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:**
- 6.1 **מרפסת שמש¹ בשטח:** כ- _____ מ"ר **מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח:** כ- _____ מ"ר .
- 6.2 **חניה לא מקורה בשטח:** כ- _____ מ"ר (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת);
- 6.3 **מחסן דירתי בשטח:** אין;
- 6.4 **מרתף דירתי בשטח:** אין;
- 6.5 **גג מוצמד לדירה בשטח:** אין;
- 6.6 **גינה מוצמדת לדירה בשטח:** אין/יש _____ מ"ר;
- 6.7 אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח): מסתור

כביסה כמצוין בתכניות 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.
2. **שטחו של מחסן,** הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת יכלול רק השטח שמתחת למחצית הרחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף יכלול 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 יכלול רק השטח שמתחת למחצית הרחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף יכלול שטח הקיר במלואו.
4. **שטחה של גינה כולל,** את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

7. סטיות קבילות:

הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה :
 (א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה ; ואולם לענין שטחה של גינה
 תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
 (ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפרט ומידות האבזרים למעשה.

8. שם עורך הבקשה להיתר ("להלן "האדריכל"): _____ טלפון: _____ פקס: _____ כתובת: _____
 דואר אלקטרוני: _____
 9. שם האחראי לתכנון השלד ("להלן "המהנדס"): _____ טלפון: _____ פקס: _____ כתובת: _____
 דואר אלקטרוני: _____

ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה

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

1. תיאור הבניין

- 1.1 בניין מגורים רב משפחתי
 1.2 בניין: __ דירות למגורים ; בבניין אין דירות שלא למגורים.
 1.3 טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה :

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	כינוי או תיאור קומה
__ דירת גן. מתחם החניה	חניה / מגורים / מבואה (לובי כניסה) / חדרים לשימוש כלל הדיירים: 1 חדר עגלות אחר: צובר גז	__	קומת כניסה
סה"כ: __ קומות טיפוסיות	מגורים/מערכות טכניות/חדר מדרגות/ מעלית	__	קומות טיפוסיות 1-2
	מגורים/מערכות טכניות/חדר מדרגות/ מעלית	__	דירת גג
קולטי שמש	גג משותף	----	קומת גג
		---	סך כל הקומות למגורים בבניין

הערות: ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר הבניה, במידה ותחויב החברה ע"י הרשויות 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, הנ"ל יבוצע ללא פגיעה ו/או שינוי בדירות.

- 1.4 מספר חדרי המדרגות בבניין: 1 ; אפיון כל חדר מדרגות: סגור / מקורה / מגיע לגג/מוגן
 1.5 מעליות: יש ; מספר המעליות: 1 ; מספר התחנות לכל מעלית: __ ; מספר נוסעים לכל מעלית: 4 מעלית שבת: אין.
 1.6 עמדת שומר: אין.

2. חומרי הבניין ועבודות גמר:

- 2.1 שלד הבניין: לפי תכניות המהנדס ; שיטת הבניה: קונבנציונאלי.
 2.2 רצפה ותקרה קומתית: חומר: בטון מזוין ; עובי: לפי חישובי המהנדס שיטת הבניה: קונבנציונאלי ;
 בידוד אקוסטי בהתאם לדרישות המתכננים. חומר: לפי החלטת המתכנן עובי: לפי קביעת המתכנן ריצוף בניין
 המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה. צבע: כל צבעי תקרות וקירות פנים
 יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי .
 2.3 תקרת קומה עליונה: לפי חישובי המתכנן.
 2.4 גג הבניין: חומר: בטון מזוין עובי: לפי חישובי המהנדס -בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר: לפי החלטת
 המתכנן עובי: לפי חישובי המתכנן.
 2.5 קירות חוץ: חומר בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוק לבן (איטונג או ש"ע) הכל ע"פי החלטת החברה והמתכננים.
 עובי: ע"פ הנחיות היועצים.
 2.6 גימור קירות חוץ:

- 2.6.1 **חיפוי עיקרי**: אבן / טיח חוץ/חיפוי קשיח אחר/צבע/אלומיניום/חומר אקרילי-הכל ע"פ החלטת החבר
- 2.6.2 **טיח חוץ**: טיח חוץ צמנטי/אקרילי/שליכט באגר/שפכטל חוץ- משולב עם חיפויים אחרים;
- 2.6.3 **חיפוי אחר**: מסתורי כביסה- אלומיניום ו/או אלמנטי בטון (מחומר עמיד ע"פ ת"י 5100).
- 2.7 **קירות הפרדה בין הדירות: חומר**: בטון ו/או בלוקי בטון ו/או בטון מזויין ו/או בלוק לבן/איטונג או ש"ע.
- 2.8 **חדרי מדרגות**:
- 2.8.1 **קירות מעטפת: חומר**: בטון מזויין **עובי**: ע"פ הנחיות המתכנן;
- 2.8.2 **גימור קירות פנים**: חיפוי קשיח כדוגמת אבן נסורת או קרמיקה או גרניט פורצלן עד לגובה 1.1 מ"ר. מעל החיפוי הקשיח טיח בצבע אקרילי עד לתקרה.
- 2.8.3 **מדרגות**: טראצו צמנט לבן /גרניט פורצלן / בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים נגד החלקה נגד החלקה
- 2.8.4 **ריצוף משטחים**: מרצפות טראצו **צמנט לבן** / אריחי גרניט פורצלן. בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים נגד החלקה נגד החלקה

2.8.5

2.8.6 **מעקה**: ע"פ דרישות המתכננים; חומר: מתכת צבועה.

2.8.7 **עליה לגג**: יש.

2.9 **מבואה (לובי) קומתית**.

גימור קירות פנים: חומר: חיפוי קשיח דוגמת אבן נסורת או גרניט פורצלן עד לגובה: משקופי הדלתות. חומר: טיח וצבע אקרילי עד לתקרה או תקרה מונמכת. ריצוף: אבן נסורה / טראצו

2.10 **מבואה (לובי) כניסה**:

2.10.1 **גימור קירות פנים**: חומר: חיפוי קשיח דוגמת אבן נסורת או קרמיקה או גרניט פורצלן עד לגובה: משקופי הדלתות. חומר: טיח וצבע אקרילי עד לתקרה או תקרה מונמכת. ריצוף: אבן נסורת (שיש) או אריחים מסוג גרניט פורצלן, שטח אריח בודד לא ייפחת מ- 0.64 מ"ר.

2.10.2 **דלת כניסה לבנין**: יש; חומר: אלומיניום מזוגג בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת ע"י מערכת אינטרקום ומחזיר שמן; מידות: לא פחות מ- _____ מ' (כניסה ראשית) כמות: 1 + דלת במידות: לפי החלטת אדריכל (כניסה משנית) כמות: 1

2.11 **מרתף חניה:אין**

3. הערה: כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעל תו תקן ירוק מטעם המכון התקנים הישראלי. **תיאור הדירה (בנוסף לאמור בפרק א' – פרטי זיהוי)**

3.1 **גובה הדירה**: גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: לא פחות מ- 2.50 מ'; גובה פרוזדור: לא פחות מ 2.50 מ'; גובה חדרים על הגג: אין; גובה עליית גג למגורים: אין; גובה מרתף המשמש למגורים: אין; גובה מרתף המשמש לא למגורים: אין;

הערה: הגובה הנ"ל למעט תחת קורות, בליטות והנמכות מקומיות, מערכות, תקרות משנה, ובכל מקרה לא פחות מהגובה המינימאלי הנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל- 1970 וביחס לשטח המינימאלי הנדרש בתקנות לגובה החלל המקורה.

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

תיאור	חומר קירות	גמר קירות ותקרות	ריצוף	הערות
חדר דיוור + מבואה	בלוקי בטון ו/או בלוק איטונג ו/או בטון מזויין ו/או	טיח צמנטי/טיח / / תקרה פריקה /שליכט באגר/שפכטל + שכבת צבע אקרילי משלימה בקירות. בתקרה טיח + סיד סינטטי.	קרמיקה (רגילה או פורצלן)	ראה הערה 1
פינת אוכל (מתחם לא נפרד)	כנייל	כנייל	כנייל	ראה הערה 1
מטבח	כנייל	כנייל	כנייל	חיפוי קירות בקרמיקה בגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (בין ארון תחתון ועליון). 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).

חדרי שינה (1), (3)	כנייל	כנייל	כנייל	ראה הערה 1
פרוודור	כנייל	כנייל	כנייל	ראה הערה 1
חדר אמבטיה	כנייל	חלק עליון גמר טיח ושכבת סיד	כנייל	ראה הערה 2
חדר רחצה הורים	כנייל	חלק עליון גמר טיח ושכבת סיד	כנייל	ראה הערה 2
*חדר ארונות	כנייל	כנייל	כנייל	
מרפסת שירות (פינת כביסה)	כנייל	כנייל	כנייל	ראה פירוט בנספח ב' - הערות
מרפסת דיור (שמש) או גינה	כנייל	בהתאם לחיפוי החיצוני	כנייל	ראה הערה 4, קירוי - בהתאם לתשריט
*מחסן	טיח + צבע אקרילי	כנייל	כנייל	גרניט פורצלן לבחירת הקונה שטח אריח בודד 0.18 מ"ר.
ממ"ד	בטון מזויין או אחר לפי הוראות פיקוד העורף	עפ"י דרישות פיקוד העורף. עליון סיד סינטטי	כנייל	משמש חדר שינה

***באם יוצמד על פי חוזה מכר**

הערות והבהרות לטבלה:

- אריחים לריצוף** – ריצוף סוג א', הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח. כל סוגי הריצוף המותקנים בבניין לפי ייעודם, יעמדו בדרישות תקן ישראלי 2279 - התנגדות להחלקה. ולא יפחתו מהמפורט להלן: חדרי מגורים - R-9, רצפת חדרי רחצה R-10, רצפת תא המקלחון R-11. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרוגנים).
- בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב), באריחים רוזביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.
- 1. סוגי הריצוף:** ריצוף בחדר מגורים, מטבח ומעברים: אריחי טרצו / קרמיקה / גרניט פורצלן במידות: כ- 60/60, 45/45, 33/33 ס"מ (המידה לפי בחירת הקונה). ו-3 גוונים (אחד בהיר נייטרלי) לבחירת הרוכש.
- 2. ריצוף חדר רחצה הורים, חדר אמבטיה (נגד החלקה):** אריחי טרצו / קרמיקה / גרניט פורצלן במידות: כ- 60/60, 45/45, 33/33 ס"מ (המידה לפי בחירת הקונה). ו-3 גוונים (אחד בהיר נייטרלי) לבחירת הרוכש.
- 3. חדר רחצה הורים, חדר אמבטיה - חיפוי אריחי קרמיקה עד לגובה המשקוף דלת החדר גודל 33/33 או 60/30 או 25/40 (המידה לפי בחירת הקונה) ו-3 גוונים (אחד בהיר נייטרלי) לבחירת הרוכש.**
- 4. במרפסת דיור, ו/או במשטח מרוצף בחצר:** אריחי טרצו / קרמיקה / גרניט פורצלן במידות: כ- 60/60, 45/45, 33/33 ס"מ (המידה לפי בחירת הקונה). ו-3 גוונים (אחד בהיר נייטרלי) לבחירת הרוכש (נגד החלקה), גמר הריצוף ייושם בשיפועים לפי דרישות התקן.

3.3 ארונות:

ארון מטבח תחתון	ארון המטבח התחתון יבוצע בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן: הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור תחתון, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור/הכנה לכיריים מובנות (פתח, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה) הכנה למדיח כלים. עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ. גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף. בתחתית הארון תותקן הגבהה בניה (סוקל) בגובה של כ-10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון. לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה משיש בעובי לא פחות מ-2 ס"מ העומד בדרישות ת"י 4440 (חלקים 1,2 לפי העניין) או לחילופין אבן קיסר ועם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם, בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו ייבחר ע"י המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש. משטח עבודה במטבח: לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר, יציג בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר נייטרלי.
מבנה ארון מטבח תחתון	מבנה ארון המטבח התחתון יהיה בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן: גוף הארון ומדפים יהיו מעץ מסוג סנדוויץ', וגב הארון יהיה מעץ דיקט. שאר חלקי הארון יהיו עשויים סנדוויץ' / MDF. הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובהו ולכל עומקו. ביחידות הפינה של הארון יותקנו "פטרונות פינה".
אורך מזערי של ארונות מטבח	דירת 2-2.5 חדרים: 3.5 מ"א. דירת 3,4 חדרים 5 מ"א. לדירות 4.5 חד' ומעלה 6 מ"א מידת אורך הארון תימדד לאורך קיר המטבח, פינה מחושבת פעמיים באורך הארון. חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות ייכללו באורך הארונות.
ציפוי ארונות המטבח	ציפוי חיצוני: פורמייקה. ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה.
גווי הציפוי לארונות המטבח	סוגי הציפוי וגווניו יהיו לבחירת הקונה מתוך מגוון סוגים וגווניו שיציג המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר, כמפורט להלן: ציפוי חיצוני: המוכר יציג בפני הקונה לפחות חמישה גוונים שונים לבחירה, אחד מהם בצע לבן ואחד מהם בגוון בהיר נייטרלי. ציפוי פנימי: על המוכר להציג בפני הקונה לפחות 2 סוגים שונים, אחד מהם בגוון לבן.

ארון חדר אמבטיה	באחד מחדרי הרחצה בדירה יהיה ארון תחתון עץ סנדוויץ' או טרספה, תלוי או מונח, באורך מינימלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירי נירוסטה משטח עבודה אינטגרלי מחרס/שיש/ניאו קוורץ משולב בכיור
מרפסת שירות	מרפסת השירות בדירת המגורים תכלול רכיבים והכנה בהתאם למפורט להלן: פתח לקיר חוץ אשר ממנו תהיה גישה ישירה למתקן תליית כביסה. הכנה למייבש כביסה, ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4 כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל. הכנות למכונת כביסה, לרבות נקודת מים (קרים), חיבור לניקוז, הזנת חשמל. מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק, ניתן שיאורך המתקן יהיה קטן מ-160 ס"מ ובתנאי שיותקן מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ-120 ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ-800 ס"מ, מסתור כביסה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100, לדירות נגג: אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר/ מרפסת.

טבלה מס' 3 – רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה 3.4

תריסים			חלונות			דלתות			חדר
סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה	דלת
							ראה הערה	1	דלת כניסה
	מוקצף	ציפוי אלומיניום	1	אלומיניום	1 ויטרינה				חדר דיור
	מוקצף	ציפוי אלומיניום	1	אלומיניום	1				פינת אוכל
	מוקצף	ציפוי אלומיניום	1	אלומיניום	1		הערה	1	יחידת הורים
	מוקצף	ציפוי אלומיניום	1	אלומיניום	1		הערה	1	חדר שינה
	מוקצף	ציפוי אלומיניום	1	אלומיניום או מתכת	1		הערה	1	ממ"ד – משמש חדר שינה
				אלומיניום	1 במידה יש				מטבח
				אלומיניום	1		הערה	1	רחצה הורים
				אלומיניום	1		הערה	1	רחצה כללי
	מוקצף	ציפוי אלומיניום	1						מרפסת שירות

הערות והבהרות לטבלה:

חלונות ותריסים	<p>חלונות ותריסי דירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:</p> <p>(א) חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing), המורכבים משני לוחות זכוכית לפחות בעובי מינימלי של 4-6 מ"מ עם מרווח אוויר ביניהם. החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואבזורים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה, החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן.</p> <p>(ב) חלון הממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף.</p> <p>(ג) חלון חדר הדיור יהיה בכל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף.</p> <p>(ד) פתחי הדירה, למעט חדרי אמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבח, יהיו בעלי תריסים.</p> <p>(ה) בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פלסטיק</p> <p>(ו) בחדר הדיור, ובפתחים מעל 2.5 מ' יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כ"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית, או לחילופין תריס כנף על כנף.</p> <p>(ז) במרפסת השירות תהיה סגירה בחלון או בתריס.</p> <p>(ח) במסילות לכל החלונות, יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.</p>
דלתות כניסה ומגורים	<p>דלת כניסה: דלת הכניסה לדירת המגורים תהיה בהתאם למפורט להלן:</p> <p>(א) דלת פלדה (ביטחון) רב-בריחית תואמת לתקן ישראלי מס' 2144 וכמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה;</p> <p>(ב) משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 22.1 מ"מ לפחות;</p> <p>(ג) כנף הדלת והמשקוף יהיו בחיפוי ויניל או צביעה בתנור;</p> <p>(ד) דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר;</p> <p>דלתות פנים: דלתות הפנים בדירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן: דלתות הפנים (א) דלתות הכניסה לחדרים תהיינה דלתות לבזוז בהתאם לתקן ישראלי מס' 23, ובפתיחת ציר רגילה; כל דלתות הפנים תהיינה עמידות למים לרבות התקנת מסגרת עמידה למים לפחות ב-2 ס"מ התחתונים של כנף הדלת.</p>

<p>(ב) כנף הדלת תהיה עשויה משתי לוחות מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד, צירי פייפ כפולים מתכווננים; היקף הדלת (קנט (מצופה ב-3 צדדים לפחות. גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש, עם מנעול וידיית מתכת משני הצדדים;</p> <p>(ג) משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23; בעל הלבשות פולימרי או עץ, כולל פס אטימה, בגמר ובגוון תואם לדלת; המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים.</p> <p>(ה) בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס-פנוי" וצוהר / צו-אור בכנף הדלת;</p> <p>(ו) דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף;</p> <p>(12) גוון דלתות הפנים יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר גוון דלתות הפנים ו/או הספקים שיבחר המוכר; על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחת מהן היא בגוון לבן;</p>
--

1 טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטרים בדירה

מיקום מיתקן	מטבח	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה	מרפסת שירות
קערת מטבח	מידות בס"מ	כ-40/60 לפי יצרן	-----	-----
	סוג	חרס	-----	-----
קערת רחצה	מידות בס"מ	כ – 50/40 לפי יצרן	משולב בארון לפי יצרן	-----
	סוג	חרס או ש"ע	ראה סעיף 3.3.3	-----
אסלה	מידות בס"מ	כ – 65/40	לפי יצרן כ – 65/40	-----
	סוג	אסלת שירותים תהיה מחרס מונובלוק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה ומיכל הדחה חרס דו כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו-3 ליטר ע"פי ת"י 1385	אסלת שירותים תהיה מחרס מונובלוק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה ומיכל הדחה חרס דו כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו-3 ליטר ע"פי ת"י 1385	-----
אמבט/מקלחת	מידות בס"מ	-----	כ- 170/70	-----
	סוג	-----	אי (פח מצופה אמייל) או אקרילית	-----
סוללה למים קרים וחמים לקערה מהקיר או מהמשטח	תוצרת ודגם	סוללה פרח מיקס (זיכוי-150 ש"ח)	סוללה פרח מיקס (זיכוי-150 ש"ח)	-----
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	סוג	-----	סוללה עם צינור גמיש (טלפון) (זיכוי-150 ש"ח)	-----
מקלחת ראש קבועה	סוג	-----	-----	-----
סוללה למקלחת	סוג	סוללה מהקיר (זיכוי 150 ש"ח)	-----	-----
*הכנה לחיבור למכונת כביסה	-----	-----	יש	-----
הכנה לחיבור מייבש כביסה	הכנה למייבש כביסה, ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4 כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל.	-----	-----	-----
הכנה לחיבור מדיח כלים	יש	-----	-----	-----

					(משולב בחיבור וניקוז כוור)
				יש 1	נקודת גז לבישול
					נקודת גז לחימום

*הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת: מים קרים וחיבור לקו דלוחין או שפכים.

- 3.6.1 **סוללות:** כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבול מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים, על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות כאשר אחת מהן תוצרת הארץ, ככול שישנה ועומדת בדרישות הת"י 1385.
- 3.6.2 **תיאור רצפת המקלחת:** משטח המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין, בגמר העומד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח.
- 3.6.3 **הכנה למדיח:** תבוצע הכנה למדיח כלים במטבח, הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.
- 3.6.4 בחדר המקלחת ובחדר האמבטיה תותקן סוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינטרפוז 3 דרך) מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף, או לחילופין לפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 מ"מ.
- 3.6.5 **מים חמים:** מערכת סולארית: יש; דוד בקיבול 150 ליטרים; אחר: דוד שמש בגבוי חשמלי (לפרט); מיקום הדוד: במסתור כביסה; מערכת תרמוסיפונית / מאולצת. יותקן התקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה.
- 3.6.6 **חיבור מים חמים לכלים:** קערת מטבח, כיור רחצה, אמבטיה, מקלחת/אחר.
- 3.6.7 **ברז גינה:** לא במרפסת דיור. ברז דלי: כן, לכל דירה יותקן ברז אחד
- 3.6.8 **הכנה למונה מים לדירה:** יש.
- 3.6.9 **חומר הצינורות: מים חמים וקרים:** מתכת ו/או פלסטי, דלוחין: פלסטי ו/או מתכת, שפכים: פלסטי או אחר לפי קביעת המתכנן.
- 3.6.10 **צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח:** יש.
- 3.6.11 **הכנה למונה גז לדירה:** יש.

3.7 טבלה מס' 5 – מתקני חשמל - בדירה

מיקום	נקודת מאור קיר/תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל מוגן מים	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה, נקודת תקשורת, נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות.	אחר
כניסה לדירה או למבואה	1	1				*פעמון+לחצן *אינטרקום *לוח חשמל דירתי כולל סגירה(ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) *ארון תקשורת כולל שקע *ארון טלפון/טלויזיה
חדר דיור ופינת אוכל	2	3		1 (למזגן)	1	תוכנן תריס חשמלי-תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
פרוזדורים	1	1				בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות+מחליף
מטבח	1			1 (תנור)		מיקום השקעים, בתי השקע יהיה מעל משטח העבודה ככול האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. יותקנו שקעי כח נפרדים למדיח, לתנור ולמקרר.
חדר שינה עיקרי (הורים)	1 כולל מפסק מחלף למנורה	4 (שניים ליד המיטה)		1	1	
ממ"ד	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3				לפי תקנות פקע"ר
חדר שינה משני (ילדים)	1	3		1	1	
חדר רחצה/חדר אמבטיה	1 (מוגן מים)		1	1 (הכנה לתנור+מפסק)		הכנה לתנור חימום+ התקן קוצב זמן לדוד שמש עפ"י התכנון
שירותים	1					הכנה לנקודת אוורור מכני+מפסק היכן שנידרש
מרפסת שירות	1 (מוגן מים)			2 (מוגן מים)		

		למכונת כביסה ומייבש				
מרפסת שמש	1 (מוגן)		1 (מוגן)			כולל תריס חשמלי+מפסק+מנגנון פתיחה ידני
מחסן	1		1			
מסתור כביסה					1 (פקט) הכנה למוגן	

3.7.1 **מערכת אינטרקום:** פעמון ותשתית חיצונית ופנימית בדלת הכניסה הראשית לבניין. נקודת האינטרקום תמוקם במבואה או בכניסה לדירה ע"פ תוכנית האדריכל וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.

3.7.2 **חדר מדרגות:** בכל קומה יהיה לחצן הדלקת אור ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות.

3.7.3 **טלפון חוץ:** הכנת צינורות בדירה מנקודת ריכוז התקשורת ועד לנקודת ההכנה בקיר.

3.7.4 **פעמון: סוג:** לחצן או "פוקוס" דגם ע"פ בחירת החברה או ש"ע.

3.7.5 **מפסיקי זרם: סוג:** רגילים **תוצרת:** לפי קביעת מהנדס החשמל.

3.7.6 **לוח חשמל דירתי בתוך הדירה:** יש **מיקום:** בהתאם להחלטת יועץ החשמל. יכלול שטח פנוי בגודל 6 מודולים לפחות לצורך הרחבות בעתיד.

3.7.7 **מערכת לניטור ובקרה של צריכת חשמל דירתי:** המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים. המערכת תכלול: יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מתבססת על רכיב המודד זרם חשמלי (שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי), יחידת תקשורת לשידור אלחוטי, צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה, הצג יותקן בפנים הדירה, בסמוך לדלת הכניסה/במבואה הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה, הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוט"ש) ואת עלותם הכספית.

3.7.8 **נקודת התקשורת:** תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז התקשורת ועד לנקודת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.

3.7.9 **נקודת חשמל לדוד שמש:** כן.

4. **גודל חיבור דירתי** תלת פאזי 25*3 אמפר. בדירת מגורים הכוללת חיבור דירתי תלת פאזי תותקן נקודה תלת פאזית בארון

המטבח, מתחת למקום המתוכנן לכיריים; הנקודה תחובר ישירות למפסק תלת פאזי בלוח החשמל ותחווט בכבל 2 * 2.2 : הנקודה תכלול את כל החיווט לרבות

5. בית השקע והמפסק בלוח החשמל הדירתי. **מתקני קירור/חימום, בדירה:**

4.1 **מיזוג אוויר מרכזי:** אין

4.2 **מזגן מפוצל:** אין

4.3 **מזגן דירתי:** אין/הכנות בלבד. הכנה בלבד למערכת מיני מרכזית אחת סטנדרטית תלת-פאזי, אשר תכלול:

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

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

4.4 **תנור חימום הפועל בגז/דלק נוזלי:** אין.

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

4.6 **רדיאטורים:** אין.

4.7 **קונוקטורים חשמליים:** אין.

4.8 **חימום תת רצפתי:** אין.

4.9 **מיתקנים אחרים:** אין.

6. **סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה:**

5.1 **מערכת כיבוי אש אוטומטית:** אין.

7. עבודות פיתוח ושנונות:

- 6.1 חניה
- 6.1.1 סך כל מקומות החניה: ___ מתוכן: ___ חניות בתחום המגרש; אין חניות מחוץ למגרש;
- 6.1.2 חניה לנכים: יש. מספר: ---- מיקום: לפי תשריט;
- 6.1.3 גמר פני החניה: בטו מוחלק או אבנים משתלבות, לפי היתר הבניה ותכנית הפיתוח.
- 6.1.4 חניה עילית: תותקן מערכת תאורה.
- 6.1.5 גישה לחניה: מהכביש.
- 6.1.6 מספר חניות לדירה: לפי הסכם המכר צמודות לדירה; מיקום: בתחום המגרש/אחר: (על פי סימון בתכנית מצורפת לחוזה).

6.2 פיתוח המגרש

- 6.2.1 שבילים: חומר גמר: אבנים משתלבות/אחר: לפי היתר הבניה ותכנית הפיתוח. בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף (לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבנין) ומואר בעל גינון מלווה בשטח של 20 מ"ר לפחות.
- 6.2.2 משטחים מרוצפים: יש; חומר גמר: אבנים משתלבות/אחר: לפי היתר הבניה ותכנית הפיתוח.
- 6.2.3 גינה משותפת: יש; (על פי סימון בתכנית מצורפת). במגרש תותקן מערכת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב. גינון חסכוני במים בהתאם להנחיית משרד החקלאות.
- 6.2.4 גינה צמודה לדירה: יש/אין; יציאה לגינה מחדר: אין.
- 6.2.5 פירוט מערכות בגינה הצמודה: אין.
- 6.2.6 משטח מרוצף בגינה הדירתית: ביציאה מחדר משטח מרוצף של 7 מ"ר לכל הפחות _____ (על פי סימון בתכנית מצורפת).
- 6.2.7 גדר בחזיתות אחרות של המגרש: חומר: בלוקים ו/או בטון מצופה טיח. תיתכן תוספת מעקה מתכת בחלק מקטעי הגדר לפי יועץ פיתוח. בגובה ממוצע של: משתנה עפ"י תכניות ודרישת הרשויות.
- 6.2.8 ריצוף קומת עמודים מפולשת: חומר - אבנים משתלבות.

8. מערכות משותפות

7.1 מערכת גז:

- 7.1.1 גז מרכזי: צובר גז לאספקת גז מרכזי לבניין: יש.
- 7.1.2 צנרת גז ממכל 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 מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים): אין.
- 7.2.4 גלאי עשן: לפי החלטת רשות כיבוי אש.

7.3 אוורור מאולץ במרתפי חניה: אין.

7.4 מערכת מיזוג אוויר מרכזית: אין.

- 7.5 תיבות דואר: קיים; מיקום: תיבת הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבנין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובניה ות"י 816..

9. חיבור המבנה למערכות תשתית

- 8.1 חיבור לקו מים מרכזי: יש; הכנה למונה מים ציבורי לבית: יש
מונה מים לגינה: אין;
- 8.2 חיבור לביוב מרכזי: יש.
- 8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל: כולל חיבור הדירה לרשת; לא כולל התקנת מונה, התקנת המונה ע"ח הרוכש.
- 8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר): לא כולל קו טלפון.
- 8.5 הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים, תקשורת מחשבים וכדומה): יש

(צייין את החיבורים הרלבנטיים) ; לא כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת.

- 8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש : כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כלולים.
- 8.7 פינוי אשפה : לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבניה. עבודות גמר של הרצפה והקירות בחדר אשפה ייעשו בגרניט פורצלן ובהתאם לדרישות כל דין.

10. רכוש משותף

9.1 תיאור הרכוש המשותף :

- 9.1.1 סך כל מקומות החניה המשותפים : אין ;
- 9.1.2 קומה מפולשת : אין. מספר קומות מפולשות : אין
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות : אין ; מיקום המחסנים : -----
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה : יש ;
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית : יש ;
- 9.1.6 חדרי מדרגות – יש.
- 9.1.7 פיר מעלית : יש ; מעליות : יש ; מספר מעליות : 1 ;
- 9.1.8 גג : לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
- 9.1.9 ממ"ק/מקלט : כמות : אין
- 9.1.10 חדר דודים משותף : אין ;
- 9.1.11 מיתקנים על הגג : יש מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) כגון אנטנה/ צלחת לוויין, קולטי שמש, וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.
- 9.1.12 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש.
- 9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף : (לפרט) פילרים, ארונות למוני חשמל, תקשורת, גז, ציוד כבוי אש, ולפי המסומן בתכניות המכר ;

9.2 חלק/ים שאין להוציאם מהרכוש המשותף :

- 9.2.1 חדרי מדרגות.
- 9.2.2 קומה טכנית.
- 9.2.3 גישה לחניה משותפת.
- 9.2.4 לובי בקומות כניסה.
- 9.2.5 לובי קומתי.
- 9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים על הגג.
- 9.2.7 גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות.
- 9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדר/ים טכני/ים.
- 9.2.9 חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים על הגג : (כגון קולטים, חדר מכונות למעלית).
- 9.2.10 1 מעלית.

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) יראהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

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 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 קומות כניסה/ קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200. המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין בתנאי שלא ישנו את חזית הבית או שטחים ברכוש המשותף.
- 10.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1:100.
- 10.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון גינה משותפת וגינת 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 אלקטרו מכאניות 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 העניין:
- (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 מכאניות 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 אלקטרו מכאניות 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. **המידות המתוארות בתכנית** הן מידות בניה (ברוטו) מקיף בניה לקיר בניה. המדידה נעשית מבלוק לבלוק או לקיר בטון או לעמוד בטון, לפי העניין, ולא מטיח לטיח ו/או לכל ציפוי אחר.
2. **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 חוזית את הקבלן.
3. המפרטים נכתבו בהתאם לתקנים ולתקנות ואין אנו אחראים להלכה דתית.
4. **במקרה של סתירה** בין האמור/המצוין במפרט המכר, תוכניות המכר, יקבע הסדר הבא: מפרטי המכר, תוכניות המכר.
5. **מעקה במרפסת** – בנוי ו/או מתכת(מגלוונת וצבועה) ו/או אלומיניום ו/או מזווג, ו/או משולב לפי החלטת האדריכל. במרפסת שירות: גמר סיד סינטטי על גבי טיח. בגובה לא פחות מדרישות ת"י 1142 – מעקות ומסעדים.
6. **הפרשי מפלסים** – בין חדרי רחצה, ממ"ד, ומרפסות, לחללים סמוכים. יתכן סף מוגבה ביציאה למרפסות שמש במידות (גובה/רוחב) לפי החלטת האדריכל.

12. **הכנה לאספקת גז:** הכנת צנרת עד לדירה ובתוך הדירה (כלולה בחוזה הרכישה של הדירה). תשלומים עבור מקדמת גז, בדיקת מכשיר, הרכבת מונה וחיבורו, השתתפות יחסית במרכז האספקה וריכוז מונים, פיקדון עבור ציוד מושאל לרבות ווסת מונה, מס קניה- יחולו וישולמו ע"י הקונה במעמד התקשרותו עם חברת הגז אליה יופנה ע"י המוכרת סמוך למועד מסירת הדירה.
13. **"נקודת מאור", קרי בית נורה ללא נורה וכיסוי (אהיל, ארמטורה וכו').**
"הכנה", קרי צנרת עם חוט משיכה.
 מיקום נקודות החשמל ואביזרים נלווים בחללים השונים לפי קביעת החברה.
14. **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.
15. המפרט הכללי הבין משרדי ("המפרט הכחול") אינו רלוונטי, למפרט טכני זה.
16. **מערכות כיבוי,** ברזי כיבוי (הידרנטים) וארונות כיבוי בשטחים משותפים או פרטיים, מיקום וכמות לפי דרישות כיבוי אש.
17. **יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה** ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות.
18. **החברה תהיה רשאית לקבוע זיקת הנאה** לחלקת הבית בחלקות אחרות, ולטובת בתים וגורמים אחרים בחלקת הבית, ובכפוף לדרישות ההיתר.
19. **במקום בו צוין שימוש ביותר מסוג חומר אחד** ו/או בכלים צבעוניים, הבחירה בסוג החומר ו/או הכלים שיקבעו לבחירה באותו פריט היא לפי תכנון אדריכל החברה.
20. סוג א' – לפי הסיווג של אותו היצרן.
21. **אין החברה אחראית לגוונים** של הפריטים ולהתאמתם ההדדית. הדבר אמור לגבי פריטים המסופקים ע"י החברה והן לגבי פריטים המסופקים ע"י הקונה.
22. **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.
23. **מגבר אנטנה ל-T.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 הדיירים המחוברים לאותה אנטנה (באחריות הדיירים).
24. **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.
25. **גבולות המגרש,** הפיתוח החלקים הצמודים, וגבולות האגף, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
26. **פילרים (גומחות) עירוניים** ושוחות של מערכות השונות (חשמל, בזק, טל"כ, גז, ביוב וכד') ימוקמו במגרש ועל חשבון שטח המגרש, בהתאם לתכנון הפיתוח שיאושרו ע"י הרשויות.
27. **יתכנו שוחות ביוב** או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומם יקבעו 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.
28. **אין להקים מסלעות נוי** בצמוד לקירות המבנה.
29. **מפלס אדמת הגן** בחצר הפרטית או ברכוש משותף נקבע עפ"י גובה הריצוף במבנה. אין להוסיף אדמת גן או להגביה את מפלסה בכל דרך, מעל למפלס הקיים.
30. ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, קדיחה וכו'), מחייב חקירה מקצועית מוקדמת.
31. **במחסנים** שיוצמדו לדירות יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואווור, המשרתים כלל הבניין. במידה ויהיו מחסנים.
32. **מיקום צוברי גז/מיכלי גז** לאספקת גז מרכזי תהיה על פי תכנון ואישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הועדה המקומית לבניה ומשרד העבודה.
33. **באבן טבעית,** ריצוף וחיפוי יתכנו הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים" וכו', ואין לראות בכך ליקוי.
34. שטחים מרוצפים ימסרו לאחר ניקיון סביר בלבד.
35. **מיקומם של דוד המים** החמים ויחי' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה מקומית.
36. **מיקום מתזי כיבוי אש** (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם ללא הנחיות המתכנן.
37. **יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון,** אספלט ו/אוגרנולטי 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.
38. **נסיעה ברכבים כבדים** על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
39. **הקונה יודע ומסכים כי לאזורים טכניים** ולגגות עליונים של המבנה, תותר גישה רק למי שהוסמד לכך וזאת לצורך טיפול, אחזקה, חידוש ובדק של המתקנים והמערכות ו/או לצורכי שירותי תחזוקה וניקיון לבנין.
40. **הקונה יצבע פעולות התחזוקה** והתיקונים של מערכות ומתקני הבניין (ברכוש הפרטי ו/או המשותף) רק באמצעות בעלי מקצוע מתאימים ומוסמכים בנושא עיסוקם.
41. **קבלן ניקיון-** במידה והנכם מכניסים קבלן ניקיון, יש להקפיד על שימוש מינימאלי במים. הצפת הדירה במים בכמויות גדולות עלולה לגרום לחדירה, הצפת החול מתחת לריצוף ולרטיבות בקירות החדרים. יש להקפיד על ניקוי עדין וזהיר של חפוי הקרמיקה בחדרי רחצה ושירותים, על מנת למנוע פגיעה ב"רובה" (מלוי שבין האריחים) ובאריחי הקרמיקה עצמם.

- .42** במבנה ובחלקיו השונים הותקנו 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.
- .43** ת"י 1525 "תחזוקת בניינים בנייני מגורים וסביבתם הקרובה" יחייבו את הקונה (חוברת "הנחיות לתחזוקה" תימסר לקונה בעת קבלת החזקה בדירה).
- .44** למניעת ספק יודגש כי באם תידרש החברה להעמיד שטח בתחומי המבנה ו/או המגרש, לחברת החשמל לצורך מערכות המשמשות הבניין ו/או בניינים אחרים סמוכים, תהיה חב' החשמל והחברה פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטח זה.
- .45** 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.
- .46** אזור מכוני (וונטה): באם יותקן מפוח לאזור מכוני בחדר שירות ו/או בחדר אמבטיה ו/או בחדרי רחצה יופעל במקביל לנקודת הדלקת מאור + השהיה 5 דקות.
- .47** כלי רכב בחניה תת- קרקעית ועילית - על הרוכש לבדוק היטב את נתוני הרכב המיועד לחנייה תת קרקעית/עילית בבניין (אורך/רוחב/גובה, רכב נכה וכד') כדי למנוע אי התאמה של רכב גדול מימדים למקום החניה שבחר, ולא יטען בטענה כלשהי כלפי המוכר בדבר אי התאמת מקום החניה למימדי רכבו.
- .48** בתקופת הבדק והאחריות אין הקונה רשאי לבצע פעולות ושינויים העלולים להשפיע על תקינות ותפקוד המרכיבים השונים שלא בהסכמת המוכר. ביצוע בניגוד לאמור לעיל ישחרר החברה, מכל אחריות ללקויים/ חוסרים/פגמים, בקשר עם מרכיבים אלו.
- .49** למען הסר ספק, מוסכמת 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 לבין הביצוע בפועל, תהיה עדיפות מכרעת למצב הקיים בדירה בעת רכישה 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 תביעה, כי המצב הקיים אינו זהה לאמור והקבוע במפרט, ו/או בתכנית המכר.
- .50** מוסכם כי המוכר לא יהיה אחראי באחריות כלשהי לאובדן, מחסור או נזק כלשהו שיגרמו לחומרי הבניין, פריטים או אביזרים כשלהם 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.
- .51** חדרים המשותפים לדיירי הבניין ומוגדרים בתכניות ליעודים כלשהם, יימסרו לדיירים ללא תכולה ו/או אבזור כלשהו ו/או תשתיות כלשהם.

הקונה

תאריך

המוכרת