

חריש
אור המזרח
מפרט כללי

HIGH-GROUP

ליאם נחמיאס חב' לבניין בע"מ

מפרט¹

צו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974

לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973



נספח לחוזה בין ליאם נחמיאס חברה לבניין בע"מ

לבין

מתאריך

א. פרטי זיהוי:

1. יישוב חריש רחוב בית מס'
 - 1.1 גוש מס' 9007 חלקה מס' 75 ;
 - 1.2 לחלופין כאשר אין פרצלציה :
תכנית מפורטת מס' חריש 2 / א' מגרש מס' 71
2. בעל הקרקע רשות מקרקעי ישראל ;
הזכות שהקונה רוכש בדירה : בעלות.
- 2.1 שם המחכיר : מינהל מקרקעי ישראל ;
- 2.2 תקופת החכירה 98 שנים תחילת תקופת החכירה 12.12.16
3. דירה מס' 2 קומה 2-
4. בדירה : מבואה, חדר דוור, פינת אוכל, 3 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד) המשמש כחדר שינה, פרוזדור, מטבח, מזווה, 2 חדרי אמבטיה, 3 בתי שימוש, מרפסת שירות, גינה
5. שטח הדירה
שטח הדירה הוא 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 שמחוצהף לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת שמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תכנית אחרת ;
כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ ;
 - (2) "פניו החיצוניים של קיר חוץ" – פני הקיר 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

¹ פורסם [ק"ת תשל"ד מס' 3120](#) מיום 24.1.1974 עמ' 583.

הוחלף [ק"ת תשס"ח מס' 6649](#) מיום 24.2.2008 עמ' 532 – צו תשס"ח-2008 ; תחילתו שלושה חודשים מיום פרסומו.

תוקן [ק"ת תשע"ה מס' 7507](#) מיום 16.4.2015 עמ' 1142 – צו תשע"ה-2015 ; תחילתו שלושה חודשים מיום פרסומו.

שטחי כל המפלסים בדירה.

- (ג) שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.
- (ד) בחישוב השטח ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים 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 מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח מ"ר;
- 6.2 חניה מקורה בשטח מ"ר (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת);
- 6.3 מחסן דירתי² בשטח מ"ר (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);
- 6.4 מרתף דירתי³ בשטח מ"ר;
- 6.5 גג מוצמד לדירה בשטח מ"ר;
- 6.6 גינה מוצמדת לדירה⁴ בשטח מ"ר;
- 6.7 אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח):

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 התוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
3. שטחו של מרתף הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח המשותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
4. שטחה של גינה כולל את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטיה 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 כסטיה ממפרט זה:

- (א) סטיה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לעניין שטחה של גינה תותר סטיה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
- (ב) סטיה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפורט ומידות האבזרים למעשה.
8. שם עורך הבקשה להיתר (להלן האדריכל): בעז שרייבמן אדריכלים
טלפון 03-5465361 פקס 03-5465072 כתובת דרך השלום 7 א', תל אביב
דואר אלקטרוני: schr_arc@bezeqint.net
9. שם האחראי לתכנון השלד (להלן המהנדס): אילן בן דוד
טלפון 077-4007323 פקס 077-7003454 כתובת בר כוכבא 16, בני ברק
דואר אלקטרוני: ilan@englilan.co.il

ב. תאור 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.
בניין המגורים יכלול את הרכיבים והשטחים הציבוריים כמפורט להלן:

1. תיאור הבניין

1.1. רב-משפחתי

1.2. בבניין 26 דירות למגורים; בבניין 0 דירות שלא למגורים

1.3. טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת למפלס קומהעליונה	כינוי או תיאור קומה
2 קומות	חניה	2	2	קומות מרתף
1 קומה	מגורים, מבואה (לובי כניסה), חדרים לשימוש כלל הדיירים, חדרים טכניים.	4	2	קומת כניסה תחתונה*
4 קומות	מגורים	4		קומות
1 קומה	מגורים	2		קומת גג (פנטהאוז)
2 קומה	קולטים, טכני עפ"י צורך, מעבי מזגנים, מרפסות גג, יציאה לגג			קומה טכנית
8				סך הכל קומות למגורים
			9	סך הכל קומות בבנין

הערות: ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר הבניה.

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

1.4. **מעליות:** יש; מספר המעליות 1; מספר התחנות לכל מעלית 8; מספר נוסעים לכל מעלית 6; מעלית שבת: יש

במגרשים 76-78 מספק מעליות: 2 מספר תחנות לכל מעלית: 9
מספר נוסעים לכל מעלית: 6; מעלית שבת: יש

1.5. עמדת שומר: אין

2. **חומרי הבניין ועבודות גמר:**

2.1. **שלד הבניין:** לפי תכניות המהנדס; שיטת הבניה: טרומי

2.2. **רצפה ותקרה קומתית:** חומר בטון מזוין עובי עפ"י החלטת המהנדס ס"מ;
שיטת הבניה: קונבנציונלי; בידוד אקוסטי (לפי תקן ישראלי מס' 1004): חומר עפ"י החלטת המהנדס עובי עפ"י החלטת המהנדס ס"מ.

ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה.

- 2.3. **תקרת קומה עליונה**: חומר: בטון (לפרט); שיפועים+ איטום עובי עפ"י החלטת המהנדס ס"מ; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר עפ"י החלטת המהנדס עובי עפ"י החלטת המהנדס ס"מ.
- 2.4. **גג הבניין**: חומר: בטון+ שיפועים+ איטום עובי עפ"י החלטת המהנדס ס"מ; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר עפ"י החלטת המהנדס עובי עפ"י החלטת המהנדס ס"מ.
- 2.5. **קירות חוץ**: חומר בטון/ בלוק עובי עפ"י החלטת המהנדס ס"מ. שיטת הבניה: עפ"י החלטת המהנדס; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר עפ"י החלטת המהנדס עובי עפ"י החלטת המהנדס ס"מ.
- 2.6. **גימור קירות חוץ**:
- 2.6.1. חיפוי עיקרי: טיח חוץ (פרט); החיפוי משולב עם חומרים אחרים (ציין החומרים) הכל לפי התנאים בהיתר בניה;
- 2.6.2. טיח חוץ (תיאור) אקרילי/ צמנט משולב עם חיפויים אחרים; הכל לפי התנאים בהיתר בניה
- 2.6.3. חיפוי אחר (לפרט):
- 2.7. קירות הפרדה בין הדירות: חומר בטון/ בלוק עובי 20 ס"מ.
- 2.8. **חדרי מדרגות**:
- 2.8.1. מספר חדרי המדרגות בבניין 1; איפיון כל חדר מדרגות: סגור
- 2.8.2. קירות מעטפת: חומר בטון/ בלוק עובי 20 מיני ס"מ; הבידוד האקוסטי לחדרי מדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין.
- 2.8.3. גימור קירות פנים: חומר בטון/ בלוק גבס עד לגובה תקרה מ', וחומר טיח+ צבע אקרילי עד לתקרה;
- גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי
- 2.8.3. מדרגות: עבודות הגמר של חדרי המדרגות יהיו בהתאם למפורט להלן:
- בבניין חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף+ טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.
 - גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי.
- עבודות גמר המדרגות
- גרניט פורצלן בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מפוספסים כנגד החלקה. בידוד אקוסטי לחדרי מדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין.
- 2.8.4. מעקה: (תיאור) תקני חומר מתכת; בהתאם לת"י 1142.
- 2.8.5. עליה לגג: יש (תאר) מחדר מדרגות/ אזור משותף עבודות גמר חדרי מדרגות
- 2.9. **מבואה (לובי) קומתית**.
- (א) גימור קירות הפנים יהיה בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה או קרמיקה רגילה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.
- (ב) גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי.
- (ג) ריצוף המבואה הקומתית יעשה באבן נסורה או בגרניט פורצלן.
- 2.10. **מבואה (לובי) כניסה**: עבודות הגמר של מבואת הכניסה יהיו בהתאם למפורט להלן:

(א) גמר קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה או קרמיקה רגילה או גרניט פורצלן, לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי.

(ב) גימור התקרות יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.

(ג) ריצוף המבואה יהיה באבן נסורה (שיש) או אריחים מסוג גרניט פורצלן שטח אריח בודד לא יפחת מ-0.64 מ"ר.

(ד) דלת הכניסה לבניין המגורים תהיה דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.

(ה) תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816.

(ו) בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר, עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.

2.11. **מרתף חניה**: גימור קירות פנים מרתף: טיח פנים או בטון צבוע בסיד סינתטי (פרט); גימור רצפת מרתף: בטון מוחלק / אבן משתלבת (לפרט)
גימור קירות פנים המרתף יעשו בטיח פנים או בבטון צבוע בסיד סינתטי;
גימור רצפת החניות יעשה בבטון מוחלק או באבן משתלבת;
עבודות גמר של הרצפה והקירות בחדר אשפה ייעשו גרניט פורצלן ובהתאם לדרישות כל דין.

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

3.1. גובה הדירה:

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: לא פחות מ 2.65 מ'; (כאמור בתקנות התכנון והבניה)
גובה פרוזדור: לא פחות מ 2.1 מ';

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

הערות	ריצוף	גמר תקרה	גמר קירות	תיאור
	גרניט פורצלן סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות.	טיח + סיד סינתטי	טיח+ צבע אקרילי כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.	כל מערכות החדרים בדירה, אלא אם כן מופיע פירוט אחר בלוח זה
		טיח + סיד סינתטי	בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי	ממ"ד

פתוח		טיח + סיד סינתטי	חיפוי קירות בקרמיקה ובגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה. מעל החיפוי ובקירות טיח + צבע אקרילי .	מטבח
	גרניט פורצלן סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות. 33/33	טיח + סיד סינתטי	חיפוי קירות בקרמיקה במידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד גובה קו משקוף הדלת. מעל החיפוי ועד לתקרה טיח + צבע אקרילי.	חדר מקלחת, חדר אמבטיה
	גרניט פורצלן סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות. 33/33	טיח + סיד סינתטי	חיפוי קירות בקרמיקה במידות כמפורט בחדרי הרחצה עד גובה 1.5 מ'. מעל החיפוי ועד לתקרה טיח + צבע אקרילי.	חדר שירותים
	גרניט פורצלן לבחירת הקונה : שטח אריח בודד- 0.18 מ"ר.	טיח + צבע סינתטי	טיח + צבע אקרילי	מחסן
מקורה חלקית	במקומות שבהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח ללא צורך בשיפולים.		דוגמת כלל החזיתות ללא תשלום נוסף. מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית מחוסמת או בנוי כדוגמת החזית.	מרפסות

הנחיות למילוי הטבלה :

*חומר קירות : בלוקי בטון/ בלוקי גבס

** גמר קירות : טיח+ צבע אקרילי

**גמר תקרות : טיח+ סיד סינתטי

***ריצוף : סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי
ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279- התנגדות להחלקה
ולא יפתחו מהמפורט להלן :

- (1) חדרי מגורים-R-9 ;
 (2) חדרי רחצה-R-10 ;
 (3) רצפת תא המקלחת-R-11 ;
- (א) הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח ;
- (ב) המוכר יציג לבחירת הקונה וללא שינוי מהמחיר אריחים במידות לכל מערכות החדרים בדירה 60*60 , 45*45 , 33*33. המוכר יתן אופציה לתוספת אריח במידות 80*80 לבחירת הקונה.
- (ג) ריצוף במחסן : הריצוף יהיה מסוג גרניט פורצלן לבחירת הקבלן/ יזם.
- (ד) בחדרי הרחצה" מידות האריחים לחיפוי ייקבעו לפי שיקול המוכר מתוך הסדרות והדוגמאות המוצגות לדייר.
- (ה) חיפוי קירות : אריחים במידות 33*25 , 30*60 ס"מ. המוכר יהיה רשאי להציע, בהסכמת הקונה אריחים במידות דומות למפורט וכן במידות נוספות 20*50 , 33*33, ללא כל שינוי במחיר הדירה.
- (ו) סוגי ריצוף וחיפוי : לבחירת הקונה מתוך אפשרויות שיציג המוכר ו/או הספקים שבהם יבחר המוכר, ובהתאם למפורט להלן :
- (ז) המוכר יציע לקונה, לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים מכל סוג התואמים לדוגמאות /גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים , לפחות אחד מהם בגוון בהיר ניטרלי ;
- (ח) כל הדגמים אשר יציע המוכר יהיו מסוג א' ויענו על דרישות התקנים הרלבנטיים ;
- (ט) לצנרת גלויה יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות ;
- (י) הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין/חדרים סמוכים ;

3.3 ארונות :

3.3.1 ארון מטבח תחתון : הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור תחתון, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור/הכנה לכיריים מובנות (פתח, נקודות גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים ; מידות : 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 (סוקל) בגובה של כ- 10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון ;

ציפוי חיפוי : פורמייקה, ידיות מתכת ; על המוכר להציג בפני הקונה לפחות חמישה גוונים שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר ניטרלי ;

ציפוי פנימי וגמר מדפים : מלמין או פורמייקה בגוון לבן ;
 חומר : גוף הארון ומדפים יהיו מעץ מסוג סנדוויץ', וגב הארון יהיה מעץ דיקט ;
 שאר חלקי הארון יהיו עשויים עץ סנדוויץ' MDF ;

הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובהו ולכל עומקו ; ביחידות הפינה של הארון יותקנו " פתרונות פינה "

משטח עבודה: לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה משיש בעובי לא פחות מ- 2 ס"מ – מאבן טבעית או פולמרית (כדוגמת אבן קיסר או שווה ערך) העונה לדרישות התקנים הרלוונטים, ת"י 4440 (חלקים 1,2 לפי העניין), עם 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; כולל אף מים בכל היקף המשטח;

(ז) משטח העבודה במטבח: לבחירת הקונה מתוך מגוון של דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר; המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי.

אורך מזערי של ארון מטבח תחתון:

(א) דירת 3 חדרים ו-4 חדרים – 5 מ"א;

(ב) דירת 5 חדרים ומעלה – 6 מ"א.

(ג) מידת אורך הארון תימדד לאורך קיר המטבח, פינה מחושבת פעמיים באורך הארון;

(ד) חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים, וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות ייכללו באורך הארונות;

3.3.2 ארון מטבח עליון: בדירות 4.5 חדי ומעלה אורך המזערי לא יפחת מ- 6 מ"א ומעלה. האורך המזערי מתייחס לארון המטבח התחתון. מסיבות של תכנון המטבח הספציפי הצוכר יהא רשאי להציע לדייר להמיר 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב- 2 מ"א ארון מטבח עליון. כלומר, אורך מטבח תחתון 5 מ"א ואורך מטבח עליון 2 מ"א, במקרה זה לא יותר ארון מטבח עליון פינתי. מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות המפרט לגבי ארון המטבח התחתון. גובהו 75 ס"מ לפחות ועומקו 30 ס"מ לפחות. ארון מטבח עליון יכלול לפחות מדף אחד לכל אורכו.

3.3.3 ארונות חדרי רחצה: באחד מחדרי הרחצה יהיה ארון תחתון עץ סנדוויץ' או טרספה, תלוי או מונח, באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירי נירוסטה משטח עבודה אינטגרלי מחרס/ שיש/ ניאו קוורץ משולב בכיור; ציפוי חיצוני פורמיאקה; ציפוי פנימי פורמיאקה/מלמין; מדפים: חומר וציפוי סנדוויץ' בחיפוי פורמיאקה;

3.4 מיתקנים לתליית כביסה:

מיתקן לתליית כביסה: תיאור: מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק, ניתן שאורך 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 גן/גג: אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר/ מרפסת;

3.5 **טבלה מס' 3 – רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה** - משתנה בהתאם לדירה

תיאור	טור א' דלתות			טור ב' חלונות			טור ג' תריסים		
	סוג	חומר	כמות	סוג	חומר	כמות	סוג	חומר	כמות

מבואה	ומידה	פתיחה	ומידה	פתיחה	ומידה	פתיחה	ומידה	פתיחה	ומידה
מבואה	1 97/205	פלדה בטחון	ציר						
חדר דיור	1 260/220	אלומיניום	כנף על כנף						
חדר שינה הורים	1 80/205	עץ	ציר	אלומיניום	1 150/120	כנף על כנף			
חדר שינה 2	1 80/205	עץ	ציר	אלומיניום	1 120/120	כנף על כנף			
ממ"ד (משמש כח' שינה)	1 80/205	פלדה	ציר	אלומיניום עם כנף פלדה נגרר	1 100/100	כנף על כנף, עם כנף פלדה נגרר			
פינת אוכל									
מטבח				אלומיניום	1 110/120	כנף על כנף			
חדר אמבטיה / רחצה הורים	1 80/205	עץ+צוהר/ צו-אור	ציר	אלומיניום	1 60/120	קבוע+ ציר תחתון			
אמבטיה	1 80/205	עץ+צוהר/ צו-אור	ציר	אלומיניום	1 60/120	קבוע+ ציר תחתון			
חדר שירותים	1 80/205	עץ+צוהר/ צו-אור	ציר						
מרפסת שירות	1 80/205	עץ	ציר						
				אלומיניום	1 120/120				
				תריסי ס כנף על כנף					

הערות עבור הטבלה :

3.5.1 דלת כניסה לדירה :

דלת פלדה (בטחון) רב- בריחית תואמת לתקן ישראלי מס' 5044 וכמפורט להלן :
סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר,
ידית נעה "רוזטות" מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה ;
משקוף בנייה מפלדה מגולוונת של 1.25 מ"מ לפחות ; כנף הדלת והמשקוף יהיו בחיפוי
ויניל או צביעה בתנור ; דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר ;

דלתות פנים

(א) דלתות הכניסה לחדרים יהיו דלתות לבודות לפי תקן ישראלי מס' 23 ; ובפתיחת ציר
רגילה, כל דלתות הפנים תהיינה עמידות למים לרבות התקנת מסגרת עמידה למים לפחות ב 5
ס"מ התחתונים של כנף הדלת .

(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 ;

(ג) גמר הדלתות יהיה בצבע או פורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש, עם מנעול וידיות מתכת משני הצדדים ;

(ד) משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 , בעל הלבשות פולימרי או עץ, כולל פס אטימה , בגמר וגוון תואם לדלת ; המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים.

(ה) בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס-פנוי" וצוהר/ צו-אור בכנף הדלת ;

(ו) דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף ;

6. גוון דלתות הפנים :

גוון דלתות הפנים יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר. על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחת מהן היא בגוון לבן.

3.5.2 כללי חלונות ותריסים :

(א) חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (DOUBLE GLAZING), המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ משני הצדדים עם מרווח אוויר של 6 מ"מ או אחר לפי תכנון). החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם : סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה.

(ב) החלונות יותקנו על ידי מורשה מטעם היצרן ;

(ג) חלון הממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף ;

(ד) חלון חדר הדיור יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף ;

(ה) פתחי הדירה למעט חדרי האמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבח יהיו בעלי תריסים ;

(ו) בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאתירן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת ; עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן.

(ז) בחדר הדיור ובפתחים ברוחב מעל 2.5 מ' יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית.

(ח) במרפסת השירות תהיה סגירה בתריס ;

(ט) במסילות לכל החלונות, יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת ;

מיקום מיתקן	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'	טור ו'
	מטבח	בית שימוש אורחים	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה	מרפסת שירות	הערות
1. קערת מטבח	מידות בס"מ 40/60					
	סוג לבחירה** א'					
2. קערת מטבח כפולה	מידות בס"מ 80/46					
	סוג לבחירה** א'					
3. קערת רחצה	מידות בס"מ 36/40	חרס	40/50	40/50		
	סוג מידות	חרס	חרס	חרס		
4. אסלה וארגז שטיפה	סוג מידות					
	סוג	חרס מונובלוק מיכל הדחה דו כמותי ת"י 1385	חרס מונובלוק מיכל הדחה דו כמותי ת"י 1385	חרס מונובלוק מיכל הדחה דו כמותי ת"י 1385		
5. אמבט	מידות בס"מ			170/70 (אמבטיה)		
	סוג			פח/ אקרילי ** א'		
6. סוללה למים קרים וחמים לקערה מהקיר או מהמשטח	תוצרת ודגם	מערבל מיקסר תוצרת לבחירה**	מערבל מיקסר תוצרת לבחירה**	מערבל מיקסר תוצרת לבחירה**		
	סוג			סוללה		
7. סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	סוג					
	סוג		אינטרפוף 3 דרך			
9. הכנה לחיבור למכונת כביסה					יש	
10. הכנה לחיבור מייבש כביסה					יש	
11. הכנה לחיבור מדיח כלים	יש					
12. נקודת גז לבישול	יש					
13. נקודת גז לחימום						אין

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

3.6.1 פרוט:

(1) אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי, שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר. מילוי עץ בפינות ומיטת תמיכה מפרופילי ברזל מגלוון או לחילופין מפח בעובי 2.5 מ"מ לפחות מצופה אמאייל.

(2) כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבל מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים; על המוכר להציג לקונה לפחות שלוש סדרות כאשר אחת מהן תוצרת הארץ, ככל שישנה ועומדת בדרישות הת"י 1385.

(3) בכיורי הרחצה ובכיור המטבח יותקנו ברזים מדגמים מיקס - פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור; מידות ברז המטבח תהיינה: עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ. מידות ברז כיור רחצה תהיינה גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ.

- (4) במטבח תותקן על פי בחירת הקונה קערת מטבח בודדת במידות 60/40 ס"מ או קערת מטבח כפולה 46/80 ס"מ, מחרס/ חומר סילי קוורץ/ קוורץ גרניט/ נירוסטה ;
- (5) תבוצע הכנה למדיח כלים במטבח, הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח ;
- (6) 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 עפ"י ת"י 1385 ;
- (7) כיורי הרחצה בחדר האמבטיה ובחדר המקלחת יהיו מחרס במידות של 50/40 ס"מ ;
- (8) משטח המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין, בגמר העומד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח ;
- (9) בחדר המקלחת תותקן סוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינטרפון 3 דרך) מיקס מהקיר, הכוללת צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף ; או לחלופין, לפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת באורך 15 ס"מ
- (10) בחדר האמבטיה סוללה למים חמים וקרים מיקס מהקיר, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף ;

3.6.2 מים חמים : מערכת סולרית : יש עפ"י הוראות כל דין. התקנת המערכת הסולרית תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579 ולפי ההנחיות להלן :

- (א) לכל דירה יותקן מכל אגירה דוד המחובר למערכת הסולארית וכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה ;
- (ב) נפח מיכל האגריה לא יפחת מהוראות כל דין או מהמפורט להלן, עפ"י המחמיר מביניהם :
- (1) יחידת דיור בת שניים או שלושה חדרים- 120 ליטר ;
- (2) יחידת דיור בת ארבעה חדרים ויתר- 150 ליטר ;

דוד חשמלי וכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה ;

- (ג) מיקום הדוד : מכל האגריה יותקן במקום מוסתר אך נגיש, במרפסת השירות ו/או סמוך לה ו/או על גג המבנה ;

3.6.3 חיבור מים חמים לכלים : קערות מטבח, כיורי רחצה, אמבטיות, מקלחות מכונת כביסה (הל"ת-תיקון אוג'2007),

3.6.4 ברז גינה : כן ; ביציאה לחצר יותקן ברז "דלי", ברז אחד לדירה

3.6.5 הכנה למונה מים לדירה : יש

3.6.6 חומר הצינורות : מים חמים וקרים PEX דלוחין גבריט/HD שפכים גבריט/HD

3.6.7 צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודות הגז במטבח ו/או בחדרים : יש

3.6.8 הכנה למונה גז לדירה : יש

3.6.9 מערכת אוורור : בדירה בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון, יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.

3.7 טבלה מס' 5- מתקני חשמל

מיקום	נקודת מאור קיר / תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל מוגן ממים	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה, נקודת תקשורת, נקודת טלפון. סה"כ נקודות	אחר
כניסה לדירה או מבואה	1	1			3	פעמון+ לחצן אינטרקום מפסק תאורה לחדר מדרגות 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					בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2" נקודות מאור לפחות+ מחליף.
מטבח	1			3 (לתנור ומדיח)		מיקום השקעים, בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככול האפשר ובהתאם לתכנון המטבח יותקנו שקעי כוח נפרדים למדיח, לתנור ולמקרר
חדר שינה עיקרי (הורים)	1 כולל מפסק מחלף למנורה	4 (שניים ליד המיטה)		1	1	

	1	1		3	1	חדר שינה משני (ילדים)
לפי תקנות פקע"ר	1			3	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	ממ"ד המשמש כחדר שינה
הכנה לתנור חימום + התקן קוצב זמן לדוד שמש במיקום עפ"י התכנון		1 (הכנה לתנור + מפסק)	1		1 (מוגן ממים)	חדר רחצה/ חדר אמבטיה
הכנה לנקודה לאורור מכני + מפסק היכן שנדרש					1	שירותים
		2 (מוגן מים) למכונת כביסה ולמייבש.			1 (מוגן ממים)	מרפסת שירות
כולל תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני			IP 44 1 (מוגן)		1 (מוגן)	מרפסת שמש
כל המחסנים יחוברו למונה משותף ונפרד למחסנים בלבד			1		1	מחסן
		1 (פקט) הכנה למזגן				מסתור כביסה

(א) שקעים, מפסקים, ותאורה בחדר המטבח, בחדר האמבטיה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה, יהיו מוגני מים לפי תקנות החשמל והתקנים הישראליים;

(ב) נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי;

הגדרות:

"בית תקע כוח במעגל נפרד"- שקע הנמצא מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ;

"בית תקע רגיל"- שקע בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם החשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים, החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות ;
 "בית תקע רגיל מוגן מים"- שקע בודד מוגן מים עם כיסוי, לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים ; החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות ;
 "נקודת טלויזיה, תקשורת וטלפון"- 3 נקודות, מגיעה כקומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת- בין מחשבים, נקודת טלויזיה- חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול כנדרש על פי כל דין.
 "נקודת מאור"- נקודה לתאורה על תקרה או קיר כולל מפסק הפעלה (ללא כיסוי) ;

- 3.7.1 חדר מדרגות : בכל קומה נקודות מאור 2 גופי מאור 2 ;
 לחצני הדלקת אור 1 לחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות : יש ; בבניין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות.
 3.7.2 טלפון חוץ : הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).
 3.7.3 פעמון : סוג רגיל צליל זמזם
 3.7.4 מפסיקי זרם : סוג סטנדרט לפי דרישות הת"י.
 3.7.5 לוח חשמל דירתי בתוך הדירה : יש ; מיקום סמוך לכניסה ; בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.
 נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי
 3.7.6 נקודת חשמל לדוד שמש : כן
 3.7.7 גודל חיבור דירתי : תלת-פאזי גודל החיבור הדירתי יהיה תלת פאזי 3*25 אמפר ; בדירה הכוללת עד שני חדרים יהיה גודל החיבור הדירתי חד פאזי 1*40 אמפר.
 בדירת מגורים הכוללת חיבור דירתי תלת פאזי תותקן נקודה תלת פאזית בארון המטבח, מתחת למקום המצוּכָן לכיריים ; הנקודה תחובר ישירות למפסק תלת פאזי בלוח החשמל ותחווט בכבל 5*2.5 ; הנקודה תכלול את כל החיווט לרבות בית השקע והמפסק בלוח החשמל הדירתי.
 3.7.8 מערכת אינטרקום : כן הכוללת פעמון, ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין ; מיקום : בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה
 3.7.9 מערכת טלויזיה במעגל סגור : לא
 3.7.10 מיתקנים אחרים (פרט) בכל דירה תותקן מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי. המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים. המערכת תכלול : יח' מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מתבססת על רכיב המודד זרם חשמלי (שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי) ; יח' תקשורת לשידור אלחוטי ; צג דיגטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה ; הצג יותקן בפנים הדירה בסמוך לדלת הכניסה/מבואת הכניסה במקום נגיש בגובה 1.5 מ' מהרצפה ; ; הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוט"ש) ואת עלותם הכספית.

4. **מיתקני קירור / חימום בדירה :**

4.1. מיזוג אוויר מרכזי : הכנות בלבד ;

הכנה בלבד למערכת מיני-מרכזית אחת סטנדרטית תלת פאזי אשר תכלול :

- 1) מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה ;
 - 2) ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 2.5*3, ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז במסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.
 - 3) התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון.
 - 4) מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת ע"י מהנדס מיזוג אוויר .
 - 5) מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה/המעבים.
 - 6) ככל שעל פי קביעת מהנדס מיזוג האוויר תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזגן/נים מפוצלים ליתר חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.
- (א) בבניין חדש שלא יותקנו בו מזגנים בעת הקמתו, יתוכנן וייבנה מקום להתקנת יחידות העיבוי והמערכות המשרתות אותם, בעבור דירות המגורים בבניין ;
- (ב) בחדרי המקלחת והאמבטיה תבוצע נקודה לתנור חימום הכוללת צינור עם חוט משיכה ושקע מוגן ;

4.2. מזגן מפוצל : אין ; מיקום : הספק : (הכנות בלבד כוללות : צנרת חשמל, צנרת ניקוז מים, צנרת גז ותעלות).

4.3. מזגן דירתי : אין ; מיקום : הספק : (הכנות בלבד כוללות : צנרת חשמל, צנרת גז, צנרת לניקוז מים).

4.4. תנור חימום הפועל בגז : אין.

4.5. תנור חימום הפועל בחשמל : הכנות בלבד.

4.6. רדיאטורים : בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה ובית שימוש : אין

4.7. קונבקטורים חשמליים : בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה ובית שימוש : אין.

4.8. חימום תת-רצפתי : אין.

4.9. מיתקנים אחרים לפרט

5. **סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה :**

5.1. מערכת כיבוי אש אוטומטית בהתאם לדרישות כיבוי אש.

5.2. מערכת גלאי עשן בהתאם לדרישות כיבוי אש.

5.3. מערכת סינון במרחב המוגן(ממ"ד) :

6. **עבודות פיתוח ושונות :**

6.1. חניה- לפי הנחיות תב"ע, תקן תקף והוראות החוזה.

6.1.1. סך הכל מקומות חניה (לכל הבניין) : 41 מתוכן : 43 חניות בתחום המגרש ; חניות מחוץ למגרש ;

43 חניות במרתף חניה, מספר מרתפי חניה 2 ;

- חניות במקום אחר (לפרט) ;
- 6.1.2 חניה לנכים : יש מספר 2 מיקום
- 6.1.3 גמר פני החניה : בטון
- (א) גימור קירות פנים המרתף יעשו בטיח פנים או בבטון צבוע בסיד סינתטי ;
- (ב) גימור רצפת החניות יעשה בבטון מוחלק או באבן משתלבת ;
- 6.1.4 גישה לחניה מהכביש.
- 6.1.5 מספר חניות לדירה 2 צמודות לדירה ; מיקום : מרתף - חניה (על פי סימון בתכנית מצורפת) ;
- 6.2 פיתוח המגרש
- בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבנין (לפי תוכנית הפיתוח) ; הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף (לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבנין) ומואר בעל גינון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות
- 6.2.1 שבילים : חומר גמר : אבנים משתלבות הריצוף יהיה ככל הניתן בהיר.
- 6.2.2 משטחים מרוצפים : יש ; חומר גמר : אבנים משתלבות . הריצוף יהיה ככל הניתן בעל גוון בהיר.
- 6.2.3 גינה משותפת : יש ; (על פי סימון בתכנית מצורפת) גינון חסכוני במים בהתאם להנחיות משרד החקלאות.
- 6.2.4 רשת השקיה : יש ; במגרש תותקן רשת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב.
- 6.2.5 גינה צמודה לדירה : יש ; יציאה לגינה מחדר : דיור
- 6.2.6 פירוט מערכות בגינה הצמודה : תיתכן גישה למערכות גז, ביוב ומים, חלחול (מרזבים, צנרת, שוחות וכו') חשמל, תקשורת, כיבוי
- 6.2.7 משטח מרוצף בגינה הדירתית : יש בחצר הצמודה לדירה תבוצע יציאה לגינה מחדר אל משטח מרוצף בשטח מינמאלי של 7 מ"ר. בכל יציאה נוספת יש לבצע משטח מרוצף בעומק מינמאלי של 1 מ' ולפחות ברוחב פתח היציאה.
- 6.2.8 גדר בחזיתות אחרות של המגרש : חומר לפי היתר בניה בגובה ממוצע של מ לפי היתר בניה
- 6.2.9 ריצוף קומת עמודים מפולשת ; חומר
- 7. מערכות משותפות**
- 7.1 מערכת גז :
- 7.1.1 גז מרכזי : צובר גז שכונתי.
- 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) : עפ"י דרישות כיבוי אש
- 7.2.4 גלאי עשן : עפ"י דרישות כיבוי אש
- 7.3 אוורור מאולץ במרתפי חניה : אין
- 7.4 מערכת מיזוג אוויר מרכזית : אין
- 7.5 תיבות דואר : (תאר) אלומיניום מיקום באזור כניסה ראשית לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816
- 7.6 מיתקנים אחרים : תאר במידה ויידרשו עפ"י הרשות

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

- 8.1 חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ציבורי לבית: יש; מונה מים לגינה: יש
- 8.2 חיבור לביוב מרכזי: יש;
- 8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל; כולל חיבור הדירה לרשת;
- 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 (ציין 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: מוטמנים לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבניה.
- 9. רכוש משותף
- 9.1 תיאור הרכוש המשותף:
 - 9.1.1 סך הכל מקומות חניה משותפים: 43
 - 9.1.2 קומה מפולשת: אין; מספר קומות מפולשות
 - 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: אין; מיקום המחסנים מרתף 2- (יש לצרף תכנית עם סימון המיקום)
 - 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש
 - 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש
 - 9.1.6 חדרי מדרגות
 - 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: כמות אין מיקום שטח
 - 9.1.10 חדר דוודים משותף: אין
 - 9.1.11 מיתקנים על הגג: מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) כגון אנטנה/צלחת לוויין, קולטי שמש, דודים; חדר מכונות למעלית, מאגר מים (להקיף בעיגול את המתקן הרלבנטי), משאבות סיחרור וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.
 - 9.1.12 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש.

תקנים וחלקים נוספים של הבית שהינן רכוש משותף (לפרט) כמפורט בהסכם המכר ועפ"י היתרי הרשות.

9.2 חלקים שאינם 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, דוודי שמש, חדר מכונות למעלית)
- 9.2.10 מעליות
- 9.2.11 ממ"ק/ק/מקלט.

9.2.12 חלק אחר : פרט

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.

פירוט ביטול או שינוי לתקנון המצוי בעניינים המנויים לעיל :

9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה : בהתאם לתקנון ובכפוף להוראות החוק

9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית : בהתאם לתקנון ובכפוף להוראות החוק

9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו בהתאם לתקנון ובכפוף להוראות החוק

1. חלק/ים המוצא/ים מהרכוש המשותף:

- א. המוכר , בכפוף להוראות הדין, רשאי לקבוע את חלקי המגרש והבניין שיכללו ברכוש המשותף של הבית המשותף , וכן יהיה זכאי לקבוע את ההצמדות לכל יחידה ויחידה. המוכר , בהתאם ובכפוף להוראות הדין, גם יהיה זכאי לקבוע את חלקי המגרש והבניין שלא יכללו כלל ברכוש המשותף ו/או לקבוע שחלק מסוים של הרכוש המשותף יוצא מגדרו ויוצמד ליחידה פלונית ו/או ירשם כיחידה עצמאית.

- ב. המוכר יגרום לכך שיוצמד ליחידה חלק יחסי מן הרכוש המשותף שיקבע כאמור ובהתחשבות בחלקים המסוימים שיוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו ליחידות אחרות ו/או ירשמו כיחידות עצמאיות ובכלל.
- ג. בכל מקרה ומבלי לפגוע בכלליות האמור, מוסכם ומובהר לקונה כבר כעת כי המוכר מתכוון להוציא מהרכוש המשותף את החלקים והנכסים הבאים שלא יהיו חלק מהרכוש המשותף והכל בכפוף להוראות הדין:
- (1) חלקים מן הבניין המתוכננים לשמש כיחידות רישום עצמאיות.
 - (2) כל הגג ו/או הגגות לרבות רום השמיים שמעליו וכן הגגות של תוספות הבניה להחזקת מתקנים משותפים. האמור בסעיף זה יחול גם על חלקים מהבניין המשמשים כמרפסות ליחידות, אם יש וכן על גג אגף קומות מסחריות שבבניין וככל שיש.
 - (3) מרפסות היחידות, מקורות ובלתי מקורות, ככל שיש בבניין לרבות רום השמיים שמעל המרפסות האמורות.
 - (4) כל החניות לרכב.
 - (5) כל הקירות החיצוניים וזכויות בניה בלתי מנוצלות או כפי שיהיו בעתיד. למוכר הזכות לבנות ולנצל זכויות אלו ולהצמיד את הבנוי ליחידותיו של המוכר עפ"י שק"ד הסביר, בכפוף להוראות הדין.
 - (6) חצרות, חללים, מעברים, מרתפים, חניות, קירות חיצוניים, קיר פנימי המחובר בין 2 יחידות וכל חלק של הבניין והחצר לפי החלטת המוכרת. אנטנות טלוויזיה, דוודים, קולטים, וצנרת של הבניין יהיו ע"ג הגג העליון מעל החלל של דירת גג והרוכשים מסכימים לכך עם חתימת מפרט זה.
 - (7) חלקים ושטחים מקומת הקרקע המסחרית ככל שתהיה (למעט היחידות הכלולות בה) אותם תיעד החברה למטרות שתקבע.
 - (8) חלקים ושטחים מקומות הביניים המסחריות ככל שיהיו (למעט היחידות הכלולות בה) אותם תיעד החברה למטרות שתקבע.
 - (9) חלקים מהקירות החיצוניים של הבניין שייעודו לתוספות בניה ושינויים ביחידות מסוימות או למטרות אחרות שתקבע המוכרת וכן הקירות החיצוניים ו/או הגגות של כל תוספת בניה כאמור.
 - (10) חלקים מהמגרש שאותם תיעד החברה למטרות ציבוריות או למטרות אחרות שתקבע לרבות חלקי המגרש שמתחת לבניין.
 - (11) ממ"קים שייעודו לפי תנאי ההיתר לשמש יחידות מסוימות בלבד, אם ניתן יהיה להצמידם לאותן יחידות עפ"י הוראות הג"א (עם זיקת הנאה ו/או זכות מעבר לכל מי שיצטרך).
 - (12) את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות שתהיינה למגרש ולבית המשותף מפעם לפעם, בכפוף להוראות הדין ובלבד שאין המדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין.
 - (13) חלקים מהרחבות והמעברים שבקומת הקרקע והביניים המסחריות ככל שיש ויהיו.
 - (14) החברה זכאית לפצל את מרתפי החניות ולקבוע חניות נפרדות לאגפי מגורים ולאגף מסחרי ככל שיהיה וליצור הפרדה בין החניות הנ"ל וכן לקבוע את גודלן.
 - (15) המוכרת תהיה רשאית לרשום בפנקסי המקרקעין זיקות הנאה במובן עפ"י חוק המקרקעין לזכות ו/או לחובת המגרש ו/או הבית המשותף ו/או הבניין ו/או חלקים מהם לעניין זכות מעבר, השימוש להולכי רגל ו/או לכלי רכב וכן בקשר לגישה למקומות חניה או לכל מטרה אחרת שתקבע על ידה.
 - (16) חצרות/גינות דירות הגן שבקומת הקרקע

- ד. המוכר בלבד רשאי לקבוע מפעם לפעם את השימוש שיעשה בחלקים מסוימים מן המגרש והבניין גם אם יהיו חלק מהרכוש המשותף ולמי יוקנו זכויות שימוש כאמור והכל בכפוף להוראות הדין.
- ה. כל אימת שכל הדירות לא ירשמו על שם רוכשיהן בלשכת רשם המקרקעין, יהא המוכר זכאי לפי שיקול דעתו הסביר ובכפוף להוראות הדין, לשנות את האמור לעיל, להמיר לרכוש משותף כל חלק בפרויקט, שנכלל ברכוש המשותף ולתקן את צו רישום הבית המשותף בהתאם. המוכר ו/או מי מטעמו יהיו זכאים לעשות שימוש בייפוי הכוח בחתימת הקונה לביצוע בפועל של כל האמור בסעיף זה.
- ו. המוכר בלבד יהיה זכאי לכלול בתקנון שירשם לבית המשותף הוראות המעגנות את האמור בסעיף זה.
- ז. כל האמור בסעיף זה בא להוסיף על זכויות המוכר כקבוע בהסכם המכר ובשום מקרה לא יגרע מהם.
- 2. בניה נוספת על ידי החברה:**
הובהר לקונה שכל זכויות ואחוזי הבנייה הקיימות שלא נוצלו על ידי המוכר ו/או כל זכויות ואחוזי הבנייה העתידיות והנוספות, שיוענקו, אם יוענקו, מפעם לפעם, יהיו קניינו הבלעדי של המוכר והוא יוכל לנצלן לניידן (לרבות העברת חלק מהם למקרקעין אחרים) בכפוף לכל דין ובלבד שאין המדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין. המוכר גם יהא רשאי לתקן, על פי שיקולו הסביר ובכפוף להוראות הדין, את צו רישום הבית המשותף כל אימת שניצול זכויותיו על פי סעיף זה יחייבו זאת. המוכר ו/או מי מטעמו יהיו זכאים לעשות שימוש ביפוי הכוח בחתימת הקונה לצורך ביצוע כל פעולה משפטית וחתומה על כל מסמך שיידרש לצורך מילוי האמור.
- 3. שיעורו של החלק המשותף הצמוד ליחידה:**
א. בכפוף לאמור בסעיף ג' 1 להלן ובהסכם המכר, יהיה ככל הניתן הרכוש המשותף הצמוד ליחידה בהתאם לחוק המקרקעין. קרי, שיעורו של הרכוש המשותף והצמוד לכל דירה יהא לפי יחס רצפתה של הדירה בצירוף שטח הרצפה של כל מה שהוצמד לדירה (למעט שטח גזוזטראות, קרי, מרפסות לא מקורות, למעט שטח הגזוזטראות ולמעט שטחקירות חיצוניים), האמור יחול בשניונים המחויבים בין אם ירשם הבית המשותף כבית משותף נפרד ו/או מורכב הכולל מספר אגפים.
ב. חרף האמור בסעיף א' לעיל, מוסכם בזאת שלמוכר הזכות להחליט על כל שינוי בכל פרט ופרט המנוי בסעיף א' לעיל בכפוף להוראות הדין.
ג. המוכר יהיה זכאי לכלול ולעגן את האמור בסעיף זה בתקנון המוסכם שירשם לבית המשותף.
- 4. שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו:**
א. שיעור ההשתתפות יקבע עפ"י תנאי הסכם הניהול המצורף לחוזה המכר ועל פי החלטת החברה לניהול ואחזקה ככול שהבניין יתנהל ויתוחזק על ידי חברת ניהול ואחזקה כמפורט בהסכם המכר.
ב. על אף האמור בסעיף הקודם, מוסכם כי החברה המוכרת תוכל להחליט, (ככל שרשויות התכנון והעירייה יאפשרו זאת) שלא לספק את השירותים המשותפים הנזכרים לעיל באמצעות חברת ניהול, ואם תחליט כך, (או עד שחברת הניהול תתחיל לפעול, או אם תפסיק לפעול עפ"י תנאי חוזה הניהול או מטעם אחר), אזי יחול במקום ההסדר להענקת השירותים ע"י חברת הניהול ההסדר הבא:
1. הרוכש יפרע עם דרישה, חלק יחסי של הוצאות הבית המשותף ושל השירותים הנ"ל, (בהיקף הנקוב בחוזה המכר) לפי דרישת החברה ו/או לפי דרישת "נציגות הבניין", (ו/או נציגות האגף). התשלומים היחסיים של הרוכש, ישולמו ישירות לחברה או לנציגות הבניין לפי העניין. היה והשירותים יסופקו ע"י החברה ו/או ע"י נציגות הבניין אזי "חלקו היחסי של הרוכש" והשתתפותו בפירעון הוצאות הבית המשותף והשירותים, יקבעו ככל האפשר לפי היחס שבין שטח הרצפה של היחידה לבין שטח הרצפה של כלל "היחידות" שבבניין (או שבאגף הבניין) לפי העניין, אם לא יהיה לחברה טעם ראוי לפי שיקול דעתה הסביר לסטות מכך. לאחר רישום הבית המשותף יקבע החלק היחסי לפי הוראות התקנון שתרשום החברה לפי חוזה זה, שאף הוא מאמץ ככל האפשר את המבחן הנ"ל בשנויים שתקבע החברה. בחישוב שטח הרצפה לפי סעיף זה אם לא יובאו בחשבון שטחי גזוזטראות וקירות חיצוניים, אלא אם החברה תחליט אחרת.
 2. בכדי להסיר ספק, ועל אף האמור לעיל, מוסכם כי החברה, ו/או נציגות הבניין, יהיו זכאים להטיל רק על חלק מבעלי היחידות את החובה להשתתף בהוצאות הבית המשותף והשירותים או חלקם, אם יתברר כי הוצאות האמורות או חלקן יהיו מיועדות, לשרות רק, או בעיקר, את יחידותיהם ולא יחידות אחרות שבבניין, או רק או בעקר את אגף הבניין שבו מצויה יחידה מסוימת, ובמקרה כזה יהיו החברה, ו/או נציגות הבניין או האגף זכאים לקבוע גם את שיעור החלק היחסי בהוצאות הנ"ל שבו יחויב כל בעל יחידה (לרבות יחידת הרוכש).

3. בחישוב שטח הרצפות לא יובאו בחשבון שטחן של גוזזטראות וקירות חיזוניים, אלא אם החברה תקבע אחרת עפ"י הזכות הנשמרת לה בחוזה המכר.
4. בהעדר נציגות לבית המשותף או עד שתתחיל לתפקד יכולה המוכרת למלא את התפקידים המיועדים לנציגות הבית המשותף כאמור בחוזה המכר או למנות משהו מטעמה שיפעל כאמור או אז יהיה על הרוכש לשלם למוכר או למי שיפעל מטעמה את חלקו היחסי בהוצאות.
5. מוסכם בזאת כי מיד לאחר שתמסור החברה את הרכוש המשותף לנציגות הבית המשותף ו/או בחלוף המועד בו תנקוב החברה בהודעה בכתב אותה תשגר לנציגות או ל-3 דיירים בבניין, ובמועד המוקדם מבין השניים, תחשב החברה כמי שמסרה את הרכוש המשותף לכל קוני הדירות בבניין, וממועד זה ואילך לא תישא באחריות לשלמותו ולאחזקתו של הרכוש המשותף ו/או לכל תשלום בקשר אליו. בהקשר לשיעור השתתפות המוכר בהוצאות עבור הדירות שלא נמכרו ו/או נשמרו בבעלותו יחול המוסכם כמפורט בהסכם המכר שבין הצדדים.
6. החברה תהיה זכאית לעגן גם את כל האמור בסעיף זה לעיל בתקנון שתרשום לבית המשותף למען הסר ספקות מובהר שהאמור יחול בשינויים המחויבים גם עד לרישום הבית המשותף.

5. סדרי קבלת החלטת בדבר ניהול הבית:

בכפוף לקבוע בהסכם המכר, וככל שאין סתירה בעניין עם הסכם המכר יקבע העניין לפי הוראות התקנון המצוי שבחוק המקרקעין, אלא אם החברה תחליט על הסדר שונה, לפי הזכות הנשמרת לה בחוזה המכר, ותכלול את ההסדר בתקנון המיוחד שתרשום לבית המשותף עפ"י הוראות שבחוזה המכר. החברה תהיה זכאית לקבוע, (אם הבית המשותף יכלול יותר מאגף אחד) כי בעלי הדירות והיחידות האחרות שבכל בנין (או אגף) יקיימו נציגות נפרדת ואסיפות נפרדות לגבי אותו בנין (או אגף) וזאת בנוסף לנציגות העל של הבניין כולו. גם האמור בסעיף זה כפוף לתנאי חוזה הניהול ולהחלטות שזכאית חברת הניהול לקבל מכוחם בקשר לניהול הבית.

למען הסר ספקות מובהר כי המוכר זכאי לרשום את לבית המשותף תקנון מוסכם המשנה את הוראות התקנון המצוי ומבלי לפגוע בהסכם המכר. היה והמפקח על בתים משותפים ינחה את המוכר ויתן לו הוראות בעת רישום הבית המשותף לצורך הרישום ולגבי התקנון או תוכנו והוראות אילו לא יתאימו לכלול הסכם או במפרט, אזי מוסכם שהוראות המפקח תחייבנה את הצדדים.

שטח צוברי הגז יהיה שייך לרכוש המשותף.

שינויים חיצוניים: רק באישור אדריכל הבניין תוך שמירה מלאה על זכויות השכנים, חזית חיצונית זהה לקיים ואישור הרשויות כמקובל, לא תותר תוספת בניה כולל שינוי בכפוף לקבלת היתר כדן, אלא אם נשמרת חזית ואופי הבית. תוך שימוש בחומרי הגמר החיצוניים הזהים לאלה בהם השתמשו לבניית המבנה.

6. הנציגויות:

- א. בכפוף לאמור לעיל ולהלן מתחייב בזה הקונה לפעול בחריצות ובשקיפה יחד עם יתר רוכשי הדירות ו/או עם נציגי המוכר על מנת לקיים במועדן אסיפות כלליות של רוכשי הדירות בבניין ועל מנת לבחור נציגות. כינוס אסיפות כלליות ובחירת הנציגויות יהיו, ככל האפשר, בהתאם להוראות הסעיפים הדנים בכינוס אסיפות כלליות, בבחירת נציגות ובדרכי ההצבעה והבחירה המפורטים "בתקנון המצוי" שבתוספת לחוק מקרקעין תשכ"ט 1969 (להלן – "התקנון המצוי")
- ב. למוכר הזכות להחליט, בכפוף להוראות הדין כל החלטה אחרת ו/או נוספת בהקשר לנציגויות הנ"ל ו/או בקשר לכל דבר ועניין הקשור במישרין ו/או בעקיפין לעניין ממועד חתימת ההסכם ועד לרישום הדירה על שם הקונה.
- ג. הנציגות מתחייבת לחתום על פרוטוקול בו תאשר קבלת הרכוש המשותף במועד בו תשגר אליה החברה הודעה על כך.

7. ניהול הרכוש המשותף – בהיעדר נציגויות:

בהיעדר נציגות תהא החברה זכאית, אם תחפוץ בכך, לשמש נציגות זמנית בעצמה או באמצעות אחרים עד לבחירת הנציגות של הבית המשותף {להלן נציגות זמנית} במקרה זה מתחייב הקונה לקיים מלוא חיוביו בהתאם להסכם זה ונספחיו הרלוונטיים כלפי הנציגות הזמנית. האמור אינו בא לפגוע בקבוע בהסכם המכר לגבי חברת ניהול ובכלל.

8. תקנון זמני:

הקונה מסכים בזאת כי ממועד המסירה ועד למועד בו ירשם התקנון המוסכם בלשכת רישום המקרקעין יחולו ויחייבו ההוראות דלהלן:

- א. כל המפורט להלן יהווה תקנון זמני בתוקף,** שיחייב לכל דבר ועניין את הקונה {ואת כל רוכשי הדירות בפרויקט} ממועד המסירה ועד למועד בו ירשם התקנון המוסכם בלשכת רישום המקרקעין:
1. חלק ג למפרט וכל התנאים {בשינויים המחויבים} המפורטים במפרט ובהסכם המכר המתייחסים לניהול הרכוש המשותף ולתחזוקתו, וכן הוראות הסכם הניהול המצורף לו.
 2. חלק מהוראות "התקנון המצוי" שבתוספת ל"חוק המקרקעין תשכ"ט-1969" למעט המפורט להלן לא תחול ולא תחייב הגדרת "הרכוש המשותף" שבסעיף 1 לתקנון המוסכם.
 3. לא תחול ולא תחייב את הצדדים הוראת כל דין – עליו ניתן להתנות, הסותרת הוראה מהוראות הסכם המכר ואו הוראה מהוראות המפרט. בכל מקרה של סתירה בין תנאי הסכם המכר ואו המפרט לבין הוראות התקנון המצוי ואו הוראות כל דין – עליו ניתן להתנות – הוראות הסכם זה יגברו.
- ב.** חרף כל האמור לעיל, מוסכם בזאת שלחברה הזכות לשנות את ההסדרים והתנאים שנקבעו לעיל ואו להוסיף עליהם, לפי שיקול דעתה הסביר. כן מובהר כי אין באמור בסעיף זה ובכלל כדי לגרוע מהקבוע בהסכם לגבי חברת ניהול ובכלל.

9. תקנון הבית המשותף:

הובהר לקונה כי החברה תהא זכאית לנסח ולרשום כל תקנון לבית המשותף ובכל הסביר הבלעדי של החברה.

- א.** הובהר לקונה כי לחברה הזכות להכליל בתקנון הני"ל הוראות בדבר דרכי השימוש והאחזקה של הרכוש המשותף וכל דבר ועניין אחר הקשור לרכוש המשותף. לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור לעיל:
- הוראות בדבר חובת השתתפות והחלק היחסי בהוצאות הניהול והתחזוקה השוטפת של הרכוש המשותף ושל מתקנים בבית המשותף ושל מתקנים בבית המשותף, הוראות בדבר מערכות ומתקנים משותפים לרבות: מעליות, מזוג אויר, גז, טלפון, טלוויזיה, כבלים, מים, חשמל וביוב, ברכות שחיה. הוראות האוסרות שימוש מסוים בדירה ו/או ברכוש המשותף, הוראות בדבר השימוש בקירות החיצוניים של הבניין לרבות: איסור תליית מתקנים ו/או שלטים על הקירות החיצוניים באופן קבוע. הוראות בדבר שנויים ותוספות בנייה, הוראות בדבר שריון זכויות בנייה נוספות ו/או בלתי מנוצלות לטובת החברה בלבד, הוראות בדבר תיקון צו רישום הבית המשותף, הוראות בדבר דרכי מינוי הנציגויות לפי קביעת החברה, סדרי קבלת החלטות בקשר לניהול הבית המשותף והתחזוקה השוטפת של הרכוש המשותף ו/או חברת ניהול ובנוסף לאמור ובכלל והכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה. בנוסף מוסכם בזאת, שלחברה הזכות להכליל בתקנון הני"ל כל הוראה הסותרת כל דין – עליו ניתן להתנות.
- ב.** הובהר לקונה כי החברה תהא זכאית, לפי שקול דעתה הבלעדי הסביר, מידי פעם, לתקן את התקנון ו/או לבטלו ולרשום אחר במקומו, לפנות ללשכת הרישום ולבקש לתקן את צו הרישום של הבית המשותף, מחמת שינויים ביחידות הרישום ו/או שינויים בחלק היחסי ברכוש המשותף מוצמד ו/או תוספות בנייה ו/או פיצול דירות ו/או טעויות סופר.

הערות כלליות ונוספות

1. קיימת אפשרות שמערכות ציבוריות או משותפות כגון מים, ביוב, חשמל, ניקוז גז, טלפון וכו' יעברו בדירות או ברכוש צמוד. הדיירים מתחייבים לאפשר גישה אליהם לצורך אחזקה ותיקון.
2. מיקום אנטנה מרכזית, צוברי גז, מונה מים כוכי ביוב, מערכות תשתיות ייקבע עפ"י החלטת החברה ובהתאם להיתר בניה.

תאריך

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספח א – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

- 10.1 תכניות 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 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 אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
- (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
- (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- 10.3 המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.
- (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
- (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
- (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- (ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסמיליה.
- (ו) תכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרומכניות במבנה ובפיתוח.
- המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.

נספח ג' – טבלאות זיכויים

ריכוז טבלאות זיכויים

הערות מיוחדות

1. ריכוז זיכויים אלה הינם בהתאם להוראות המכרז וכנדרש בתיקון מס' 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ד-1974 ותיקון לצו המכר התשע"ה-2015 (מפרט המכר). מובהר כי עפ"י הוראות המכרז, פרט לנרשם להלן לא יבוצעו שינויים מהמפרט והתוכניות המצורפים להסכם המכר ולא יבוצעו זיכויים ו/או חיובים אחרים.
2. המחירים הנקובים להלן כוללים מע"מ.

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 בש"ח
3.3.1	זיכוי לכלל ארונות המטבח (כולל ארונות תחתונים, משטח עבודה, כיור מטבח, ברז מטבח, חיפוי מטבח), לפי התיאור שבמפרט המכר.	קומפלט	מ"א	1000		
3.3.3	ארון רחצה (בחדר רחצה כללי. כולל כיור אינטגרלי), לפי התיאור שבמפרט המכר.	קומפלט	יח'	600	1	

נושא: קבועות שרברבות ואביזרים

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי ליח' בש"ח	כמות	סה"כ בש"ח
3.6	סוללת ברז לכיור רחצה, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	200	1	
3.6	סוללת ברז לאמבטיה, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	200	1	
3.6	סוללת ברז למקלחת, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	200	1	

נושא: חשמל/ תקשורת

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
3.7 (א)	נקודת מאור – זיכוי	קומפלט	פריט	72	1	72
3.7 (ב)	בית תקע	קומפלט	פריט	78	1	125
3.7 (ז)	נקודת טלפון	קומפלט	פריט	75	1	75