

א.

פרטי זיהוי

1. **ישוּב:** קרית שמונה רחוב: שכונת יובלים בית מס': _____
 - 1.1 גוש מס': 13182 חלקה/חלקות מס': 5 (לפני פרצלציה)
 - 1.2 לחילופין כאשר אין פרצלציה:
 - תכנית מפורטת מס': ג/4712/ג 19527 מגרש מס': _____
2. בעל הקרקע:
 - 2.3 הזכות שהקונה רוכש בדירה: תכירה.
 - 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 דוור, פינת אוכל _____ חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן - ממי"ד) המשמש כחדר שינה, פרוזדור, מטבח, חדר אמבטיה, הרחצה הורים, חדר ארונות, מרפסת שרות (עם פינת כביסה) _____ 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 תיפוי אבן פני הקיר יכללו את התיפוי.
 - (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 לחיתוך, תנאי ואגרות), התש"ל - 1970 (להלן - תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).
6. פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:
 - 6.1 מרפסת שמש' בשטח: 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: _____ מ"ר;
 - 6.7 אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח): מסתובר

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 ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרחוב 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 הרחוב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף ייכלל 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 שטח של גינה ותור 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: _____
 זואר אלקטרוני: _____
 9. שם האחראי לתכנון השלד ("להלן "המתנדס"): _____ טלפון: _____ פקס: _____ כתובת: _____
 זואר 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 בבניין: דירות למגורים; בבניין אין דירות שלא למגורים.
 1.3 טבלה מס' 1 – מירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה:

כינוי או תיאור קומה	מספר דירות בקומה	סוג השימוש	הערות
קומת כניסה	<input type="checkbox"/>	חניה / מגורים / מבואה (לובי כניסה) / חדרים לשימוש כלל הדיירים: 1 חדר עגלות אחר: צובר גז	<input type="checkbox"/> דירת גן. מתחם החניה
קומות טיפוסיות	<input type="checkbox"/>	מגורים/מערכות טכניות/חדיר מדרגות/ מעלית	סה"כ: <input type="checkbox"/> קומות טיפוסיות
דירת גג	<input type="checkbox"/>	מגורים/מערכות טכניות/חדיר מדרגות/ מעלית	
קומת גג	<input type="checkbox"/>	גג משותף	קולטי שמש
	<input type="checkbox"/>		

הערות: ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר הבניה, במידה ותחויב החברה עיי הרשויות או הנחיות המתכננים להוסיף או לבטל מתקנים או ייעודם ואף לשנות מיקומם, או לאפשר מתן שרות באמצעותם גם למכנים 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: קונבנציונאלית; בידוד אקוסטי בהתאם לדרישות המתכננים. חומר: לפי החלטת המתכנן עובי: לפי קביעת המתכנן.
 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 קשית 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 /או אלמנטי בטון (מחומר עמיד ע"פ ת"י 5100).
- 2.7 קירות הפרדה בין הדירות : חומר : בטון /או בלוקי בטון /או בטון מזויין /או בלוק לבן/איטונג או ש"ע.
- 2.8 חזרי מדרגות :

- 2.8.1 קירות מעטפת : חומר : בטון מזויין עובי ע"פ הנחיות המתכנן ;
- 2.8.2 גימור קירות פנים : חיפוי קשית דוגמת אבן נסורת או קרמיקה או גרניט פורצלן עד לגובה 1.1 מ"ר. מעל החיפוי הקשית טיח בצבע אקרילי עד לתקרה.
- 2.8.3 מדרגות : טראצו /לוחות אבן טבעית/ אחר.
- 2.8.4 ריצוף משטחים : מרצפות טראצו / לוחות אבן טבעית /שיש/אריחי גרניט פורצלן.
- 2.8.5 מעקה : ע"פ דרישות המתכננים ; חומר : מתכת צבועה.
- 2.8.6 עליה לגג : יש .
- 2.9 מבואה (לובי) קומתית .

- גימור קירות פנים : חומר : חיפוי קשית דוגמת אבן נסורת או קרמיקה או גרניט פורצלן עד לגובה : משקופי הדלתות . חומר : טיח וצבע אקרילי עד לתקרה או תקרה מונמכת . ריצוף : קרמיקה רגילה/פורצלן/טראצו/אחר .
- 2.10 מבואה (לובי) כניסה :

- 2.10.1 גימור קירות פנים : חומר : חיפוי קשית דוגמת אבן נסורת או קרמיקה או גרניט פורצלן עד לגובה : משקופי הדלתות . חומר : מעל החיפוי יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה או תקרה מונמכת . ריצוף : אבן נסורה (שיש) או אריחים מסוג גרניט פורצלן, שטח אריח בודד לא יפחת 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 : I + דלת במידות : לפי החלטת אדריכל (כניסה משנית) כמות : ■■■■
- 2.11 מרתף חניה ואין

- 3 הערה : כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעל תו תקן מכון התקנים הישראלי או מעבדה מורשית דומה. **תיאור הדיירה (בנוסף לאמור בפרק א' – פרטי זיהוי)**
- 3.1 גובה הדיירה : גובה הדיירה 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 בדיירה ובשטחים המוצמדים לה או המשגשגים אותה.

תיאור	חומר קירות	גמר קירות ותקרות	ריצוף	הערות
חדר זיור + מבואה	בלוקי בטון /או בלוק איטונג /או בטון מזויין /או	טיח צמנטי/טיח / תקרה פריקה 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	כנייל	כנייל	כנייל	ראה הערה 1

				(1), (3)
ראה הערה 1	כנייל	כנייל	כנייל	פרודור
ראה הערה 2	כנייל	חלק עליון גמר טיח ושכבת סיד	כנייל	חדר אמבטיה
ראה הערה 2	כנייל	חלק עליון גמר טיח ושכבת סיד	כנייל	חדר רחצה הורים
ראה פירוט בנספח ב' - הערות	כנייל	כנייל	כנייל	מרפסת שירות (פינת כביסה)
ראה הערה 4, קירוי- בהתאם לתשריט	כנייל	בהתאם לחיפוי החיצוני	כנייל	מרפסת דיור (שמש) או גינה
נשמע חדר שינה	כנייל	עפ"י דרישות פיקוד העורף. עליון סיד סינטטי	כטון מזויין או אחר לפי חוראות פיקוד העורף	מומיד

באם יוצמד על פי חוזה מכר

הערות והבהרות לטבלה :

- אריחים לריצוף – כל סוגי הריצוף המותקנים בכניין לפי ייעודם, יעמדו בדרישות תקן ישראלי 2279 - התנגדות לחחלקה. ולא יפחוט מהמפורט להלן: חדרים מנוורים R-9, רצפת חדרי רחצה R-10, רצפת תא המקלחון R-11. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פגוות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ואו שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרוניים).
- הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות בתקופת הבדוק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (ככתב), באריחים רזרביים, אשר ימסרן לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.
- 1. סוגי הריצוף:** ריצוף חדר מנוורים, מטבח ומעבריים: 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 (גד 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, ואו במשטח מרצף 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 (גד החלקה), גמר הריצוף ייושם בשיפועים לפי דרישות התקן.

3.3 ארונות:

<p>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 למדיית כלים. עומק הארון, כולל חוית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ. גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף. בתחתית הארון תותקן הנבחה בגויה (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 נחבלטה של 2 ס"מ ביחס לחוית הארונות בכל היקפם, בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו ייבחר ע"י המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחוית המשטח, ככל הנדרש. משטח עבודה במטבח: לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות ששיצגו המוכר ואו הספקים שיבחר המוכר, המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות, ואחד מונונים אלו יהיה בהיר נייטרלי.</p>	ארון מטבח תחתון
<p>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 גובה ולכל עומקו. ביחידות הפינה של הארון יותקנו "פנתרונות פינה".</p>	מבנה ארון מטבח תחתון
<p>דירת 2-2.5 חדרים: 3.5 מ"מ. דירת 3 חדרים ומעלה: 4.5 מ"מ. מידת אורך הארון תימדד לאורך קיר המטבח, פינה מחושבת פעמיים באורך הארון. חללים המיועדים למדיית, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות ייכללו באורך הארונות.</p>	אורך מזערי של ארונות מטבח
<p>ציפוי חיצוני: פורמייקה. ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה.</p>	ציפוי ארונות המטבח
<p>סוגי הציפוי וגונוני יהיו לבחירת הקונה מתוך מגוון סוגים וגוונים שיציג המוכר ואו 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.</p>	גווני הציפוי לארונות המטבח
<p>באחד מחדרי הרחצה בדירה יהיה ארון תחתון עץ סנדוויץ' או טרספה, תלוי או מונח, באורך מניימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירי נירוסטה משטח עבודה אינטגרלי מחרס/שישינאו קוורץ משולב בכיור</p>	ארון חדר אמבטיה
<p>מרפסת השירות בדירת המנוורים תכלול רכיבים והכנה בהתאם למפורט להלן: פתח לקיר תוף אשר ממנו תהיה גישה ישירה למתקן תליתי 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 לתליתי כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מניימאלי 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</p>	מרפסת שירות

והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ-800 ס"מ, מסתור כביסה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מסי 5100, לדירות ג'נג : אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר מרפסת.

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

תריסים			חלונות			זלתות			חזר
סוג פתיחה	חומר שלבים	חומר	כמות ומידה	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה
								דלת ביטחון-הערה 7	
	מוקצף	ציפוי אלומיניום	1		אלומיניום	1 ויטרינה			
	מוקצף	ציפוי אלומיניום	1		אלומיניום	1			
	מוקצף	ציפוי אלומיניום	1		אלומיניום	1			
	מוקצף	ציפוי אלומיניום	1		אלומיניום	1			
	מוקצף	ציפוי אלומיניום	1		אלומיניום או מתכת	1			
					אלומיניום				
					אלומיניום	1			
					אלומיניום	1			
	מוקצף	ציפוי אלומיניום	1						

הערות והבהרות לטבלה:

חלונות ותריסים זירת המגורים	חלונות ותריסי זירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן: (א) חלונות מסוג אליומיניום עם זינוג כפול (Double Glazing), המורכבים משני לוחות זכוכית בעובי מינימלי של 4-6 מ"מ עם מרווח אוויר ביניהם. החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואבזורים מקוריים, ובכללם: סרגלי זינוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה, החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן. (ב) חלון הממ"ד יהיה חלון מסוג אליומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף. (ג) חלון חדר הדוור יהיה בכל ויטרינה, מסוג אליומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף. (ד) פתחי הדירה, למעט חדרי אמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבח, יהיו בעלי תריסים. (ה) בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פלסטיק (ו) בחדר הדוור, ובפתחים מעל 2.5 מ" יורכב ארגו תריס גלילה עם שלבי תריס כנייל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית, או לחילופין תריס כנף על כנף. (ז) במרפסת השירות תהיה סגירה בחלון או בתריס. (ח) במסילות לכל החלונות, יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.
-----------------------------	---

1 טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטרים בדירה

מיקום מיתקן	מטבח	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה	מרפסת שירות
קערת מטבח	כ-40/60 לפי יצרן	-----	-----	-----
	חרס			
קערת רחצה	-----	כ-50/40 לפי יצרן	משולב בארון לפי יצרן	-----
	סוג	חרס או ש"ע	ראה סעיף 3.3.3	-----
אסלה	-----	לפי יצרן	לפי יצרן	

	כ - 65/40	כ - 65/40			
	אסלת שירותים תהיה מחרס מונובלוק עם מושב כבד בעל צינרי נירוסטה ומיכל הדחה חרט 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 צינרי נירוסטה ומיכל הדחה חרט דו כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו-3 ליטר ע"פי ת"י 1385	-----	סוג	
	כ - 160/70 או כ - 150/70		-----	מידות כס"מ	אמבט/מקלחת
	אי (פח מצופה אמייל) או אקרילית		-----	סוג	
-----	סוללה פרח מיקס (זיכוי-150 ₪)	סוללה פרח מיקס (זיכוי-150 ₪)	סוללה פרח מיקס (זיכוי כלול במטבח)	תוצרת ודגם	סוללה למים קרים וחמים לקערה מהקיר או מהמשטח
-----	סוללה עם צינור גמיש (טלפון) (זיכוי-150 ₪)	-----	-----	סוג	סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים
-----	-----	-----	-----	סוג	מקלחת ראש קבועה
-----	-----	סוללה מהקיר (זיכוי 150 ₪)	-----	סוג	סוללה למקלחת
-----	יש	-----	-----	-----	הכנה לחיבור למכונת כביסה
-----	-----	-----	-----	הכנה למייבש כביסה, ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פלטת אדים בקוטר 4 כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל.	הכנה לחיבור מייבש כביסה
-----	-----	-----	-----	יש	הכנה לחיבור מדיח כלים (משולב בחיבור וניקוז כוור)
-----	-----	-----	-----	יש 1	נקודת גז לבישול
-----	-----	-----	-----	-----	נקודת גז לחימום

ההכנת 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 מערבלי 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 **הכנה למדיח:** תבוצע הכנה למדיח כלים במטבח, הכוללת ברו והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.
- 3.6.3 בחדר המקלחת ובחדר האמבטיה תותקן סוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינטרפוצ 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.
- 3.6.4 **מים חמים:** מערכת סולארית: יש; דוד בקיבולת 150 ליטרים; אחר: דוד שמש בגבוי חשמלי (לפרט); מיקום הדוד: במסתור כביסה; מערכת תרמוסיפוניית / מאולצת.
- 3.6.5 **חיבור מים חמים לכלים:** קערת מטבח, כוורי רחצת, אמבטיה, מקלחת/אחר.
- 3.6.6 **ברז גינה:** לא במרפסת דיור.
- 3.6.7 **הכנה למונה מים לדירה:** יש.
- 3.6.8 **חומר הצינורות:** מים חמים וקרים: מתכת ו/או פלסטי, דלוחין: פלסטי ו/או מתכת, שפכים: פלסטי או אחר לפי קביעת המתכנן.
- 3.6.9 **צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח:** יש.
- 3.6.10 **הכנה למונה גז לדירה:** יש.

3.7 טבלה מס' 5 – נותקני 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				יפעמון+לחצן יאיינטרקום ילוח חשמל דירתי כולל סגירה(ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) יארון תקשורת כולל שקע יארון טלפון/טלויזיה
חדר דיור ופינת אוכל פרזורים	2	3	1	1 (למוגן)	1	תוכנן תריס חשמלי-תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
פרזורים	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 מחולף למנורה	4 (שניים ליד המיטה)		1	1	
מג"ד	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3				לפי תקנות פקעי"ר
חדר שינה משני (ילדים)	1	3		1	1	
חדר רחצה/חדר אמבטיה שירותים	1 (מוגן מים)		1	1 (הכנה לתנור+מפסק)		הכנה לתנור חימום+ התקן קוצב זמן לזרז שמש עפ"י התכנון
מרתפת שירות	1 (מוגן מים)			2 (מוגן מים) למכונית כביסה ומייבש		הכנה לנקודת אוורור מכני+מפסק היכן שנידרש
מרתפת שמש	1 (מוגן)		1 (מוגן)			כולל תריס חשמלי+מפסק+מוגון פתיחה ידני
מחסן	1		1			
מסתור כביסה				1 (פקט) הכנה למוגן		

- 3.7.1 מערכת אינטרקום: פעמון ותשתית חיוגנית ופנימית בדלת הכניסה תראשית 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 דירתית- המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים. המערכת תכלול: יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתית 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 (בקוטי"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.
- 3.7.10 גודל חיבור דירתי : תלת-פאזי: 25X3 אמפר.

4. 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 2.5*3, ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל. התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון. מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר. מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה/המעבים.

יככל 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/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.

5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה:

- 5.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית : אין.

6. עבודות פיתוח ושונות:

6.1 חניה

- 6.1.1 סך כל מקומות החניה: מתוכנן: ■ חניית בתחום המגרש; אין חניית 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: ■; יציאה לגינה מחדר: אין.
- 6.2.5 פירוט מערכות בגינה הצמודה: אין.
- 6.2.6 משטח מרוצף בגינה הדירתי: ■ על פי סימון בתכנית מצורפת).
- 6.2.7 גדר בחזיתות אחרות של המגרש: חומר: בלוקים/ואו 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.

7. 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 זואר: קיים; מיקום: תיבת הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד זלת הכניסה לבנין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובניה ות"י 816..

8. 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 לחיתוך): לא כולל קו טלפון.

8.5 הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים, תקשורת מוחשבים וכדומה): יש

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

8.6 פיתוח כללי תגובל 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.

9. רכוש משותף

9.1 תיאור הרכוש המשותף:

9.1.1 טך 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 חדין.

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 חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף:

9.2.1 חדרי מדרגות.

9.2.2 קומה טכנית.

גישה לחניה משותפת.	9.2.3
לובי בקומות כניסה.	9.2.4
לובי קומתי.	9.2.5
גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים על הגג.	9.2.6
גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות.	9.2.7
גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדרים טכניים.	9.2.8
חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים על הגג: (כגון קולטים, חדר מכונות למעליה).	9.2.9
<u>1 מעלית.</u>	9.2.10
בית משותף	9.3

(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 החשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחוויבים 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.



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 תכנית קומת כניסה/ קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200. המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות 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 וגינות צמודות.
- 10.2 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.
 - (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות 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 זירה 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 פקס/מייליה.
 - (ו) תכניות עזות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרו מכאניות כמבנה 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) מקיר בניה לקיר בניה. המדידה נעשית מבלוק מבלוק או לקיר בטון או לעמוד בטון, לפי העניין, ולא מטיח לטיח ואו לכל צופי 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 הייזר או האדריכל מטעמו - תכניות אלה לא יחייבו חזית את הקבלן.
 3. המפרטים נכתבו בהתאם לתקנים ולתקנות ואין אנו אחראים להלכה דתית.
 4. **במסגרת של סחירה** בין האמור/המצוין במפרט המכר, ותוכניות המכר, יקבע הסדר הבא:
מפרטי המכר, תוכניות המכר.
 5. **מעקה במרפסות** – בנוי ואו מתכת(מגלוונט וצבעו) ואו אלומיניום ואו מווגו, ואו 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, מנייד, 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 וחילורו, 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 מאוב"**, קרי בית נורה ללא נורה וכיסוי (נחיל, ארמטורה וכו').
"הכנה", קרי צנרת עם חוט משיכה.
מיקום נקודות החשמל ואביזרים נלווים בחללים השונים לפי קביעת החברה.
 14. **פריט שתואר על דרך חליפין** י"ואו", הקביעה היא כיזי החברה. בכל מקרה בו צוין "לפי קביעת האדריכל" ואו "המהנדס" ואו "המתכנן" הכוונה לפי קביעת האדריכל/המהנדס/המתכנן מטעם החברה.
 15. המפרט הכללי הבין נשרדי ("המפרט הכחול") אינו רלוונטי, למפרט טכני זה.
 16. **מערכות כיבוי**, ברוי כיבוי (הידרנטים) וארונות כיבוי בשטחים משותפים או פרטיים, מיקום וכמות לפי דרישות כיבוי אש.
 17. **יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה** ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ואו אישור הרשויות.
 18. **החברה תחייב רשאית לקבוע זיקת הנאה** להלקת הבית בחלקות אחרות, ולטובת בתים וגורמים אחרים בחלקות הבית, ובכפוף לדרישות ההיתר.
 19. **במקום בו צוין שימוש ביותר משוג חומר אחד** ואו בכלים צבעוניים, הבחירה כסוג החומר ואו הכלים שיקבעו לבחירה באותו פריט היא לפי תכנון אדריכל החברה.
 20. סוג אי – 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 המחזירים לאותה אנטנה (באחריות הדיירים).
24. **החברה תהיה זכאית להתקין בבניין מתקן הכנה לטלוויזיה** בכבלים ואו צלחת לוויין ובמקרה כאמור ובכפיפה להוראות כל דין, תהיה החברה פטורה מחובת התקנת מתקן לאנטנה בבניין ואו אנטנה מרכזית.
25. **גבולות המגרש**, הפיתוח החלקים הצמודים, וגבולות הארץ, אינם סופיים ויתכנו סטיית ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
26. **פילרים (גומחות) עירוניים** ושוחות של מערכות השונות (חשמל, בזק, טל"כ, גז, כיוב וכד') ימוקמו במגרש ועל חשבון שטח המגרש, בהתאם לתכניות 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 ואו הערת אזהרה בטאבו בדבר נתון הינר 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. **מפלט אדמת הגן** בחצר הפרטית או ברכוש משותף נקבע עפ"י גובה הריצוף במבנה. אין להוסיף אדמת גן או להגביה את מפלסו בכל דרך, מעל למפלס הקיים.
30. ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכ"ו בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, קדיחה וכ"ו), מחייב חקירה מקצועית מוקדמת.
31. **במחסנים** שיוצמדו לדירות יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוויר, המשרתים כלל הבניין. בנייה והיוו מחסנים.
32. **מיקום ציבורי גז/מבילי גז** לאספקת גז מרכזי תהיה על פי תכנון ואישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הועדה המקומית לבניה ומשרד העבודה.
33. **באנו טבעית**, ריצוף וחיפוי יתכנו הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים" וכ"ו, ואין לראות בכך ליקוי.
34. שטחים מרוצפים ימסרו לאחר ניקיון סביר בלבד.
35. **מיקומם של דוד המים** החמים וחי מיוזג האוויר באם יותקנו באזור תליות כביסה, נקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה מקומית.
36. **מיקום מתוי ביובי אש** (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ואו לשנות מיקומם ללא הנחיות המתכון.
37. **יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון**, אספלט ואגורנוליט מושפעות באופן טבעי מתוזזות סיסמיות ואו תרמיות ולכן יתכנו סדקים ועירים ברצפות אלו. למניעת ספק יודגש כי אין כל מפגע בטיחותי ואו תפקודי בתופעה הטבעית האופיינית לרצפות אלו, ואין לראות בכך ליקוי.
38. **נטיעה ברבכים כבדים** על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
39. **הקונה יודע ומסכים כי לאזורים טכניים** ולגנות עליונים של המבנה, תותר גישה רק למי שהוסמך לכך וזאת לצורך טיפול, אחזקה, חידוש ובדק של המתקנים והמערכות ואו לצורכי שירותי תחזוקה וניקיון לבנין.
40. **הקונה יבצע פעולות התחזוקה** והתיקונים של מערכות ומתקני הבניין (ברכוש הפרטי ואו המשותף) רק באמצעות בעלי מקצוע מתאימים ומוסמכים בנושא עיסוקם.
41. **קבלן ניקיון** - במידה ותוכנס מכוניסטים 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 (מנועת, ותחזוקת "שבר"), על נציגות הבית חלה החובה לזמן נציגי החברות ספקיות הצמוד לצורך קבלת הדרכה לאופן השימוש והתחזוקה.
43. **ת"י 1525 "תחזוקת בניינים בנייני מגורים וסביבתם הקרובה"** יחייבו את הקונה (חבורת "הנחיות לתחזוקה" תימסר לקונה בעת קבלת החזקה בדירה).
44. **למניעת ספק יודגש כי באם תידרש החברה להעמיד שטח** בתחומי המבנה ואו המגרש, לחברת החשמל לצורך מערכות המשמשות הבניין ואו בניינים אחרים סמוכים, תהיה חבי החשמל והחברה פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטח זה.
45. **הצורך במעבר צנרת מים/ביוב/מתוי כיבוי**, (באם ידרשו), יתכן ויחייבו בליטות דמוי עמודים או קורות או "ספסלים" בסמוך לקירות ותקרה ובסמוך לקירות ורצפה, שלא בהכרח יסומנו בתכנית המכר.
46. **אווור מכני (וונטה)!** באם יותקן מפוח לאוויר מכני בחדר שירות ואו בחדר אמבטיה ואו בחדרי רחצה יופעל במקביל לנקודת הדלקת מאור + השחיה 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 למועט 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 לליקויים/חסרים/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 ואו הקבלן לא יהיה זכאי לתשלום בעבור תוספת ואו 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, ואו בתכניות המכר.

נספח ג' – טבלאות חיובים/זיכויים

ריכוז טבלאות זיכויים/חיובים

הערות מיוחדות

1. ריכוז זיכויים/חיובים אלו הינם אך ורק הנדרשים בתיקון מס' 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ד- 1974 ותיקון לצו המכר התשע"ה- 2015)מפרט המכר). זיכויים/חיובים נוספים ככל שיאושרו ע"י החברה/הקבלן יוצגו בנפרד במסגרת הליך שינויי הדיירים.
2. המחירים הנקובים להלן כוללים מע"מ.
3. המחירים הנקובים בנספח זה צמודים ל: מדד תשומות הבנייה של חודש 10/2015.
4. המועד האחרון שעל רוכש הדירה להודיע לחברה/קבלן, על רצונו או אי רצונו לנצל זכותו לזיכויים/חיובים אלו במסגרת הליך שינויי דיירים (מסר לרוכש הדירה ע"י החברה/הקבלן בהמשך).
5. אי הודעת רוכש הדירה כאמור עד התאריך האמור תתקבל כוויתור לזכותו זו על פי כל דין.
6. למניעת ספק יודגש כי לא יאושרו שינויים שאינם עומדים 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 וככל שנבחר ע"י הרוכש ספק מטבחים 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 לעניין הודעת רוכש על מימוש זכותו לזיכוי/שינוי מהאמור במפרט המכר.
9. פרטים 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.
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 לחברה, לפחות 30 ימים בטרם החל שלב יציקת ריצפת הקומה בה ממוקמת הדירה.
11. במקרה של ציון פריט מתומחר לזיכוי/שינוי/תוספת, בנספח זה ושאינו מצוין במפרט המכר, לא יינתן כל זיכוי בגינו.
12. למניעת ספק יודגש כי מחירי הזיכויים הנקובים בנספח זה הינם אך ורק לצרכי שידרוג אצל ספקי המוצרים/עבודה של החברה. במקרה של זיכוי כספי ("כסף ביד"), יש להפחית % ____ מהמחירים לזיכוי הנקובים לעיל.
13. מימש תקונה בפועל זכותו לזיכויים/חיובים, מהפריטים המתומחרים המפורטים בטבלה זו, בחתימת החברה/המוכרת והקונה על נספח זה, יראו השינויים שבצע הקונה כאמור כשינויים מוסכמים במפרט המכר.

מקרא:

יח' - יחידה.

מ"ר - מטר מרובע.

מ"א - מטר אורך.

חומר - חומר לבן (האביזר עצמו בלבד).

קומפלט - חומר לבן + חומר שחור + עבודה.

פריט - פריט אחד בודד.

נושא: ארונות מטבח, רחצה

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר עבודה	יח'	מחיר זיכוי בש"ח	כמות	סה"כ
	זיכוי לכלל ארונות המטבח (כולל ארונות תחתונים, משטח עבודה, כיור מטבח, ברז מטבח, חיפוי מטבח), לפי התיאור שבמפרט המכר.	קומפלט		6000		
	ארון רחצה (בחדר רחצה כללי. כולל כיור אינטגרלי), לפי התיאור שבמפרט המכר.	קומפלט		500		

נושא: קבועות שרברבות ואביזרים

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר עבודה	יח'	מחיר זיכוי בש"ח	כמות	סה"כ
	סוללות ברז לכיור רחצה, לפי התיאור במפרט המכר	קומפלט	פריט	250		
	סוללות ברז לאמבטיה, לפי התיאור במפרט המכר	קומפלט	פריט	250		
	סוללות ברז למקלחת, לפי התיאור במפרט המכר	קומפלט	פריט	250		

נושא: חשמל/ תקשורת

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר עבודה	יח'	מחיר זיכוי בש"ח	כמות	סה"כ
	נקודת מאור קיר/תקרה - זיכוי	קומפלט	פריט	90		
	נקודת מאור קיר/תקרה - שינוי מיקום	קומפלט		150		
	נקודת מאור קיר/תקרה - תוספת	קומפלט		250		

סח"כ	כמות	מחיר ליחידה בש"ח	יח/	חומר/ עבודה	תיאור	סעיף במפרט המכר
		250			נקודת מאור קיר/תקרה (מחליף) – תוספת	
		150			בית תקע - מאור זיכוי	
		150			בית תקע מאור – שינוי מקום	
		250			בית תקע מאור – תוספת	
		150			נקודת מאור הדלקה כפולה – זיכוי	
		150			נקודת מאור הדלקה כפולה – שינוי מקום	
		250			נקודת מאור הדלקת כפולה – תוספת	
		150			נקודת הכנה לטלויזיה בכבלים – שינוי מקום	
		250			נקודת הכנה לטלויזיה בכבלים – תוספת	
		150			בית תקע מעגל נפרד – זיכוי	
		150			בית תקע מעגל נפרד (מוגן) – זיכוי	
		150			בית תקע מעגל נפרד - שינוי מקום	
		250			בית תקע מעגל נפרד – תוספת	
		250			בית תקע מעגל נפרד (מוגן) – תוספת	
		150			בית תקע דרגת הגנה IP44 – זיכוי	
		150			בית תקע דרגת הגנה IP44 - שינוי מיקום	
		250			בית תקע דרגת הגנה IP44 - תוספת	
		150			נקודת טלפון חוץ – שינוי מיקום	
		250			נקודת טלפון חוץ – תוספת	
		150			נקודת טלפון פנים (אינטרקום) – שינוי מיקום	
		250			נקודת טלפון פנים (אינטרקום) – תוספת (ללא אביזר קצה)	
		120			נקודת כח – זיכוי	
		150			נקודת כח - שינוי מיקום	
		250			נקודת כח – תוספת	
		250			נקודת כח (פקט) - תוספת	

הערה לטבלאות החשמל/תקשורת

ראה הערות כלליות לאחר סעיף 3.7 (טבלה 5), במפרט המכר.

מימש הקונה בפועל זכותו לזיכויים/חיובים, מהפריטים המתומחרים

המפורטים בטבלה זו, בחתימת החברה/המוכרת והקונה, יראו השינויים

שבצע הקונה כאמור כשינויים מוסכמים במפרט המכר.