

מפרט מכר מחיר למשתכן

מסך זה נבדק ע"י חברת הבקרה ואושר
לפרסום, בכל מקרה התנאים הקבועים
במכרז הם המחייבים ואין בכוחו של
אישור זה לבטלם ו/או לצמצמם
תחילה: תאריך: 25/6/18

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

שם האתר:	"אלון ברכת", עפולה
דירה מטיפוס:	_ חדרים (_ חד' + ממ"ד)
שם הדגם:	_____
קומה:	_____
דירה מס':	_____
חניה מס':	_____
מס' הבניין:	_____

נספח לחוזה בין: א.י. אדיר כהן יורם בע"מ ח.פ. 515190486

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. **ישוב:** עפולה רחוב: שכונת אלון ברכבת בית מס': _____
 - 1.1 גוש מס': 16746 חלקה/חלקות מס': 140, 144 (לפני פרצלציה)
 - 1.2 לחילופין כאשר אין פרצלציה:
 - תכנית מפורטת מס': עפ/מק/20010/2 מגרש מס': 170,174
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, _____ חדרי 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**
 - (א) שטח הדירה הוא: כ- _____ מ"ר המחושב לפי כללים אלה:
 - (ב) 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/יש _____ מ"ר;
 - 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 הרוחב 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 הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
4. **שטח של גינה כולל**, את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

7. **סטיית קבילות:**

הסטיית המפורטות להלן הן סטיית קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה:
(א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לעניין שטחה של 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 ("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 **בבנין:** _____ 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
	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: סוגר / מקורה / מגיע לגג/מוגן
1.5 **מעליות: יש;** מספר המעליות: **1;** מספר התחנות לכל מעלית: _____; מספר נוסעים לכל מעלית: **8** מעלית שבת: **אין.**
1.6 **עמדת שומר: אין.**

2. **חומרי הבניין ועבודות גמר:**

- 2.1 **שלד הבניין:** לפי תכנית 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 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 מזוין ו/או בלוק לבן/איטונג או ש"ע.

2.8 חדרי מדרגות:

2.8.1 **קירות מעטפת:** חומר: בטון מזוין 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. גמר התקרות יבוצע בטיח וסיד סינטטי.

2.8.3 **מדרגות:** אבן נסורה/גרניט פורצלן/טרצו צמנט לבן בהתאם לדרישת התקנים. בעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה.

2.8.4 **ריצוף משטחים:** אבן נסורה/גרניט פורצלן/טרצו צמנט לבן בהתאם לדרישת התקנים

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 קשיח דוגמת אבן נסורת או קרמיקה או גרניט פורצלן עד לגובה: משקופי הדלתות. חומר: טיח וצבע אקרילי עד לתקרה או תקרה מונמכת. ריצוף: אבן נסורה/פורצלן. גמר תקרה: טיח+צבע אקרילי.

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 יפחת מ- 0.64 מ"ר. גמר תקרה: טיח + צבע אקרילי

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 מכון התקנים הישראלי או מעבדה מורשית דומה. **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 מזוין ו/או	טיח צמנטי/טיח אקרילי// תקרה פריקה /שליכט באגר/שפכטל + שכבת צבע אקרילי משלימה בקירות. בתקרה טיח + סיד סינטטי.	פורצלן	ראה הערה 1
פינת אוכל (מתחם לא נפרד)	כני"ל	כני"ל	כני"ל	ראה הערה 1

מטבח	כני"ל	כני"ל	כני"ל	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)	כני"ל	כני"ל	כני"ל	ראה הערה 1
פרוזדור	כני"ל	כני"ל	כני"ל	ראה הערה 1
חדר אמבטיה	כני"ל	כני"ל	כני"ל	ראה הערה 2
חדר רחצה הורים	כני"ל	כני"ל	כני"ל	ראה הערה 2
*חדר ארונות	כני"ל	כני"ל	כני"ל	
מרפסת שירות (פינת כביסה)	כני"ל	כני"ל	כני"ל	ראה פירוט בנספח ב' - הערות
מרפסת דיור (שמש) או גינה	כני"ל	כני"ל	כני"ל	ראה הערה 4, קירוי- בהתאם לתשריט
*מחסן	כני"ל	כני"ל	כני"ל	גרניט פורצלן לבחירת הקונה שטח אריח בודד 0.18 מ"ר.
ממ"ד	כני"ל	כני"ל	כני"ל	משמש חדר שינה

***באם יוצמד על פי חוזה מכר**

הערות והבהרות לטבלה:

אריחים לריצוף – 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 (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).

בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב), באריחים רזרביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.
1. סוגי הריצוף: ריצוף בחדר מגורים, מטבח ומעברים: גרניט פורצלן במידות: 80/80 ס"מ (המידה לפי בחירת הקונה). 3-1 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, 33/25 ס"מ (המידה לפי בחירת הקונה). 3-1 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 או 50/20 (המידה לפי בחירת הקונה) 3-1 גוונים (אחד בהיר נייטרלי) לבחירת הרוכש.

4. במרפסות דיור, ו/או במשטח מרוצף בחצר: אריחי טרצו / קרמיקה / גרניט פורצלן במידות: כ- 60/60, 45/45, 33/33 או 50/20 ס"מ (המידה לפי בחירת הקונה). 3-1 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 בנויה (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, שאופך 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, 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. דלתות הארון תהיינה עשויות עץ לבד (סנדוויץ')/MDF/לוחות פוסטפורמינג. הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובהו ולכל עומקו. ביחידות הפינה של הארון יותקנו "פתרונות פינה".
אורך מזערי של ארונות מטבח	אורך ארון המטבח התחתון לא יפחת מ 7 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 יכללו באורך

הארנות.	
ציפוי ארנות המטבח	ציפוי חיצוני : פורמייקה. ציפוי פנימי וגמר מדפים : מלמין או פורמייקה.
גווי הציפוי לארנות המטבח	סוגי הציפוי וגווניו יהיו לבחירת הקונה מתוך מגוון סוגים וגוונים שיציג המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר, כמפורט להלן : ציפוי חיצוני : המוכר יציג בפני הקונה לפחות חמישה גוונים לבחירה, אחד מהם בצע לבן ואחד מהם בגוון בהיר ניטרלי. ציפוי פנימי : על המוכר להציג בפני הקונה לפחות 2 סוגים שונים , אחד מהם בגוון לבן.
ארון חדר אמבטיה	באחד מחדרי הרחצה בדירה יהיה ארון תחנות עץ סנדוויץ', MDF או סיבית עמידה במים ברמה P5, תלוי או מונח, באורך מינימאלי 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. הפתח יהיה סגור בחלון ובתריס הניתנים לפתיחה. מידות רוחב החלון והתריס ואופן פתיחתם יהיו כאלו המאפשרים לאדם בוגר תליית כביסה ובכל מקרה רוחב פתח נטו לא יפחת מ 75 ס"מ. תותקן דלת כניסה. חכנה 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 מסי 5100, לדירות נ/גג : אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר/מרפסת.

טבלה מס' 3 – רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה

3.4

תריסים			חלונות			דלתות				
סוג פתיחה	חומר שלבים	חומר	כמות ומידה	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה	חדר
								דלת ביטחון-הערה 7		דלת כניסה
	מוקצף	ציפוי אלומיניום	1		אלומיניום	1 ויטרינה				חדר זיור
	מוקצף	ציפוי אלומיניום	1		אלומיניום	1				פינת אוכל
	מוקצף	ציפוי אלומיניום	1		אלומיניום	1				יחידת הורים
	מוקצף	ציפוי אלומיניום	1		אלומיניום	1				חדר שינה
	מוקצף	ציפוי אלומיניום	1		אלומיניום או מתכת	1				ממ"ד – משמש חדר שינה
					אלומיניום	1 במידה ויש				מטבח
					אלומיניום	1				רחצה הורים
					אלומיניום	1				רחצה כללי
	מוקצף	ציפוי אלומיניום	1							מרפסת שירות

הערות והבהרות לטבלה :

<p>חלונות ותריסי דירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:</p> <p>(א) חלונות מסוג אליומיניום 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 אליומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף.</p> <p>(ג) חלון חדר הדויר יהיה בכל ויטרינה, מסוג אליומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף.</p>	<p>חלונות ותריסים</p>
--	------------------------------

<p>(ד) פתחי הדירה, למעט חדרי אמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבח, יהיו בעלי תריסים. (ה) בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת. עובי הפח בהתאם למידות הפתח והוראות יצרן. (ו) בכל החלונות יותקנו תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית, למעט חלון ממ"ד. (ז) במרפסת השירות תהיה סגירה בחלון או בתריס. (ח) בכל החלונות, למעט חלו ממ"ד, יותקנו מסילות עם כנף רשת אחת.</p>	
<p>דלתות פנים דלתות כניסה לחדרים תהינה לבודות בהתאם לתקן הישראלי מס' 23 ובפתיחת ציר רגילה, עמידות למים ויכללו קנט מחומר עמיד למים בתחתית הדלת בגובה 7 ס"מ לפחות. כנף הדלת עשויה משתי לוחות מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או אחר, צירים בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף, היקף כנף הדלת מצופה ב 3 צדיים לפחות. גמר דלתות בצבע או פורמיקה או בפיוזי חיצוני מתועש המתאים לעמידות במים עם מנעול וידיות מתכת משני הצדדים, משוף בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר וגוון התואם לדלת ויכלול פסי אטימה, בחדרי אמבטיה ומקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס-פנוי" וצוהר/צו-אור בכנף הדלת. המוכר יציג בפני הקונה לפחות 3 אפשרויות שונות לגוון דלתות אשר אחת מהן היא בגון לבן.</p>	

1 טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטרים בדירה

מספר שירות	חדר אמבטיה	חדר רחצה הורים	מטבח	מיקום מיתקן	
-----	-----	-----	קערה בודדת מידות 40/60 או כפולה מידות 80/46 לפי בחירת דייר	מידות בס"מ	קערת מטבח
-----	-----	-----	חרס	סוג	
-----	כ- 40/50 ס"מ	כ 40/50 ס"מ	-----	מידות בס"מ	קערת רחצה
-----	ראה סעיף 3.3.3	חרס	-----	סוג	
-----	לפי יצרן כ - 65/40	לפי יצרן כ - 65/40	-----	מידות בס"מ	
-----	אסלת שירותים תלויה מחרס עם מיכל הדחה סמוי.	אסלת שירותים תלויה מחרס עם מיכל הדחה סמוי.	-----	סוג	אסלה
-----	כ 70/170	-----	-----	מידות בס"מ	אמבט/מקלחת
-----	אקרילית	-----	-----	סוג	
-----	סוללה פרח מיקס	סוללה פרח מיקס	ברז נשלף עומק 20 ס"מ גובה 25 ס"מ	תוצרת ודגם	סוללה למים קרים וחמים לקערה מהקיר או מהמשטח
-----	סוללה עם צינור גמיש (טלפון)	-----	-----	סוג	סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים
-----	-----	-----	-----	סוג	מקלחת ראש קבועה
-----	-----	סוללה מהקיר	-----	סוג	סוללה למקלחת
-----	יש	-----	-----	-----	*הכנה לחיבור למכונת כביסה
-----	-----	-----	-----	הכנה למייבש כביסה, ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת 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

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

- 3.6.1 **אמבטיה:** אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי, שלד עת עם ציפוי פוליאסטר. מילוי עץ בפינות ומיטת תמיכה מפרופיל ברזל מגלון או לחילופין מפח בעובי 2.5 מ"מ לפחות מצופה אמיל.
- 3.6.2 **סוללות:** כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערב 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.
- 3.6.3 **הכנה למדיח:** תבוצע הכנה למדיח כלים במטבח, הכוללת ברז והכנה לחיבור לבויב, 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 תרמוסיפוגית / מאולצת.
- 3.6.6 **חיבור מים חמים לכלים:** קערת מטבח, כיווי רחצה, אמבטיה, מקלחת/אחר.
- 3.6.7 **ברז גינה:** כן במרפסת דיוור.
- 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 דיוור ופינת אוכל	2	3		1 (למוזגן)	1	תוכנן תריס חשמלי-תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
פרוזדורים	1	1				פרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות+מחליף
מטבח	1	4	2	3		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			1	לפי תקנות פקע"ר
חדר שינה	1	3		1	1	

						משני (ילדים)
הכנה לתנור חימום+ התקן קוצב זמן לדוד שמש עפ"י התכנון		1 (הכנה לתנור+מפסק)	1		1 (מוגן מים)	חדר רחצה/חדר אמבטיה
הכנה לנקודת אוורור מכני+מפסק היכן שנדרש					1	שירותים
		2 (מוגן מים) למכונת כביסה ומייבש			1 (מוגן מים)	מרפסת שירות
כולל תריס חשמלי+מפסק+מנגנון פתיחה ידני			1 (מוגן)		1 (מוגן)	מרפסת שמש
			1		1	מחסן
		1 (פקט) הכנה למזגן				מסתור כביסה

- 3.7.1 **מתקני חשמל:** כל אביזרי החשמל יהיו מוצרי גוויס (gewiss) מקוריים תוצרת איטליה.
- 3.7.2 **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.
- 3.7.3 **חדר מדרגות:** בכל קומה יהיה לחצן הדלקת אור ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות.
- 3.7.4 **טלפון חוץ:** הכנת צינורות בדירה מנקודת ריכוז התקשורת ועד לנקודת ההכנה בקיר.
- 3.7.5 **פעמון: סוג:** לחצן או "פוקוס" דגם ע"פ בחירת החברה או ש"ע.
- 3.7.6 **מפסיקי זרם: סוג:** רגילים **תוצרת:** לפי קביעת מהנדס החשמל.
- 3.7.7 **לוח חשמל דירתי בתוך הדירה:** יש **מיקום:** בהתאם להחלטת יועץ החשמל. יכלול שטח פנוי בגודל 6 מודולים לפחות לצורך הרחבות בעתיד.
- 3.7.8 **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.**
- 3.7.9 **נקודת התקשורת -תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז התקשורת ועד לנקודת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.**
- 3.7.10 **נקודת חשמל לדוד שמש:** כן.
- 3.7.11 **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 שרול 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 למזג/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** : ___ **חניות בתחום המגרש** ; אין **חניות מחוץ למגרש** ;
- 6.1.2 **חניה לנכים** : יש. **מספר** : ---- **מיקום** : לפי תשריט ;
- 6.1.3 **גמר פני החניה** : **בטון 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 גיטון 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. גיטון 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** : בכל יציאה ראשית לגינה יותקן משטח מרוצף בשטח מינימלי של 7 מ"ר. מידת המינימום של המשטח לא תפחת מ 2.5 מ'. (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. **גובה 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 דואר: קיים; מיקום: תיבת הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת 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 להיתר): לא כולל קו טלפון.
- 8.5 הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים, תקשורת מחשבים וכדומה): יש
(ציינ את החיבורים הרלבנטיים); לא כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת.
- 8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כוללים.
- 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 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 חלקים 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 לחדרים טכניים.
- 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) יראוהו, 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) מקיר 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 שתירה** בין האמור/המצוין במפרט המכר, תוכניות המכר, יקבע הסדר הבא:
5. **מעקה במרפסות** – בניו ו/או מתכת(מגלוונט וצבועה) ו/או אלומיניום ו/או מזוגג, 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, ממי"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.
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 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 יספקו 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 המחויבים 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 ברוש 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 ואורור, 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, "עייניים" וכו', ואין לראות בכך ליקוי.
34. שטחים מרוצפים ימסרו לאחר ניקיון סביר בלבד.
35. **מיקומם של דוד המים** החמים יח' 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/או גורנוליט מושפעות באופן טבעי מתוזזות 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** ולגנות עליונים של המבנה, תותר גישה רק למי שהוסמך לכך וזאת לצורך טיפול, אחזקה, חידוש ובדק של המתקנים והמערכות ו/או לצורכי שירותי תחזוקה וניקיון לבנין.
40. **הקונה יבצע 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. **אזורי מכני (וונטה):** באם יותקן מפוח לאורור מכני 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 שלא בהסכמת המוכר העלולים להשפיע על תקינות ותפקוד המרכיבים בדירה/בניין בהתאם למפורט בתוספת לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973. 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.

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 רכישתה באופן שהמוכר ו/או הקבלן לא יהיה זכאי לתשלום בעבור תוספות ו/או שינוי והקונה לא יהיה זכאי לכל זיכוי בגין השינוי שנעשה. מובהר כי לקונה לא תהיה כל טענה תביעה, כי המצב הקיים אינו זהה לאמור והקבוע במפרט, ו/או בתכניות המוכר.

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 כוללת לטיב החומרים ו/או ביצוע העבודה בגין הפריטים והאביזרים והתוספות הנ"ל תחול על הקונה בלבד.

51. חדרים המשותפים לדיירי הבניין ומוגדרים בתכניות לייעודים כלשהם, יימסרו לדיירים **ללא** תכולה ו/או אבזור כלשהו ו/או תשתיות כלשהם.

הקונה

תאריך

המוכרת

ריכוז טבלאות זיכויים/חיובים

1. עפ"י הוראות המכרז והחוזה דירת מחיר למשתכן תיבנה בהתאם לפרט שלא יפחת מהמפרט שלהלן.
2. ריכוז זיכויים אלו הינם אך ורק הנדרשים במפרט המחייב של משרד הבינוי והשיכון, המחירים הנקובים לעיל כוללים מע"מ.
3. המחירים הנקובים בנספח צמודים למדד תשומות הבניה הקבוע בהסכם.
4. המועד האחרון שעל רוכש הדירה להודיע לחברה/קבלן, על רצונו לנצל זכותו לזיכויים אלו ימסר לרוכש הדירה ע"י החברה/ הקבלן בהמשך.
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 החוק 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 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 המצויינים בנספח זה הינם בכפוף לכך שבקשת השונה 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 רצפת הקומה בה ממוקמת הדירה.
11. במקרה של ציון פריט מתומחר לזיכוי/שינוי/תוספת בנספח זה ושאינו מצויין 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.
13. מימש הקונה בפועל זכותו לזיכויים/חיובים, מהפריטים המתומחרים המפורטים בטבלה זו, בחתימת החברה/המוכרת והקונה על נספח זה, יראו השינויים שביצע הקונה כאמור כשינויים מוסכמים במפרט המכר.

מקרא

מ"ר - מטר מרובע

מ"א - מטר אורך

פריט - פריט אחד בודד

בגין פריטים אלו בלבד יהא הרוכש זכאי לוותר על התקנתם כנגד קבלת זיכוי כספי:

נושא	תכולה	ערך כספי לזיכוי כולל מע"מ
ארון מטבח	ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכל כמוגדר במפרט זה.	1,000 ₪ למ"א
סוללות למים	סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת	200 ₪ לפריט
נקודת טלפון		75 ₪ לפריט
בית תקע	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד/כח)	125 ₪ לפריט
דלת כניסה למרפסת שירות	זיכוי בגין כנף הדלת בלבד חובה לבצע משקוף בפתח	750 ₪ לפריט

הקונה

תאריך

המוכרת