

תאריך: _____

שלמה כהן חברה לבניין בע"מ
ח.פ. 510976053
רח' הרטום 12
ירושלים 97450

מפרט מכר

לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973
וצו מכר (דירות), התשס"ח - 2008
וצו מכר (דירות), התשע"ה - 2015

שם האזור: בית דגן

מגרש: 13

קומה: ו'

דירה מס': 22

טיוטת מפרט - את המכר יחייב המפרט שיתחם בחוזה המכר

מפרט – נספח - לחוזה
לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973
וצו מכר (דירות), התשס"ח - 2008
וצו מכר (דירות), התשע"ה - 2015

בין:

שלמה כהן חברה לבניין בע"מ (להלן "החברה")

לבין:

מר _____ ת.ז. _____

מרת _____ ת.ז. _____

מתאריך: _____

דירת 4 חדרים

1. פרטי הזיהוי:

- (א). יישוב: בית דגן.
- (ב). מגרש: 13.
- (ג). לבנין בוצעה פרצלציה: מס' גוש 7387, מס' חלקה 15.
- (ד). בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
- (ה). תקופת החכירה: 98 שנה, עם זכות לחדש חכירה לתקופה נוספת של 98 שנה.
- (ו). שם המחכיר: מינהל מקרקעי ישראל.
- (ז). תחילת תקופת החכירה: 30/11/2015

1.1 מגרש 13, קומה ו', דירה מס' 22.

(א) שם עורך הבקשה להיתר (להלן האדריכל): איל איצקין אדריכלים
טלפון: 02-5336619 פקס: 02-5333680 כתובת: רח' היצירה (החוצבים) מבשרת ציון 90805 ת.ד. 3471
דואר אלקטרוני: contact@itzkin.co.il

(ב) שם האחראי לתכנון השלד (להלן המהנדס): צבי אברמוביץ מהנדסים.
טלפון: 03-6347402 פקס: 03-6347403 כתובת: רח' הפלדה 5 אור יהודה 60218.
דואר אלקטרוני: g-o-i@inter.net.il

1.2 בדירה: חדר מגורים, מטבח, חדר שינה הורים, מרחב מוגן דירתי (להלן - ממ"ד) המשמש כחדר שינה,
חדר אמבטיה, חדר מקלחת, אזור שירות, חדר שינה ומרפסת.

1.3 פירוט שטח הדירה, שטחים נוספים המוצמדים לדירה ומקומות חניה

1.4 טבלה מס' 1 - פירוט הדירה, שטחים נוספים ומקומות חניה

הערה	כמות	יח'	תאור השטח
שטח כולל ממ"ד	94.98	מ"ר	סה"כ הדירה
	0	מ"ר	מחסן מס':
	10.79	מ"ר	מרפסת פתוחה
	0	מ"ר	חצר מוצמד לדירה
	0	מ"ר	ריצוף בחצר מוצמד לדירה
מספר חניה: 36	1	מקום	חניות פתוחות לדירה

1.5 הערות לחישובי השטחים:

- השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של דירה. לעניין זה:
1. "קיר חוץ" - קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה 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" - פניו הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פניו הקיר יכלול את חיפוי.
- (ב) בדירה רב מפלסים יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל מפלסים בדירה.
- (ג) שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים משופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.
- (ד) בחישוב השטח ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו אגרות), התש"ל 1970 - (להלן - תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).
- (ה) "מרפסת פתוחה" - מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת. מובהר כי "מרפסת פתוחה" הכוונה, חשופה ו/או מקורה בשלמותה בחלקה, אשר מידת חשיפתה לשמש ו/או לאור הרקיע כפוף למיקומה בבניין יחסית לשושנת החצות ובכפוף לבנייה פיזית כלשהי הן בתחום הקרקע והן מחוצה לה שיש בה כדי להשפיע על השטח המרפסת לשמש.
- (ו) שטחו של מחסן הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרחוב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
- (ז) 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.
- (ח) שטחה של גינה כולל את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

1.6 סטיות קבילות:

- הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה:
- (א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיף 1.4 ובין השטח למעשה; ואולם לעניין שטחה של גינה תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 1.4 והערה (ח) לעיל.
 - (ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפרט ומידות האבזרים למעשה
 - (ג) **חישוב השטחים** כפוף לסטיות המקובלות והסבירות בביצוע ו/או במדידה ו/או בחישוב השטח ו/או מעוגל למידה שלמה. הכללים לחישוב שטח בסעיפים 5, 6 ו-7 לחלק א' במפרט זה, הוגדרו בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד - 1974, (כפי שתוקן בק"ת 6649 מיום 24.2.2008) (להלן: **הכללים**), ככל שיש סתירה בין הכללים לבין שיטות חישוב אחרות לחישוב "שטח" (כגון: ברשויות, בתקן, בפס"ד וכו'), יגברו הכללים כהגדרתם לעיל. שטח הדירה, כולל את כל חלקי הדירה המסומנים בתוך המצולע כמפורט בסעיף 5 (א) בפרק א' למפרט זה, לרבות שטחים הנמוכים מהגדרת הגובה המינימלי, אך הם מעבר לשטח המינימלי המחויב לחלקי הדירה השונים, לפי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) (התש"ל-1970). מובהר כי שטח הדירה אינו כולל חישוב והוספת חלקה היחסי של הדירה ברכוש המשותף.

1.7 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.

- (א) רב-משפחתי.
 (ב) בבניין 27 דירות למגורים.
 (ג) מספר חדרי מדרגות: 1.
 (ד) מעליות: יש; מספר המעליות: 1; מספר תחנות: 9; מספר נוסעים במעלית: 4.
 (ה) מעלית שבת: אין.
 (ו) עמדת שומר: אין.

1.8 טבלה מס' 2 - פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת למפלס כניסה	כינוי איתאור קומה
	חניות ומחסנים, חדר אופנים, מועדון דיירים מגורים, מטבח, חדרי שינה, גינה. מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	1	אין	קומת קרקע
	מגורים, מטבח, חדרי שינה, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	4	אין	קומה א
	מגורים, מטבח, חדרי שינה, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	4	אין	קומה ב
	מגורים, מטבח, חדרי שינה, מרפסת, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	4	אין	קומה ג
	מגורים, מטבח, חדרי שינה, מרפסת, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	4	אין	קומה ד
	מגורים, מטבח, חדרי שינה, מרפסת, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	4	אין	קומה ה
	מגורים, מטבח, חדרי שינה, מרפסת, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	3	אין	קומה ו
	מגורים, מחסן, מטבח, חדרי שינה, מרפסת, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2	אין	קומה ז
יציאה לגג דרך חדר מדרגות פתוח	מגורים, מטבח, חדרי שינה, מרפסת, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	1	אין	קומה ח
	מערכות סולאריות, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	אין	אין	גג
	במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (ראשי).			סה"כ קומות בבניין: 9

2. חומרי הבניין ועבודות גמר:

- 2.1 שלד הבניין: לפי תכניות המהנדס; שיטת הבניה: קונבנציונלית.
 2.2 רצפה ותקרה קומתית: חומר: ע"פ תכנית המהנדס; שיטת הבניה: קונבנציונלית; בידוד אקוסטי (לפי תקן ישראלי מס' 1004).
 2.3 תקרת קומה עליונה: ע"פ תכנית המהנדס; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): לפי הנחיות יועץ הבידוד.
 2.4 גג הבניין: בטון עובי 20 ס"מ לפי דרישת המתכנן; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): לפי הנחיות יועץ הבידוד.
 2.5 קירות חוץ: בלוק פומיס ו/או איטונג ו/או בטון עובי 30 ס"מ לפי דרישת המתכנן. שיטת הבניה: קונבנציונלית; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): לפי הנחיות יועץ בידוד.
 2.6 גימור קירות חוץ:
 2.6.1 חיפוי עיקרי: אבן טבעית ו/או אבן מלאכותית ו/או חיפוי קשיח אחר על פי התנאים בהיתר הבניה. גוון וסוג לפי החלטת האדריכל, שיהיה רשאי לשנות סוג, גוון וחלוקת הציפויים בתאום עם הרשות המקומית.
 2.6.2 טיח חוץ: בחלקים מסוימים של החזית, לפי החלטת אדריכל.
 2.7 קירות הפרדה בין הדירות חומר בטון ו/או בלוק עובי 20 ס"מ או לפי דרישת המתכנן.
 2.8 חדר מדרגות בתוך הדירה: אין.

- 2.9 חדר מדרגות הבניין: יש.
- 2.9.1 קירות מעטפת: ראו סעיף 2.6.
- 2.9.2 גימור קירות פנים: טיח וצבע אקרילי עד תקרה.
- 2.9.3 גימור תקרות: טיח וסיד סינטטי.
- 2.9.4 מדרגות: מדרגות בניין המגורים יהיו מאבן נסורה או גרניט פורצלן לבחירת המוכר ובהתאם לדרישות התקנים הרלוונטיים ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים, ופסים מחוספסים נגד החלקה.
- 2.9.5 ריצוף משטחים: גרניט פורצלן 30X30, נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה, ובהתאם למדרגות.
- 2.9.6 מעקה: בטון + טיח ו/או ברזל.
- 2.9.7 עליה לגג: יש דרך מדרגות פתוחות.
- 2.9.8 בידוד אקוסטי לחדרי המדרגות והמעלית יבוצעו לפי הוראות כל דין.
- 2.10 מבואה (לובי) קומתית: יש.
- 2.10.1 קירות: חיפוי קשיח דוגמת אבן נסורה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות. מעל החיפוי טיח וצבע אקרילי עד תקרה.
- 2.10.2 תקרות: טיח וסיד סינטטי.
- 2.10.3 ריצוף: אבן נסורה או גרניט פורצלן 30X30, נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה.
- 2.10.4 ארונות למערכות: יש.
- 2.11 מבואה (לובי) כניסה ראשי: יש.
- 2.11.1 ריצוף: גרניט פורצלן 30X30, נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה.
- 2.11.2 תקרות: טיח וסיד סינטטי בקומת חניה: אין.
- 2.11.3 גימור קירות: חיפוי קשיח קרמיקה עד גובה משקוף דלת הכניסה, ומעל החיפוי טיח וצבע אקרילי עד תקרה.
- 2.11.4 גימור תקרות: סיד סינטטי.
- 2.11.5 ארונות למערכות: יש.
- 2.11.6 דלת כניסה לבנין המגורים: דלת אלומיניום מזוגגת בעלת פתיחה חשמלית. נשלטת מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.
- 2.11.7 בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר ע"פ דרישת הרשות.

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

3.1 גובה הדירה:

- 3.1.1 גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: לפחות * מ-2.50 מ'.
- 3.1.2 גובה פרזדור: לא פחות מ-2.50 מ'.
- 3.1.3 גובה חדרים על הגג: אין חדרים על הגג.
- 3.1.4 גובה עליית גג למגורים: אין עליית גג.
- 3.1.5 גובה מחסן: לא פחות מ-2.20 מ'.

*למעט תחת קורות, מערכות, בליטות, הנמכות מקומיות ותקרות משנה. בכל מקרה גובה הדירה בשטח המינימלי הקבוע לגבי חלקי דירה על פי התקנות לא יפחת מן הגובה המינימלי הקבוע ע"פ דין.

3.2 טבלה מס' 3 - רשימת חדרים וגימורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמרים אותה

תיאור	חומר קירות	גמר קירות	גמר תקרה	ריצוף וחיפוי, מידות אריחים	הערות
חדר מגורים	בטון או בלוקים	טיח + צבע אקרילי	טיח + סיד סינתטי	ריצוף גרניט פורצלן מזוגג 60X60 שיפולים 60X7	R-9
מטבח	בטון או בלוקים	חיפוי לכל אורך משטח עבודה בגובה 60 ס"מ. וחיפוי מאחורי תנור וסביבו – בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי בגובה 1.5 מטר ועד רצפה. מעל החיפוי ועד לתקרה: טיח + צבע אקרילי	טיח + סיד סינתטי	ריצוף גרניט פורצלן מזוגג 60X60 שיפולים 60X7 חיפוי קרמיקה 60X15 או מעל ארון מטבח 10X10	R-9
אזור שירות	בטון או בלוקים	טיח + צבע אקרילי	טיח + סיד סינתטי	ריצוף גרניט פורצלן מזוגג 60X60 שיפולים 60X7	R-9

R-9	ריצוף גרניט פורצלן מזוגג 60X60 שיפולים 60X7	טיח + סיד סינתטי	טיח + צבע אקרילי	בטון או בלוקים	חדר שינה הורים
R-9	ריצוף גרניט פורצלן מזוגג 60X60 שיפולים 60X7	טיח + סיד סינתטי	טיח + צבע אקרילי	בטון או בלוקים	חדר שינה
חדר שינה R-9	ריצוף גרניט פורצלן מזוגג 60X60 שיפולים 60X7	טיח + סיד סינתטי	בהתאם להנחיות פקע"ר+ צבע אקרילי	בטון	ממ"ד
R-10	ריצוף קרמיקה 30X30 או 33X33. חיפוי קרמיקה 33X33 לגובה עד גובה משקוף.	טיח + סיד סינתטי	קרמיקה עד גובה קו משקוף הדלת. ומעליה טיח + צבע אקרילי	בטון או בלוקים	חדר אמבטיה
R-10	ריצוף קרמיקה 30X30 או 33X33 חיפוי קרמיקה 33X33 לגובה עד גובה משקוף.	טיח + סיד סינתטי	קרמיקה עד גובה הדלת ומעליה טיח + צבע אקרילי	בטון או בלוקים	חדר מקלחת בחדר השינה הורים
R-10	ריצוף קרמיקה אנטי סליפ 30X30		דוגמת כלל החזיתות ללא תשלום נוסף. במקומות בהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח לא יהיו שיפולים		מרפסת פתוחה

הערות:

- הריצופים והקרמיקה לחיפויים לבחירה אחד מתוך 2 סוגים ו-3 דוגמאות/ גוונים מכל דגם. לפחות אחד מהם בגוון ניטרלי כהיר.
- מידות האריח המצוינות לעיל היא המידה המרבית של שטח אריח בודד; מידת האריח יכול שתהיה קטנה יותר משטח זה ובכל מקרה תהיה לבחירת הקונה וללא שינוי במחיר.
- דגמי הריצוף יהיו מסוג א' ויעשו של דרישות התקנים הרלוונטיים. סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין לפי ייעודם יעמדו בדרישות ת"מ 2279 – והתנגדות להחלקה לא יפחת מהמצוין בטבלה מספר 3.
- לצגרת גלויה תבוצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הדירות.
- הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים יאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלוונטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין החדרים סמוכים.

3.3 ארונות ושיש מטבח:

3.3.1 **ארון מטבח תחתון:** הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור תחתון, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור/ הכנה לצירים מובנות (פתח נקודת גז לבישול ונק' חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים בצמוד ליח' המטבח. תיאור: גוף הארון והמדפים: סנדוויץ' שאר חלקי הארון יהיו עשויים סנדוויץ' / MDF, גב הארון: מעץ דיקט. מידות: אורך עד 4.5 מ' אורך כללי לארון תחתון (מידת האורך תימדד לאורך קיר המטבח, פינה מחושבת פעמיים). גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ- 90 ס"מ מפני ריצוף. עומק ארון תחתון כולל חזית הדלתות- 60 ס"מ, בתחתית הארון תותקן הגבהה (סוקל) בגובה 10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון. הארון יכלול יחידת מגרות ברוחב 60 ס"מ לכל גובהו ולכל עומקו. ביחידות הפינה של הארון יותקנו פתרונות מנתיים. עומק הארון כולל חזית הדלתות יהיה 60 ס"מ. ציפוי חיצוני: פורמייקה. ציפוי פנימי: מלמין או פורמייקה דלתות: חומר: סנדוויץ' / MDF. 5 גוונים לבחירה לציפוי חיצוני מהם אחד בחומר ניטרלי בהיר, ו-2 גוונים שונים לציפוי פנימי לפחות אחד מהם לבן; ארון מטבח עליון: אין. יחידת בילד אין; אין; מחיר לזיכוי בעד ארונות 3,200 ₪.

*חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר המשולבים בתוך הארונות יכללו באורך הארונות.

3.3.2 **משטח עבודה:** לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה משיש בעובי 2 ס"מ העומד בדרישת ת"מ 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 בעיבוד לבחירת המוכר. המשטח יהיה בגוון אחד מ-3 גוונים לבחירת הקונה, כשאחד מאלה יהיה בהיר נטרלי. מחיר לזיכוי בעד שיש 1,800 ₪.
*הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מגובה עם עיבוד בחזית המשטח.
* מחיר לזיכוי בעד חיפוי מטבח מעל משטח העבודה: 299 ₪.

3.4 מתקנים לתליית כביסה:

3.4.1 מתקן לתליית כביסה בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך 1.6 מ' הכולל 5 חבלי תליה מפלסטיק: יש.

3.5 טבלה מס' 4 - רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה

סוג פתיחה	תריסים		חלונות			דלתות			חדר
	חומר תריסים ושליבים	כמות ומידה	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה	
						ציר	דלת בטחון	כמות: 1 205X100	כניסה לדירה
גלילה ידנית + (בפתחים ברוחב מעל 2.5 מ') חשמלית עם מפסק (יציאה למרפסת)	פלסטיק	כמות: 1				נגררת כנף על כנף	אלומ' מזוגג - סף מזוגג	כמות: 1 205X220	חדר מגורים
גלילה ידנית	פלסטיק	כמות: 1	נגרר	אלומ' מזוגג	כמות: 1 X120 116	ציר	עץ	כמות: 1 205X80	חדר שינה
גלילה ידנית	פלסטיק	כמות: 1	נגרר	אלומ' מזוגג	כמות: 1 X120 116	ציר	עץ	כמות: 1 205X80	אזור שירות
גלילה ידנית	פלסטיק	כמות: 1	נגרר	אלומ' מזוגג	כמות: 1 X120 116	ציר	עץ	כמות: 1 205X80	חדר שינה הורים
			קיפ	אלומ' מזוגג	כמות: 1 68X60	ציר	עץ	כמות: 1 205X70	מקלחת בחדר שינה הורים
נגרר	כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פקע"ר	כמות: 1 X100 100	ציר	אלומ' מזוגג - לפי דרישת פקע"ר	כמות: 1 X100 100	ציר	פלדה אטומה לפי דרישת פקע"ר	כמות: 1 200X70	ממ"ד
					אורור ע"י וונטה	ציר	עץ	כמות: 1 205X80	חדר אמבטיה

הערות:

- (א) דלתות הכניסה לחדרים יהיו לפי ת"י מספר 23, ובפתיחת ציר רגילה. כנף הדלת עשויה משני לבידים המודבקים על מסגרת עץ עם מילוי כוורת, צירי פייפ כפולות מתכוננים. גמר הדלת בצבע או פורמייקה או ציפוי חיצוני מתועש, עם ידיות מתכת בשני הצדדים.
- (ב) משקוף דלתות הפנים: בעל הלבשות פולימרי או עץ, בגמר תואם דלת.
- (ג) בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס-פנוי" וצוהר בכנף הדלת.
- (ד) מידות הפתחים הינן מידות פתח בנוי כמשמעו בתקנות התכנון הבניה.
- (ה) תהיה מדרגה ביציאה למרפסת או גינה.
- (ו) במרפסת השירות תהיה סגירה בחלון או בתריס.
- (ז) זיגוג כפול בחלונות ודלתות בחדר מגורים וחדרי שינה בלבד. לא כולל חלונות חדרים רטובים וחלון ממ"ד. חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול המורכבים משני לוחות זכוכית לפחות עם עובי מינימלי של 4-6 מ"מ, עם מרווח אוויר בניהם. החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואבזורם מקוריים ובכללם: סרגל זיגוג, אטמי גומי EPDM צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה; החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן.
- (ח) גוון דלתות הפנים יהיה מבחירה בין 3 אפשרויות אשר לפחות אחת מהן בגוון לבן.
- (ט) בחלונות הזזה יותקנו נתיב נוסף כהכנה לכנף רשת אחת: יש.
- (י) תריס גלילה מפלסטיק בכל החלונות למעט חדרי אמבטיה, שירותים, מקלחת ומטבח.
- (יא) דלת בטחון: תואמת לתקן ישראלי מס' 5044, וכוללת- סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנוראמית/ טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר דירה. כנף הדלת והמשקוף יהיו מחיפוי ויניל, וללא אפשרות בחירת גוון לקונה; משקוף בניה מפלדה בעובי של 1.25 מ"מ לפחות.
- (יב) בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ומטבחים ללא אורור ישיר לקיר חוץ, לרבות מטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או חלון, יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.

3.6 טבלה מס' 5 - מתקני תברואה וכלים סניטרים

מיקום פריט	כמות, מידות, חומר ומחיר לזיכוי	מטבח	חדר אמבטיה	חדר מקלחת
אמבטיה	כמות, מידה וחומר		כמות: 1 70X170 פח	
ברז למטבח למים קרים וחמים	כמות ודגם	כמות: 1 פרח		
	מחיר לזיכוי 160 ₪			
ברז רחצה לכיור למים קרים וחמים	כמות ודגם		כמות: 1 פרח	
	מחיר לזיכוי 150 ₪			
ברז רחצה לכיור למים קרים	כמות ודגם			
	מחיר לזיכוי 160 ₪			
סוללה לאמבטיה כולל צינור גמיש ומזלף	כמות		כמות: 1	
	מחיר לזיכוי 200 ₪			
סוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינטרפוז) מיקס מהקיר, כולל מוט מוביל אנכי ומזלף	כמות, מידה וחומר		כמות: 1	
כיור רחצה	כמות, מידה וחומר		כמות: 1 40/50 ס"מ חרס	כמות: 1 40/50 ס"מ חרס
קערת מטבח בודדת/כפולה	כמות, מידה וחומר	כמות: 1 מידה לבחירת קונה: 60X40 או 60X80 כפולה חומר: חרס/ אקוילי/נירוסטה.		
	מחיר לזיכוי: 450 ₪			
אגנית	כמות, מידה וחומר		כמות: 1 80X80 פח	
מקלחון	כמות ומידה		כמות: 1 80X80	
אסלת חרס. עם מכסה מפלסטיק קשיח ומיכל הדחה דו-כמותי מפלסטיק	כמות		כמות: 1	

- (א) הכנה לחיבור למכונת כביסה כוללת- מים קרים וחיבור לקו דלוחין או שפכים כאזור שירות: יש.
 (ב) הכנה לחיבור מדיח כלים בצמוד ליח' כיור מים קרים + דלוחין במטבח: יש.
 (ג) כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבל, ויכללו 'חסכמים'.
 (ד) בכיורי הרחצה ובכיור המטבח יותקנו ברזים מדגמים מיקס או פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור.
 (ה) משטח המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין בגמר העומד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח.

- 3.6.1 אבזרי אינסטלציה נוספים בדירה: אין.
 3.6.2 מים חמים- מערכת סולרית: יש; הספקת מים חמים באמצעות מערכת סולרית על פי הוראות כל דין, התקנה בהתאם לדרישות ת"י 579.
 3.6.3 דוד חשמלי: יש דוד בקיבול 150 ליטרים- בדירה יותקן מיכל אגירה המחובר למערכת סולרית עם אלמנט עזר חשמל והתקן קוצב זמן המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה. נפח מיכל האגירה לא יפחת מהוראות כל דין. מיקום הדוד: באזור השירות בתוך הדירה; מערכת מאולצת משותפת /
 3.6.4 חיבור מים חמים לכלים: חיבור מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים לרבות כיור רחצה ולמעט כיור לנטילת ידיים ואסלות.
 3.6.5 הכנה למונה מים לדירה: יש.
 3.6.6 חומר הצינורות: מים חמים וקרים, דלוחין, שפכים: בהתאם לתקן.
 3.6.7 צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודות הגז הראשית במטבח: יש, ללא אביזר קצה. ראה סעיף 7.1.

- 3.6.8 הכנה למונה גז לדירה: יש, ראה סעיף 7.1.
- 3.6.9 ברז מים במרפסת פתוחה אחת: יש.
- 3.6.10 נקודת גז במרפסת פתוחה אחת: אין.
- 3.6.11 ברז מים בגינה: אין.
- 3.6.12 נקודת גז בגינה: אין.
- 3.6.13 נקודת ניקוז מזגן: יש.
- 3.6.14 הכנה למייבש כביסה - עם מעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר "4" כולל תריס הגנה עם משקולות לסגירה והזנת חשמל: יש.
- 3.6.15 הכנה למכונת כביסה – לרבות נקודת מים (קרים), חיבור לניקוז והזנת חשמל: יש.
- 3.6.16 הכנה למדיח כלים – כוללת ברז והכנה לחיבור לביוב ולסיפון קערת מטבח בצמוד ליח' הכיור: יש.
- 3.6.17 הצורך במעבר צנרת מים/ביוב/מתזי כיבוי, (ככל שידרשו), יתכן ויחייבו התקנת כיסוי מבודד ואסטטי ויצרו בליטות דמוי "עמודים או קורות" או "ספסלים", בסמוך לקירות ותקרה ו/או בסמוך לקירות ורצפה, שלא בהכרח יסומנו בתכנית המכר, או שסומנו ומאילוצי תכנון יותקנו במיקום שונה מהתוכנית. בנוסף, יש לקחת בחשבון כי לפי הת"י, והנחיות מהנדס האינסטלציה בקולטנים העוברים לגובה הבניין יתכן וידרשו פתחי ביקורת, ולכן בדירות בהם יידרש ביצוע פתחי ביקורת אלו, אין יחסום אותם ויש לאפשר גישה לצרכי תחזוקה.

3.7 טבלה מס' 6 - מתקני חשמל

שקע כוח במעגל נפרד		שקע רגיל		נקודת מאור עם מפסק חילוף		נקודת מאור קיר/ ותקרה		חדר מגורים
זיכוי ש"ח	כמות	זיכוי ש"ח	כמות	זיכוי ש"ח	כמות	זיכוי ש"ח	כמות	
		150 ש"ח	1			150 ש"ח	1	כניסה \ מבואה לדירה
150 ש"ח	1 (למזגן)	150 ש"ח	3			150 ש"ח	2	חדר מגורים
150 ש"ח	1 (תנור)	150 ש"ח	5 (שקע כוח נפרד למקרר ולמדיח. ואחד כפול)			150 ש"ח	1	מטבח
150 ש"ח	2 (מוגן מים)					150 ש"ח	1 (מוגן מים)	אזור שירות
150 ש"ח	1	150 ש"ח	4 (שני ליד מיקום מיטת)	180 ש"ח	1			חדר שינה הורים
150 ש"ח	1	150 ש"ח	3			180 ש"ח	1	חדר שינה
	1 (הכנה לתנור + מפסק)					150 ש"ח	1 (מוגן מים)	חדר אמבטיה
	1 (הכנה לתנור + מפסק)					150 ש"ח	1 (מוגן מים)	חדר מקלחת
		150 ש"ח	3 לפי תקנות פקע"ר			150 ש"ח	1 לפי תקנות פקע"ר	ממ"ד
		150 ש"ח	1			150 ש"ח	1	פרוזדור
						150 ש"ח	1 (מוגן מים)	מרפסת פתוחה

נקודה לתריס חשמל		שקע מוגן מים IP44		
זיכוי ש"ח	כמות	זיכוי ש"ח	כמות	חדר מגורים
150 ש"ח	1 (ביציאה למרפסת)			חדר מגורים
				מטבח
		150 ש"ח	1	אזור שירות
				חדר שינה

				הורים
				חדר שינה
		150 ₪	1	חדר אמבטיה
		150 ₪	1	חדר מקלחת
				ממ"ד
				פרוזדור
		150 ₪	1	מרפסת פתוחה

נקודת טלוויזיה תקשורת וטלפון סה"כ 3 נקודות		טיבות
זיכוי ₪	כמות	חדר מנויים
100 ₪	1	חדר מגורים
		מטבח
		אזור שירות
100 ₪	1	חדר שינה
100 ₪	1	הורים
		חדר שינה
		חדר אמבטיה
		חדר מקלחת
100 ₪	1	ממ"ד
		פרוזדור
		מרפסת פתוחה

- 3.7.1 שקעים, מפסקים ותאורה בחדר המטבח, האמבטיה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה, יהיו מוגני מים לפי תקנות החשמל והתקנים הישראליים.
- 3.7.2 נקודת טלוויזיה הכנה בלבד ל HOT או YES: צינור עם חוט משיכה בלבד.
- 3.7.3 טלפון חוץ: הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והכניסה (בקשה להיתר).
- 3.7.4 פעמון: יש רגיל + לחצן; צליל גונג.
- 3.7.5 מפסקי זרם: שקט; תוצרת ציתור או ש"ע.
- 3.7.6 לוח חשמל דירתי בתוך הדירה: יש לוח חשמל כולל סגירה, זמן תקשורת וארון טלפוניה בסמוך לכניסה לדירה או למבואת הכניסה. בלוח יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודלים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.
- 3.7.7 נקודת חשמל לדוד שמש/חשמלי: יש; התקן קוצב זמן לדוד: יש.
- 3.7.8 גודל חיבור דירתי: תלת-פאזי 25X3 אמפר.
- 3.7.9 מערכת אינטרקום הכוללת פעמון ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין, וכן פומית שמע/ דיבור בכניסה לדירה או במבואת הכניסה וגם באחד החדרים: יש.
- 3.7.10 מערכת טלוויזיה במעגל סגור: אין.
- 3.7.11 רשתות מחשבים: אין.
- 3.7.12 שעון שבת – אין.
- 3.7.13 בפרוזדור מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" – 2 נקודות מאור + מחליף.
- 3.7.14 הכנה למזגן (פקט) במסתור כביסה: יש.
- 3.7.15 נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר.
- 3.7.16 לחצן הדלקת אור בכל מבואה קומתית: יש.
- 3.7.17 מנגנון שבת לתאורה לילה קבועה בחדר מדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות: יש.
- 3.7.18 הכנה לנק' אורור מכני + מפסק: היכן שנדרש לפי תכנית.

4. מתקני קירור / חימום בדירה:

- 4.1 הסקה דירתית: אין.
- 4.2 מיזוג אוויר: אין.
- 4.3 הכנות בלבד למיזוג אוויר: ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה. מוצא הצמה יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל. התקנת שריון ריק

לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון. מיקום מיועד למעבה בגג עליון ו/או במסתור כביסה, ו/או אחר לפי החלטת החברה. מיקום מיועד למאייד במיקום המאפשר פיזור אוויר לחלקי הדירה לפי החלטת החברה. וניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז מסתור כביסה. מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר. ככל שעל פי קביעת מהנדס מיזוג האוויר תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזגנים מפוצלים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.

4.4 תנור חימום הפועל בחשמל בחדרי המקלחת והאמבטיה: הכנה בלבד עם חוט משיכה ושקע מוגן – בחדר אמבטיה וחדר מקלחת.

4.5 רדיאטורים: אין.

4.6 קובקטורים חשמליים: אין.

4.7 חימום תת-רצפתי: אין.

4.8 מתקנים אחרים לפרט: אין.

5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה:

5.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית - אין.

5.2 מערכת גלאי עשן - אין.

6. עבודות פיתוח ושנות בבנין:

6.1 חניה:

6.1.1 סה"כ מס' מקומות חניה חניות פתוחות.

6.1.2 חניה לנכים: יש.

6.1.3 גמר פני החניה בטון ו/או ריצוף משתלב.

6.1.4 גישה לחניה מרחש - יש.

6.1.5 מחסום בכניסה לחניה: אין.

6.2 פיתוח המגרש:

6.2.1 שבילים: חומר גמר: אבנים משתלבות.

6.2.2 משטחים מרוצפים: יש; חומר גמר: אבנים משתלבות.

6.2.3 גינה משותפת: יש; רשת השקיה: יש; רשת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב.

6.2.4 גינה צמודה לדירה: אין.

6.2.5 פירוט מערכות בגינה הצמודה: אין.

6.2.6 גדר בחזיתות אחרות של המגרש: יש גדר אבן.

6.2.7 ריצוף קומת עמודים מפולשת; חומר: אין קומת עמודים.

7. מערכות משותפות

7.1 מערכת גז:

7.1.1 גז מרכזי: מכלי גז לאספקת גז מרכזי לבניין.

7.1.2 צנרת גז ממכל גז מרכזי מצובר גז עד לדירה: יש.

7.1.3 צנרת אספקת גז בתוך הדירה: יש.

7.1.4 יתר החיבורים יתבצעו ע"פ אמנת הגז ע"פ הפירוט הבא:

- מס קניה

- מונה

- וסת

- התקנה

- מקדמת מלאי

- מרכז הספקה

- דמי עריכה

תשלום בגין המונה פיקודן והחיבורים דלעיל יחולו על הקונה.

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: אין.

7.2.4 גלאי עשן: אין.

7.3 אורור מאולץ בקומת חניה: אין.

7.4 מערכת מיזוג אוויר מרכזית: אין.

7.5 תיבת-דואר: מרכזית או במתקן ביתי לפי קביעת הרשות ועל פי התקן. ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין והיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות התכנון והבנייה ות"י 816.

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

- 8.1 חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ציבורי לבית: יש; מונה מים לגינה: אין; מחיר הדירה אינו כולל מונה מים לדירה וחלק יחסי של מונה מים לבניין.
- 8.2 חיבור לביוב מרכזי: יש.
- 8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל, מחיר הדירה לא כולל התקנת מונה וחיבור הדירה לחשמל.
- 8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים. בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- 8.5 הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים): יש, כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת.
- 8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כלולים.
- 7.8 פינוי אשפה: לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבניה.

9. רכוש משותף

9.1 תיאור הרכוש המשותף:

- 9.1.1 ח"ה"כ מקומות חניה משותפים: אין.
- 9.1.2 קומה מפולשת: יש חניות.
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות או למסחר: אין.
- 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; מסלול: 1.
- 9.1.8 גג: לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
- 9.1.9 ממ"ק/מקלט: אין.
- 9.1.10 חדר דוודים משותף: אין.
- 9.1.11 מיתקנים על הגג: דודי שמש ואין קולטים.
- 9.1.12 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש: יש.
- 9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף: יש.

9.2 חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף:

- 9.2.1 חדר מדרגות: יש.
- 9.2.2 קומה טכנית: אין.
- 9.2.3 גישה לחניה משותפת: מערכות טכניות: יש.
- 9.2.4 לובי בקומת כניסה: יש.
- 9.2.5 לובי קומתי: יש.
- 9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים על הגג: יש גישה לגג ממדרגות פתוחות.
- 9.2.7 גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות: אין.
- 9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדר/ים טכני/ים: יש.
- 9.2.9 חלק הגג - התפוס על ידי מיתקנים על הגג: - יש.
- 9.2.10 מעלית - יש.
- 9.2.11 ממ"ק / מקלט: אין.
- 9.2.12 חלק אחר: אין.
- 9.2.13 כל יתר השטחים למעט הסעיפים לעיל לא יכללו ברכוש משותף של הבית משותף התקנון המצוי לא יחול עליהם.

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 מתייחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה מכר 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 ע"פ חוק המקרקעין, תשכ"ט 1969 - בתים משותפים ובכפוף לאמור בחוזה המכר ובנספח ג' לחוזה.
- 9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית ע"פ חוק המקרקעין, תשכ"ט 1969 - בתים משותפים.
- 9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ע"פ חוק המקרקעין, תשכ"ט 1969 - בתים משותפים.

10. שינויים זיכויים ושדרוגים

- 10.1 לא יתאפשרו שינויים ושדרוגים בכלל, למעט מספר שינויים מוגבל המוגדר בחוברת המכרז ובמפרט הטכני המחייב. בנוגע לשינויים אלה יועבר לדייר מסמך בחירה בו יהיה עליו לציין את בחירותיו לגבי זיכויים ובחירה בפריטים הספציפיים הקבועים.
- 10.2 המחירים לזיכוי הנקובים במפרט זה כוללים מע"מ.
- 10.3 המועד האחרון שעל רוכש הדירה להודיע לחברה על רצונו או אי רצונו לנצל זכות לזיכויים אלה יהיה 14 יום לאחר שליחת או מסירת האפשרות להזדכות על הפריטים הנ"ל. אי הודעת רוכש הדירה כאמור עד המועד כלעיל, תהווה וויתר על זכותו זו.
- 10.4 במקרה בו יבחר הקונה לוותר על הפריטים מאלה המפורטים לעיל כנגד זיכוי כלעיל, יותקנו פריטים אלה על ידי הקונה בעצמו ועל חשבון, לאחר מסירת החזקה בנכס לידיו בהתאם לקבוצה בהסכם, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לעכב קבלת "טופס 4".

טיוטת חוזה - את החברה יחייב המפרט שיחתם בחוזה המכר

.....
חתימת המוכר

.....
תאריך

.....
חתימת הקונה

נספח א - מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

11.1 תכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:

- 11.1.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ-1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות של הדירה.
- 11.1.2 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ-1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
- 11.1.3 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ-1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה: אין בבנין.
- 11.1.4 תכניות קומת כניסה 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 בבנין בתנאי שלא ישנו את חזית הבית או שטחים ברכוש המשותף.
- 11.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ-1:100.
- 11.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון גינה משותפת וגינות צמודות.

- 11.2 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.

- 11.3 המוכר ימסור לרוכשים עפ"י הוראות ההסכם תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור שהבניין 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 למספר מספר טלפון ומספר פקסימיליה.
- (ו) תכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של איצטילציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרומכניות במבנה ובמתחם.
- המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על רוכש הדירה לאמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה."

נספח ב למפרט הטכני

1. בנספח זה "אביזר" – פריט, כלים, אביזרים, מוצרים, חומרים שמוקנים / מורכבים בדירה ובבנין.
2. אביזר שתואר במפרט על דרך חליפין, "ו/או", הקביעה היא בידי המוכר.
3. במקום בו צוין שימוש ביותר מסוג חומר אחד ו/או באביזרים בצבעים שונים הבחירה בסוג החומר ו/או האביזר היא לפי החלטת אדריכל המוכר, או המוכר.
4. אין המוכר אחראי לגוונים של אביזרים ולהתאמתם ההדדית. הדבר נכון לגבי פריטים המוקנים בדירה וברכוש המשותף.
5. המוכר אחראי לאספקת אביזרים אשר נבחרים ע"י הקונה ואשר אזלו ממלאי הספק המוכר, במקרה זה יסופקו אביזרים שווי ערך.
6. המוכר רשאי להתקין בבנין מתקן הכנה לטלוויזיה בכבלים ו/או צלחת לוויין והקונה לא רשאי להתנגד ו/או למנוע התקנת המתקן ו/או הצלחת כאמור.
7. מובהר, כי המוכר מטור מחובת התקנת מתקן לאנטנה בבנין ו/או אנטנה מרכזית ולרבות התקנת ממיר לקליטת שידורי טלוויזיה של ערוצים מסוימים (DTT ו/או כל פתרון דומה) והתקנת ממיר שיאפשר צפייה בשידורי טלוויזיה כלשהם תיעשה ע"י וע"ח הקונה.
8. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
9. פילרים עירוניים ושוחות של מערכות השונות (חשמל, בזק, טל"כ, גז, ביוב וכד') ימוקמו במגרש ועל חשבון שטח המגרש, בהתאם לתכניות הפיתוח שיאושרו ע"י הרשויות.
10. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות במשרתות כלל הדיירים בבנין או חלקם, ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון חניות, מרפסות וגינות. מספרן ומיקומן של המערכות יקבע עפ"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט.
11. בחצרות וגינות הממוקמות מעל תקרות בנויות יש לשתול רק צמחיה מתאימה, למניעת פגיעה בשכבות האיטום, יש לוודא הדבר טרם ביצוע גיבוי השתילה.
12. באדניות בנויות (באם יהיו), אין לשתול צמחיה ישירות באדנית אלא בכלי שתילה. טרם העמסת מכלי שתילה מעל, תקרה/רצפה, יש לקבל אישור מהנוס (לבדיקת יכולת התקרה/רצפה לשאת משקל זה).
13. החלפת כלים סניטריים ע"י הקונה עלולה לפגוע במידות הנדרשות ובמרווחי הגישה לכלים אלו כאמור בהל"ת (הוראות למתקני תברואה) ובת"י 1205 חלק 3.
14. במחסנים שיוצמדו לדירות (ככל שיוצמדו), יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים את כלל הבנין או חלקו. הזנת החשמל למחסנים עשויה להיעשות מהרכוש המשותף.
15. מיקום מיכלי גז לאספקת גז מרכזי ייעשה על פי תכנון ואישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול בבנין. הרוכש יתחבר רק אם ירצה בכך.
16. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).

17. שטחים מרוצפים ימסרו לאחר ניקיון סביר בלבד. ביצוע ליטוש ו/או הברקה קריסטלית ו/או אחר יעשה ע"י הקונה ולאחר שנת בדיק ראשונה.
18. הקונה יודע ומסכים כי לאזורים טכניים ולגגות עליונים של הבניין, תותר גישה רק למי שהוסמך לכך וזאת לצורך טיפול, אחזקה, חידוש ובדיק של המתקנים והמערכות ו/או לצורכי שירותי תחזוקה וניקיון לבנין.
19. הקונה יבצע פעולות התחזוקה והתיקונים של מערכות ומתקני הבניין (ברכוש הפרטי ו/או המשותף) רק באמצעות בעלי מקצוע מתאימים ומוסמכים.
20. בתקופת הבדיק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור המוכר בכתב, באריחים רזרביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.
21. אם הדירה נרכשה כשהיא בשלבי בנייה מתקדמים, או בשלבי סיום הבנייה וכבר נבנו, הותקנו והורכבו אביזרים בדירה ו/או בבניין, הרי במקרה של סתירה בין הכתוב במפרט לבין הביצוע בפועל, תהיה עדיפות מוכרעת למצב הקיים בעת הרכישה באופן שהקונה לא יהיה זכאי לכל זיכוי בגין שינוי שנעשה במפרט. מובהר כי לקונה לא תהיה כל טענה או תביעה, כי המצב הקיים אינו זהה לאמור והקבוע במפרט, ו/או בתוכניות המכר אין באמור לגרוע מזכויות הקונה עפ"י כל דין .
22. למען הסר ספק יודגש כי בחניונים תת קרקעיים לא ניתן למנוע באופן מוחלט חדירת רטיבות נקודתית מתקרות ו/או מקירות חוץ ו/או מפגש קירות תקרה ו/או רצפה, הואיל ולא ניתן לאטום את צידם החיצוני של הקירות.
23. במקרה של סתירה בין האמור המצוין בחוזה המכר, המפרט, התכניות ותכניות המכירה, יקבע הסדר הבא: חוזה המכר, מפרט, תוכניות המכר, בלבד.
24. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי הרשמי, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
25. יש לאוורר המרחב המוגן, באופן תכוף לפחות בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלק אשרידי גז ראדון אשר עלול להימצא באגרגטים (חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא מקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.

לראיה באו הצדדים על החתום:

.....
חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה