

שלמה קפלן יזמות ובנין (ראשל"צ) בע"מ



שם האתר: בניין "גן הגתות"
רח' ראובן 11, ראשון לציון

מספר אתר: 1444

דירה מס': _____

קומה: _____

מספר חניה: _____

טיפוס: דירות 4 חדרים
דירות: 17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28

"מפרט"

לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973

(בטופס המפרט הבסיסי בוצעו שינויים, התאמות ותוספות הנכונים למבנה ולדירה והמסומנים בצל)

נספח לחוזה בין "משהב" חברה לשכון בניין ופיתוח בע"מ (להלן "המוכר" או "החברה").

לבין (להלן "הרוכש" או "הקונה")

מתאריך

א. פרטי זיהוי:

1. ישוב: ראשון לציון רחוב: ראובן יודלביץ בית מס': 11
1.1 גוש מס': 3923 חלקה/חלקות מס': 286;
1.2 לחילופין כאשר אין פרצלציה:
תכנית מפורטת מס: מגרש מס': (תוכנית מאושרת)
2. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל;
הזכות שהקונה רוכש בדירה: בעלות/חכירה.
2.1 שם המחכיר: מינהל מקרקעי ישראל/אחר: אין;
2.2 תקופת החכירה: כמפורט בחוזה תחילת תקופת החכירה: כמפורט בחוזה
3. דירה מס': קומה:
4. בדירה: מבואה, חדר דיור, פינת אוכל, 2 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן-ממ"ד)
המשמש כחדר, פרוזדור, מטבח, מזווה, 2 חדרי רחצה(אמבטיה/מקלחת), שימוש, מרפסת
שירות, חדרי-על הגג, עליית גג למגורים/לא למגורים, אחר: מרפסת שמש, פינת משפחה.
5. שטח הדירה

שטח הדירה הוא: 113 מ"ר המחושב לפי כללים אלה:

(א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה.

לענין 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" – פני הקיר ללא 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 ממנו עולה מהלך המדרגות.

(ד) בחישוב השטח ייכללו רק השטחים שגבהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970 (להלן – תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר)).

6. פרוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:

- 6.1 מרפסת שמש¹ בשטח: **13.50** מ"ר מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח **-** מ"ר;
6.2 חניה מקורה בשטח: **אין** מ"ר יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת);
6.3 מחסן דירתי² בשטח: **אין** מ"ר יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);
6.4 מרתף דירתי³ בשטח: **אין** מ"ר;
6.5 גג מוצמד לדירה בשטח: **אין** מ"ר;
6.6 גינה מוצמדת לדירה⁴ בשטח: **אין** מ"ר;
6.7 אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטים (מהות ושטח): **אין**

הערות לחישובי השטחים:

1. "מרפסת שמש" – מרפסת חימונית לדירה;
שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.
2. שטחו של מחסן הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות;
כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית 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 משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
4. שטחה של גינה כולל את שטח הקירות התומכים בהיקפה;
תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

7. סטיות קבילות:

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

8. שם עורך הבקשה להיתר (להלן האדריכל): **יובל קדמון אדריכלים**
טלפון: **08-9401577** פקס: **08-9401579** כתובת: **רח' בן גוריון 4, נס ציונה**
דואר אלקטרוני: **arch@cadmon.system.net**

9. שם האחראי לתכנון השלד (להלן המהנדס) **אלדד בוקשפן מהנדסים בע"מ**
טלפון: **03-6185325** פקס: **03-6196133** כתובת: **רח' בן גוריון 1, בני ברק**
דואר אלקטרוני: **bukspan@bukspan.co.il**

ב.

תאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזרים

מוכר 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 **התקנות**, התקן הישראלי כאשר יש כזה, **התקפים למועד קבלת היתר הבנייה**.

הערות:

"דירה" – פרושה חדר או מערכת חדרים שנועדו למגורים, לעסק, לאחסון, לשירות או לכל צורך אחר.

"תקן", "תקן רשמי" – כמשמעותם בחוק התקנים התשי"ג – 1953.

"תקנות" – תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל – 1970, ו/או תקנות של רשויות סטטוטוריות מוסמכות.

"אי התאמה" – הדירה או כל דבר שבה (להלן הדירה) שונים מן האמור במפרט, בתקן רשמי או בתקנות הבנייה [מתוך חוק מכר(דירות) תיקון התש"ן, סעיף 4 (א)].

1. תאור הבניין

1.1 חד משפחתי/דו-משפחתי/קוטג' טור/מדורג עם כניסות נפרדות/משותפות/

רב-משפחתי/ אחר (פרט) :

(יש להקפיד בעיגול להדגיש המצב המתאים).

1.2 בבניין **34** דירות למגורים ; בבנין **אין** דירות שלא למגורים.

הערה: המפרט מתייחס ל-18 דירות למגורים שהוספו במסגרת עיבוי בינוי מעל בניין קיים ובו 16 דירות מגורים – סה"כ 34 דירות למגורים.

1.3 טבלה מספר 1 – פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת למפלס כניסה עליונה	כניו או תיאור קומה
מספר קומות מרתף 1	חניה/מגורים/עסק/אחר : חדרים טכניים (חדר משאבות, בריכת מים)	.....	.....	קומות מרתף
1	חניה/מגורים/עסק/מבואה (לובי כניסה)/חדרים לשימוש כלל הדיירים אחר : חדרי אשפה/חדר חשמל/חדרי עגלות/מועדון דיירים/חדר כושר/גינות פרטיות, 2 פירי מעליות, 2 חדרי מדרגות, מדרגות ירידה למרתף	2		קומת כניסה תחתונה*
.....	חניה/מגורים/עסק/לובי כניסה/חדרים לשימוש כלל הדיירים/אחר :	.....	.....	קומת כניסה עליונה*
מספר קומות 4	מגורים	4	.....	קומות טיפוסיות (קיימות)
3	מגורים	4	.....	קומות טיפוסיות (עיבוי)
1	מגורים	4	.....	קומת גג (דופלקס)
1	.....	.....	.....	קומת גג
10				סך הכל קומות למגורים
11				סך הכל קומות בבנין

יש למחוק את המיותר

הערות:

א. **ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר הבנייה**. (החברה תהיה רשאית להוסיף ו/או להפחית ממספר הדירות, או לאחד מספר דירות ע"י ביטול כניסות, הוספת כניסות, הכל לפי העניין).

ב. *במקרה שיש שתי קומות כניסה לבניין, יש לציין איזו מהכניסות היא "הכניסה הקובעת" לבניין [כהגדרתה בתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר)].

ג. החברה זכאית לפי שיקול דעתם הבלעדי של המתכננים להוסיף או לבטל מתקנים או ייעודם ואף לשנות מיקומם, לרבות חדרים ו/או ארונות ו/או גומחות בהם מותקנות מערכות.

1.4 חדרי מדרגות:

מס' חדרי מדרגות בבניין: 2; ;
איפיון כל חדר מדרגות: פתוח/סגור/מקורה/לא מקורה/מגיע לגג/לא מגיע לגג/
מוגן/לא מוגן. (להקפד בעיגול הדגש את המצב הנכון לכל חדר מדרגות)

1.5 מעליות: יש/אין; מס' המעליות: 2; מספר תחנות לכל מעלית: 9;
מס' נוסעים לכל מעלית: 6 מעלית שבת: יש/אין (הכנה למעלית שבת ב- 2 המעליות)

1.6 עמדת שומר: יש/אין.

2. חומרי הבניין ועבודות גמר:

2.1 שלד הבניין: לפי תכניות המהנדס; שיטת הבנייה: קונבנציונלי / מתועש / אחר משולב.

2.2 רצפה ותקרה קומתית: חומר: בטון מזויין / או תקרת צלעות בהתאם לתכנית העבודה
עובי: 16-26 ס"מ;
שיטת הבנייה: קונבנציונלית / מתועשת; בידוד אקוסטי (לפי תקן ישראלי מס' 1004):
חומר: לפי החלטת המהנדס. עובי: לפי החלטת המהנדס. ס"מ.

2.3 תקרת קומה עליונה: חומר: בטון/רצפה/אחר (לפרט): בטון מזויין / או תקרת צלעות בהתאם
לתכנית העבודה עובי: 16-26 ס"מ; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045):
חומר: לפי החלטת המהנדס. עובי: לפי חישובי המהנדס. ס"מ.

2.4 גג הבניין: חומר: בטון מזויין / או תקרת צלעות בהתאם לתכנית העבודה / או אלמנטים
מתועשים מבטון לפי החלטת המהנדס + שיפועים + איטום עובי: 16-26 ס"מ;
בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045); חומר: לפי החלטת המהנדס. עובי: לפי חישובי
המהנדס. ס"מ.

2.5 קירות חוץ: חומר: בטון מזויין / או בלוק בטון / או בלוק "איטונג" עובי: 20-22 ס"מ.
בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר: לפי החלטת המהנדס
עובי: לפי חישובי המהנדס. ס"מ.

2.6 גימור קירות חוץ:

2.6.1 חיפוי עיקרי: אבן/קרמיקה/פסיפס/ חיפוי קשיח אחר/ טיח חוץ/צבע/אחר
(פרט): לפי החלטת האדריכל;
החיפוי משולב / לא משולב עם חומרים אחרים; ציין החומרים): טיח חוץ/צבע
לפי החלטת האדריכל.

2.6.2 טיח חוץ (תאור): יש משולב / לא משולב עם חיפויים אחרים;

2.6.3 חיפוי אחר: (לפרט): לפי החלטת האדריכל

2.7 קירות הפרדה בין הדירות: חומר: בטון / או בלוק בטון עובי: כ- 20 ס"מ.

2.8 חדרי מדרגות:

- 2.8.1 קירות – מעטפת: חומר: בטון עובי: ע"פ תכנית ס"מ;
- 2.8.2 גימור קירות פנים: חומר: טיח וצבע עד לגובה: עד לתקרה;
- 2.8.3 מדרגות: טרצו/לוחות אבן/ אחר (לפרט): לפי החלטת האדריכל;
ריצוף משטחים: מרצפות טרצו/לוחות אבן/אחר (לפרט): קרמיקה / או בהתאם לחומר
המדרגות;
- 2.8.4 מעקה: (תיאור): רציף אנכי חומר: מתכת;
- 2.8.5 עלייה לגג: יש/אין (תאור): דרך חדר מדרגות - עפ"י תכנון האדריכל

2.9 מבואה (לובי) קומתית.

גימור קירות פנים : חומר: קרמיקה ו/או גרניט פורצלן עד לגובה: עפ"י עיצוב אדריכל מ' ריצוף: קרמיקה/טרצו/אחר: קרמיקה ו/או גרניט פורצלן.

2.10 מבואה (לובי) כניסה :

2.10.1 גימור קירות פנים : חומר: קרמיקה ו/או גרניט פורצלן עד לגובה: עפ"י עיצוב אדריכל מ' וחומר:עד לתקרה. ריצוף: גרניט פורצלן ו/או קרמיקה /טרצו/לוחות אבן/אחר (לפרט):

2.10.2 דלת כניסה לבניין: יש/אין; מידות וחומר: אלומיניום מזוגג בגודל ובחלוקה על פי החלטת החברה כמות: 3 -

2.11 מרתף חניה: גימור קירות פנים מרתף: טיח פנים: יש/אין; חומר אחר (לפרט) בטון + צבע; גימור רצפת מרתף: בטון/ בטון מוחלק /אחר(לפרט):

הערה: במרתפים, מחסנים ובאזורים טכניים וכן מעל תקרות משנה, יתכן בטון חשוף לפי החלטת האדריכל.

3. תאור 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: לא פחות מ- מ';
 גובה עליית גג למגורים: לא פחות מ- מ';
 גובה מרתף המשמש למגורים: לא פחות מ- מ';
 גובה מרתף המשמש לא למגורים: לא פחות מ- מ'.

הערה: למעט תחת קורות, בליטות והנמכות מקומיות, מערכות, תקרות משנה.

3.2 טבלה מספר 2 – רשימת חדרים וגימורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה:

תאור	חומר קירות*	גמר קירות** ותקרות	ריצוף ***	הערות
מבואה	בלוקי בטון ו/או בטון מזוין/בלוקי "איטונג" ו/או בלוקי גבס ו/או שו"ע/בלוקי בטון חלולים ו/או משולב	טיח ו/או טיח תרמי ו/או טיח בגר, גימור קירות: צבע מסוג "סופרקריל" או שווה ערך. גימור תקרות: צבע מסוג פוליסיד או שווה ערך.	מרצפות: גרניט פורצלן בגודל: כ- 60/60	
חדר דיור	בלוקי בטון ו/או בטון מזוין/בלוקי "איטונג" ו/או בלוקי גבס ו/או שו"ע/בלוקי בטון חלולים ו/או משולב	טיח ו/או טיח תרמי ו/או טיח בגר, גימור קירות: צבע מסוג "סופרקריל" או שווה ערך. גימור תקרות: צבע מסוג פוליסיד או שווה ערך.	מרצפות: גרניט פורצלן בגודל: כ- 60/60	
חדר שינה הורים	בלוקי בטון ו/או בטון מזוין/בלוקי "איטונג" ו/או בלוקי גבס ו/או שו"ע/בלוקי בטון	טיח ו/או טיח תרמי ו/או טיח בגר, גימור קירות: צבע מסוג "סופרקריל" או	מרצפות: גרניט פורצלן בגודל: כ- 60/60	אפשרות לריצוף בפרקט מסוג "למינציה".

		שווה ערך. גימור תקרות: צבע מסוג פוליסיד או שווה ערך.	חלולים ו/או משולב	
יש למלא רק במקרה בו מדובר במתחם נפרד בדירה	מרצפות: גרניט פורצלן בגודל: כ- 60/60	טיח ו/או טיח תרמי ו/או טיח בגר, גימור קירות: צבע מסוג "סופרקריל" או שווה ערך. גימור תקרות: צבע מסוג פוליסיד או שווה ערך.	בלוקי בטון ו/או בטון מזוין/בלוקי "איטונג" ו/או בלוקי גבס ו/או שוי"ע/בלוקי בטון חלולים ו/או משולב	פינת אוכל
מספר חדרי שינה <u>1</u> כולל/ לא כולל ממ"ד	מרצפות: גרניט פורצלן בגודל: כ- 60/60	טיח ו/או טיח תרמי ו/או טיח בגר, גימור קירות: צבע מסוג "סופרקריל" או שווה ערך. גימור תקרות: צבע מסוג פוליסיד או שווה ערך.	בלוקי בטון ו/או בטון מזוין/בלוקי "איטונג" ו/או בלוקי גבס ו/או שוי"ע/בלוקי בטון חלולים ו/או משולב	חדרי שינה
<u>חדר שינה/מאווה/אחר...</u>	מרצפות: גרניט פורצלן בגודל: כ- 60/60	בסיסי לפי דרישת פיקוד העורף	בטון מזוין או אחר על פי דרישות פיקוד העורף	ממ"ד
	מרצפות: גרניט פורצלן בגודל: כ- 60/60	טיח ו/או טיח תרמי ו/או טיח בגר, גימור קירות: צבע מסוג "סופרקריל" או שווה ערך. גימור תקרות: צבע מסוג פוליסיד או שווה ערך.	בלוקי בטון ו/או בטון מזוין/בלוקי "איטונג" ו/או בלוקי גבס ו/או שוי"ע/בלוקי בטון חלולים ו/או משולב	פרוזדור
סאד/פתוח	מרצפות: גרניט פורצלן בגודל: כ- 60/60	טיח ו/או טיח תרמי ו/או טיח בגר, גימור קירות: צבע מסוג "סופרקריל" או שווה ערך. גימור תקרות: צבע מסוג פוליסיד או שווה ערך.	בלוקי בטון ו/או בטון מזוין/בלוקי "איטונג" ו/או בלוקי גבס ו/או שוי"ע/בלוקי בטון חלולים ו/או משולב	מטבח
	מרצפות: גרניט פורצלן בגודל: כ- 33/33	קרמיקה/גרניט פורצלן בגובה כ- 2.00 מ' מפני רצפה	בלוקי בטון ו/או בטון מזוין/בלוקי "איטונג" ו/או בלוקי גבס ו/או שוי"ע/בלוקי בטון חלולים ו/או משולב	חדר אמבטיה/רחצה הורים
	מרצפות: גרניט פורצלן בגודל: כ- 33/33	קרמיקה/גרניט פורצלן בגובה כ- 2.00 מ' מפני רצפה	בלוקי בטון ו/או בטון מזוין/בלוקי "איטונג" ו/או בלוקי גבס ו/או שוי"ע/בלוקי בטון חלולים ו/או משולב	חדר אמבטיה
		טיח ו/או טיח תרמי ו/או טיח בגר, גימור: צבע מסוג פוליסיד או שווה ערך.		בית שימוש נפרד

מקורה/לא מקורה חיפוי קיר חיפוי ראה סעיף 2.6	מרצפות: גרניט פורצלן/קרמיקה בגודל: כ- 33/33	טיח ו/או טיח תרמי ו/או טיח בגר, גימור: צבע מסוג פוליסיד או שווה ערך.	בלוקי בטון ו/או בטון מזוין/בלוקי "איטונג" ו/או בלוקי גבס שו"ע/בלוקי בטון חלולים ו/או משולב	חדר ארונות מרפסת דיוור 1
מקורה/לא מקורה				מרפסת דיוור 2
מקורה/לא מקורה				מרפסת דיוור 3
	מרצפות: גרניט פורצלן בגודל: כ- 33/33	טיח ו/או טיח תרמי ו/או טיח בגר, גימור: צבע מסוג פוליסיד או שווה ערך.	בלוקי בטון ו/או בטון מזוין/בלוקי "איטונג" ו/או בלוקי גבס ו/או שו"ע/בלוקי בטון חלולים ו/או משולב	מרפסת שירות
				עליית גג למגורים/חדר על הגג
				עליית גג לא למגורים
				מהלך מדרגות בדירה
אינו חלק מהדירה ומשמש כמה דירות באותה קומה				מרחב מוגן קומתי (להלן - ממייק)
	מרצפות: גרניט פורצלן בגודל: כ- 60/60	טיח ו/או טיח תרמי ו/או טיח בגר, גימור קירות: צבע מסוג "סופרקריל" או שווה ערך. גימור תקרות: צבע מסוג פוליסיד או שווה ערך.	בלוקי בטון ו/או בטון מזוין/בלוקי "איטונג" ו/או בלוקי גבס ו/או שו"ע/בלוקי בטון חלולים ו/או משולב	מחסן צמוד - מזווה
				מרתף דירתי
	מרצפות: גרניט פורצלן בגודל: כ- 60/60	טיח ו/או טיח תרמי ו/או טיח בגר, גימור קירות: צבע מסוג "סופרקריל" או שווה ערך. גימור תקרות: צבע מסוג פוליסיד או שווה ערך.	בלוקי בטון ו/או בטון מזוין/בלוקי "איטונג" ו/או בלוקי גבס ו/או שו"ע/בלוקי בטון חלולים ו/או משולב	פינת משפחה

הערות:

הפרשי מפלסים – בין חדרי רחצה, ממ"ד ומרפסות לחללים סמוכים. יתכן סף מוגבה ביציאה למרפסות שמש לפי החלטת האדריכל.

שיפולים (פנלים) – מחומר הריצוף למעט בשולי קירות מחופים, בגב ארון מטבח, ארונות ואיזורים טכניים. חיפוי ושיפולים, ללא קיטום פינות (גרונג).

מעקה במרפסות – בנוי, מתכת, אלומיניום, מזוגג או משולב לפי החלטת האדריכל, בגובה: לא פחות מדרישות ת"י 1142

הנחיות למילוי הטבלה:

- * חומר קירות: בלוקי בטון/בלוקי גבס/לוחות גבס/אחר(לציין).....;
- ** גמר קירות: טיח/לוחות גבס/אחר (לציין).....;
- גמר תקרות: טיח/לוחות גבס/אחר (לציין).....;
- *** ריצוף: אריחי טרצו/קרמיקה/גרניט פורצלן/שיש/בטון/שטיח/אחר (לציין).....;

3.3 ארונות:

3.3.1 ארון מטבח תחתון : תיאור : דלתות+מגירות+מדפים בחלוקה עפ"י החלטת האדריכל מידות : כ-4.6 מ' ; ציפוי חיצוני : פורמייקה ציפוי פנימי : מלמין ; דלתות : חומר וציפוי : סנדוויץ' /או MDF מדפים : חומר וציפוי : סנדוויץ' /או MDF או ציפוי מלמין /או פורמייקה ; משטח עבודה : חומר : אבן מסוג "קיסר" עובי : כ-2 ס"מ מידות : עפ"י ארון תחתון (פחות 2 מ' יח' . B . I .)

3.3.2 ארון מטבח עליון : תיאור : דלתות+מדפים מידות : 1.8 מ' ; ציפוי חיצוני : פורמייקה ציפוי פנימי : מלמין ; דלתות : חומר וציפוי : סנדוויץ' /או MDF מדפים : חומר וציפוי : סנדוויץ' /או MDF או אחר .
 3.3.3 ארונות אחרים (ציין) : בחדר אמבטיה ובמקלחת הורים תיאור : ארון אינטגרלי מידות : כ-80 ו-65 ס"מ ; ציפוי חיצוני : פורמייקה או אחר ציפוי פנימי : מלמין או פורמייקה ; דלתות : חומר וציפוי : סנדוויץ' /או MDF או סביבת , ציפוי מלמין או פורמייקה מדפים : חומר וציפוי : מלמין או פורמייקה

הערה : מידת אורך הארון כוללת יחידה הניתנת לפירוק לצורך התקנת מדיח ע"י הקונה. במידה ותינתן יחידה עבור תנור "בילד-אין" תהיה גם היא כלולה במידת אורך הארון.
 החלוקה והתכולה ע"פ תכנון האדריכל, מדידת הארונות לאורך הקירות.

3.4 מיתקנים לתליית כביסה :

מיתקן לתליית כביסה : תיאור : 2 מוטות מתכת ניצבים כולל חיווט מידות : כ-120 ס"מ אורך ; מסתור כביסה : תיאור : על פי תכנון האדריכל חומר : אלומיניום /או אחר מידות : על פי תכנון האדריכל

3.5 טבלה מספר 3 – רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה

חדר	דלתות			חלונות			תריסים	
	כמות ומידה	חומר (עץ/אלומיניום/מתכת/אחר)	סוג פתיחה (ציר/כנף/להלן-כע"כ)/נגרר/כיס/אחר)	כמות ומידה	חומר (עץ/אלומיניום/מתכת/אחר)	סוג פתיחה (ציר/כנף/נגרר/כיס/אחר)	חומר (עץ/אלומיניום/מתכת/אחר)	חומר שלבים
מבואה	1 90/210	מתכת	ציר	---	---	---	---	---
חדר דיור	1 285/210	אלומי	כ.ע.כ	---	---	---	אלומי	גלילה חשמלי
חדר שינה הורים	1 80/210	עץ	ציר	2 120/105	אלומי	כ.ע.כ	אלומי	גלילה
חדר שינה 2	1 80/210	עץ	ציר	1 120/105	אלומי	כ.ע.כ	אלומי	גלילה
חדר שינה 3	---	---	---	---	---	---	---	---
חדר שינה 4	---	---	---	---	---	---	---	---
ממ"ד	1 90/200	מתכת	ציר	1 100/105	אלומי	ציר	אלומי	נגרר
פינת אוכל	---	---	---	---	---	---	---	---
פרוודור	---	---	---	---	---	---	---	---
מטבח	---	---	---	1 130/105	אלומי	כ.ע.כ	---	---
חדר אמבטיה/רחצה הורים	1 70/210	עץ	ציר	---	---	---	---	---
אמבטיה	1 75/210	עץ	ציר	1 60/70	אלומי	קיפ	---	---

---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	חדר ארונות
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	בית שימוש נפרד
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	מרפסת דיוור 1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	מרפסת דיוור 2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	מרפסת דיוור 3
---	---	---	---	כ.ע.כ	אלומ'	1 160/105	ציר	עץ	1 75/210	מרפסת שירות
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	עליית גג למגורים
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	עליית גג לא למגורים
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	מחסן צמוד
---	---	---	---	---	---	---	ציר	עץ	1 70/210	מזווה
---	---	---	---	כ.ע.כ	אלומ'	1 210/105	---	---	---	פינת משפחה

הנחיות למילוי הטבלה:

דלתות משותפות לשני החדרים יכולות להופיע ברשימה של כל אחד מחדרים אלה ובלבד שהכמות הכללית של הדלתות בדירה תתאים לסך כל הדלתות המצוינות בטבלה.

- (א) יש לציין כמות בכל חדר.
- (ב) יש לציין במפורש את החומר.
- (ג) יש לציין סוג הפתיחה: רגילה, נגרר, גלילה, חשמלית או אחר.
- (ד) דלת כניסה לדירה: חומר: סוג פתיחה: סוג נעילה:

הערות:

- עץ = הכוונה למכולל משני לבידים על מסגרת עץ עם מילוי חלקי.
- אלומ' = אלומיניום.
- ציר = פתיחה רגילה. קיפ = פתיחה משתפלת (נטוי). - דריי קיפ = רגילה + משתפלת. גיליוטינה = כנף בתנועה אנכית. גלילה = תריס נגלל כלפי מעלה.
- רשתות = הכנה לכנף אחד בלבד בדלתות (ויטרינות) וחלונות נגררים. חלונות ודלתות בפתיחה רגילה ללא הכנה לרשת.
- בחדרי שירות בהעדר חלון ו/או דלת מזוגגת, יותקן אורורר מכני (וונטה).
- יתכנו פתחים המשולבים בזיגוג קבוע המשמש כמעקה/מחסום A-אד-קירוזת מסך ע"פ תכנון האדריכל.
- יתכנו שינויים בצורת פתיחה של דלתות, חלונות ותריסים, חלוקה במספר כנפיים.
- מידות הפתחים המצוינות בטבלה הינם מידות הפתח הבנוי המצוין בתכניות העבודה.
- דלתות פנים ומשקופים מתועשים בגוון ע"פ בחירת האדריכל.
- בחדרי שירותים וחדרי רחצה זכוכית עמומה (חלבי) עפ"י החלטת האדריכל בעובי עפ"י דרישת התקן, פרזול דלתות – מנעול סיבובי תפוס/פנוי.

טבלה מספר 4 – מיתקני תברואה וכלים סניטריים 3.6

מיקום	מטבח	בית שימוש אורחים	חדר מקלחת הורים	חדר אמבטיה	מרפסת שירות	אחר	מיתקן	
							קערת מטבח	קערת מטבח כפולה
מידות	50/40 ס"מ	---	---	---	---	---	קערת מטבח	מידות
סוג	א'	---	---	---	---	---	קערת מטבח כפולה	סוג
מידות	---	---	---	---	---	---	קערת רחצה	מידות
סוג	---	---	על פי מידות ארון	על פי מידות ארון	---	---	קערת רחצה	סוג
מידות	---	---	---	---	---	---	כיוור לנטילת ידיים	מידות
סוג	---	---	---	---	---	---	כיוור לנטילת ידיים	סוג

---	---	---	---	---	---	מידות	אסלה
---	---	"מונובלוק"	"מונובלוק"	---	---	סוג	
---	---	כ-160/70 ס"מ	אין – ריצוף משופע	---	---	מידות	אמבט
---	---	א' מתכת	א'	---	---	סוג	
---	---	כרום ניקל מסדרת גליל של "מדגל" או שוי"ע	כרום ניקל מסדרת גליל של "מדגל" או שוי"ע	---	כרום ניקל מסדרת גליל של "מדגל" או שוי"ע	תוצרת ודגם	סוללה למים קרים וחמים לקערה מהקיר או מהמשטח
---	---	א'	---	---	---	סוג	סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים
---	---	---	---	---	---	סוג	מקלחת ראש קבועה
---	---	כרום ניקל מיקס + ראש מקלחת נייד	אינטרפוף עם צינור גמיש ומזלף	---	---	סוג	סוללה למקלחת
---	יש	---	---	---	---		הכנה לחיבור למכונת כביסה
---	אין	---	---	---	---		הכנה לחיבור מייבש כביסה
---	---	---	---	---	יש		הכנה לחיבור מדיח כלים
---	---	---	---	---	יש		נקודות גז לבישול
---	---	---	---	---	---		נקודות גז לחימום

1. כיור מטבח: אקרילי או אחר, התקנה שטוחה (תחתונה) לפי בחירת החברה. כיור רחצה: חרס או אחר, תוצרת "חרסה" ו/או שוי"ע לפי בחירת החברה.
2. אסלה: מונובלוק דו כמותי תוצרת "חרסה" או שוי"ע לפי החלטת החברה. כיסוי אסלה (מושב) פלסטי.
3. סוללה למים קרים/חמים. למטבח: דגם: פרח/מיקס תוצרת "חמת" ו/או "מדגל" ו/או שוי"ע לפי בחירת החברה.
4. סוללה למים קרים/חמים. לקערת רחצה: דגם: פרח/מיקס פיה קצרה תוצרת "חמת" ו/או "מדגל" או שוי"ע הכל לפי בחירת החברה. באמבטיה: כולל ראש מקלחת נייד (טלפון).
5. סוללה למים קרים/חמים: למקלחת: דגם: אינטרפוף, מיקס, בציפוי כרום ניקל + ראש מקלחת נייד ("טלפון") על ציר אנכי קבוע תוצרת "חמת" או "מדגל" או שוי"ע לפי בחירת החברה.
6. גוון הקבועות לבן או פרגמון או אחר. מתוך 3 גוונים כולל לבן שיוצגו ע"י החברה, לפי בחירת החברה.

הנחיות למילוי הטבלה:

- (א) בכל משבצת שיש בה כלי תברואתי יש למלא: מידות וכמות.
- (ב) לכל מיתקן ואביזר יש לציין: מידות וסוג.
- (ג) הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת: מים קרים, מים חמים וחיבור לקו דלוחין או שופכין
- 3.6.1 אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה: יתכן ארון למחלקי מים במרפסת שירות ו/או מיקום אחר לפי החלטת החברה. ניקוז למזגן מפוצל ו/או מיני מרכזי וצנרת להעברת גז וכבלי פיקוד בין המיקום המיועד למעבה עד המיקום המיועד למאייד עפ"י החלטת החברה.
- הערה:** הצורך במעבר צנרת מים/ביוב/מתזי כיבוי (באם ידרשו), יתכן ויחויבו בליטות דמוי עמודים או קורות או "ספסלים" בסמוך לקירות ותקרה ובסמוך לקירות ורצפה, שלא בהכרח יסומנו בתכנית המכר.
- 3.6.2 מים חמים: מערכת סולרית: יש/אין; דוד בקיבול: 150 ליטרים; דוד חשמלי/חימום/אחר(לפרט) כולל חימום עזר עם אלמנט חשמלי; מיקום הדוד: במסתר כביסה; מערכת תרמוסיפוניית/מאולצת/מאולצת עם מחליפי חום בתוך הדוד.
- 3.6.3 חיבור מים חמים לכלים: קערת מטבח, כיורי רחצה, אמבטיה, מקלחת, אחר (לפרט): מכונת כביסה;
- 3.6.4 ברז גינה: כן/לא.
- 3.6.5 הכנה למונה מים לדירה: יש/אין
- 3.6.6 חומר הצינורות: מים חמים וקרים: s.p. ו/או פקסגול ו/או שוי"ע ו/או מגולוון דלוחין: פלסטי שופכין: פלסטי
- 3.6.7 צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודות הגז במטבח ו/או בחדרים: יש/אין.
- 3.6.8 הכנה למונה גז לדירה: יש/אין.

הערה:

הכנה לאספקת גז: סידור מרכזי/דירתי, באמצעות צובר לכל הדירות. הכנת צנרת עד לדירה ונקודה אחת במטבח במיקום לפי החלטת החברה (התשלום עבור מחברים, מאריכים, התאמות, ברזי ניתוק, פיקדון, מס קניה וביול וכיוצא"ב, הנדרשים לצורך התקנת המונה והמונה עצמו לחיבור הגז ייעשה ע"י הקונה ישירות לחברת הגז המורשית ע"י החברה לפעול במבנה). צנרת אספקת גז (הכנה בלבד) כלולה במחיר הרכישה.

טבלה מספר 5 – מיתקני חשמל: 3.7

תיאור מיקום	נקודת מאור קיר/תקרה	בית תקע מאור=חיבור קיר רגיל	נקודת המאור הדלקה או מתחלף	בית תקע מעגל נפרד = חיבור קיר כוח	בית תקע מוגן מעגל נפרד	בית תקע עם דרגת הגנה IP44	נקודת טלויזיה וטלויזיה בכבלים	נקודת טלפון חוץ	נקודת טלפון פנים (אינטרקום)
מבואה	1	---	---	---	---	---	---	---	T.V. 1
חדר דוור	---	3	1	---	---	---	1	1	---
חדר שינה הורים	1	3	---	---	---	---	1	1	1
חדרי שינה	1	2	---	---	---	---	1	1	---
פינת אוכל	1	1	---	---	---	---	---	---	---
ממ"ד	1	2	---	---	---	---	1	1	---
פרוזדור	1	---	---	---	---	---	---	---	---
מטבח	1	---	---	1	5	---	---	---	---
חדר אמבטיה	1	---	---	---	---	---	---	---	---
רחצה הורים	---	---	---	---	---	---	---	---	---
חדר אמבטיה	1	---	---	---	---	---	---	---	---
בית שימוש נפרד	---	---	---	---	---	---	---	---	---
חדר ארונות	---	---	---	---	---	---	---	---	---
מרפסת דוור 1	1	---	---	---	---	1	---	---	---
מרפסת דוור 2	---	---	---	---	---	---	---	---	---
מרפסת שירות	1	---	---	---	2	---	---	---	---
עלית גג למגורים	---	---	---	---	---	---	---	---	---
עלית גג לא למגורים	---	---	---	---	---	---	---	---	---
מהלך מדרגות בדירה	---	---	---	---	---	---	---	---	---
מחסן צמוד	---	---	---	---	---	---	---	---	---
מרתף דירתי	---	---	---	---	---	---	---	---	---
גינה צמודה דירתי	---	---	---	---	---	---	---	---	---
מזווה	1	1	---	---	---	---	---	---	---
ח משפחה	---	3	---	---	---	---	1	1	---

הנחיות למילוי הטבלה:

יש לציין בכל משבצת את הכמות.

- 3.7.1 חדר מדרגות: בכל קומה: 1 נקודות מאור: 1 גופי מאור: על פי תכנון האדריכל.
- 3.7.2 לחצני הדלקת אור: 1 לחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות, יש/אין.
- 3.7.3 טלפון חוץ: הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר).
- 3.7.4 פעמון: סוג: לחצן צליל: זמזום
- 3.7.5 מפסיקי זרם: סוג: שקטים תוצרת: על פי תכנון מהנדס חשמל
- 3.7.6 לוח חשמל דירתי בתוך הדירה: יש/אין: מיקום: על פי תכנון מהנדס חשמל
- 3.7.6 נקודת חשמל לדוד שמש/חשמלי: כן/לא
- 3.7.7 גודל חיבור דירתי: חד פאזי/תלת פאזי: 3x25 אמפר
- 3.7.8 מערכת אינטרקום: כן/לא: מיקום: במבואה ובחדר שינה הורים
- 3.7.9 מערכת טלויזיה במעגל סגור: כן/לא: מיקום: במבואה – אינטרקום עם טלויזיה במעגל סגור ופתיחת דלת כניסה ראשית.
- 3.7.10 מיתקנים אחרים (פרט): אין.

הערה:

מיקום נקודות החשמל ואביזרים נלווים בחללים השונים לפי קביעת החברה.

4. מיתקני קירור/חימום בדירה:

- 4.1 מיזוג אוויר מרכזי: יש/אין/קירור וחימום/הכנות בלבד; הספק:
- (הכנות בלבד כוללות: צנרת חשמל, צנרת ניקוז מים, צנרת גז, תעלות).
- 4.2 מזגן מפוצל: יש/אין/קירור וחימום/הכנות בלבד; מיקום:
- הספק:
- (הכנות בלבד כוללות: צנרת חשמל, צנרת ניקוז מים, צנרת גז ותעלות).
- 4.3 מזגן דירתי: יש/אין/הכנות בלבד; מיקום: לפי התלנת מהנדס מיזוג אוויר של החברה
- הספק: לפי התלנת מהנדס מיזוג אוויר של החברה (הכנות בלבד כוללות: צנרת חשמל, צנרת גז, צנרת לניקוז מים).
- 4.4 תנור חימום הפועל בגז /דלק נוזלי: יש/אין/הכנות בלבד.
- 4.5 תנור חימום הפועל בחשמל: יש/אין/הכנות בלבד בחדר רחצה ובחדר אמבטיה.
- 4.6 רדיאטורים: בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה ובית שימוש: יש/אין
- 4.7 קונבקטורים חשמליים: בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה ובית שימוש: יש/אין/הכנות בלבד.
- 4.8 חימום תת רצפתי: יש/אין.
- 4.9 מיתקנים אחרים לפרט: אין.

הערה:

"הכנה" קרי צנרת עם חוט משיכה.

5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה:

- 5.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית יש/אין.
- 5.2 מערכת גלאי עשן יש/אין.

6. עבודות פיתוח ושונות:

- 6.1 חניה
 - 6.1.1 סך הכל מקומות חניה (לבניין): 34 מתוכן: 34 חניות בתחום המגרש בקומת הקרקע;
 - 6.1.2 חניה לנכים: יש/אין מס': ____ מיקום: כפי שמסומן בתשריט.
 - 6.1.3 גמר פני החניה: בטון/אספלט/אבנים משתלבות /אבן טבעית/אחר: אין.
 - 6.1.4 גישה לחניה מהכביש.
 - 6.1.5 מספר חניות לדירה: 1, צמודות לדירה /לא צמודות;
 - 6.1.6 מיקום: מחוץ למגרש /בתחום המגרש/מרתף חניה /אחר: אין.
 - (על פי סימון בתכנית מצורפת)
- 6.2 פיתוח המגרש
 - 6.2.1 שבילים: חומר גמר: בטון/גרנוליט/אספלט/אבנים משתלבות/אבן טבעית/אחר: ע"פ תכנון אדריכל ואישור הרשויות.
 - 6.2.2 משטחים מרוצפים: יש/אין;
 - 6.2.3 חומר גמר: אספלט/אבנים משתלבות/אבן טבעית/אחר: ע"פ תכנון אדריכל ואישור הרשויות.
 - 6.2.4 גינה משותפת: יש/אין; (על פי סימון בתכנית מצורפת)
 - 6.2.5 רשת השקיה: יש/אין.
 - 6.2.6 גינה צמודה לדירה: יש/אין; יציאה לגינה מחדר: אין
 - 6.2.7 פרוט מערכות בגינה הצמודה: אין
 - 6.2.8 משטח מרוצף בגינה הדירתית: יש/אין שטח: מ"ר (על פי סימון בתכנית מצורפת)
 - 6.2.9 גדר בחזיתות אחרות של המגרש: חומר: ע"פ תכנון אדריכל ואישור הרשויות. בגובה ממוצע של (משתנה) מ' ע"פ תכנון אדריכל.
 - 6.2.10 ריצוף קומת עמודים מפולשת: אין; חומר:

7. מערכות משותפות

- 7.1 מערכת גז :**
- 7.1.1 גז מרכזי : צובר גז שכונתי/מיכלי גז לאספקת גז מרכזי בבניין/מיכל דירת/אין מערכת גז לבניין. (צובר גז)
- 7.1.2 צנרת גז ממכל גז מרכזי מצובר גז עד לדירה : יש/אין.
- 7.1.3 צנרת אספקת גז בתוך הדירה : יש/אין, (ראה הערה סעיף 3.6)
- 7.2 סידורים לכיבוי אש :**
- 7.2.1 מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות : יש/אין.
- 7.2.2 מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות : יש/אין.
- 7.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים) : יש/אין
- 7.2.4 גלאי עשן : יש/אין .
- 7.3 אוורור מאולץ במרתפי חניה : יש/אין
- 7.4 מערכת מיזוג אויר מרכזית : יש/אין
- 7.5 תיבות דואר : (תאר) : אלומיניום עם מנעול מיקום : בלובי כניסה
- 7.6 מיתקנים אחרים : תאר : אין.

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

- 8.1 חיבור לקו מים מרכזי : יש/אין, מונה מים ציבורי לבית : יש/אין ; מונה מים לגינה : יש/אין.
- 8.2 חיבור לביוב מרכזי : יש/אין ; אם אין, פתרון הביוב הוא : (לפרט) :
- 8.3 חיבור הבנין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל ;
- 8.4 כולל חיבור /לא כולל חיבור הדירה לרשת ; לא כולל התקנת מונה. הכנה לחיבור הבנין לרשת הטלפונים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר) ; לא כולל קו טלפון.
- 8.5 הכנה לחיבור הבנין לרשת תקשורת (טלויזיה בכבלים, תקשורת מחשבים וכדומה) : יש/אין (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 : לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבנייה.

9. רכוש משותף

9.1 תיאור הרכוש המשותף :

- 9.1.1 סך הכל מקומות חניה משותפים : אין
- 9.1.2 קומה מפולשת : יש/אין ; מספר קומות מפולשות : אין
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות : יש/אין ; מיקום המחסנים :
- (יש לצרף תכנית עם סימון המיקום)
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה : יש/אין.
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית : יש/אין.
- 9.1.6 חדרי מדרגות.
- 9.1.7 פיר מעלית : יש/אין ; מעליות : יש/אין ; מספר מעליות : 2
- 9.1.8 גג-לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
- 9.1.9 ממ"ק/מקלט : כמות : אין מיקום :
- 9.1.10 חדר דוודים משותף : יש/אין.
- 9.1.11 מיתקנים על הגג : מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) כגון אנטנה/ צלחת לוויין, קולטי שמש, דודים ; חדר מכונות למעלית, מאגר מים (להקף בעיגול להדגיש את המתקן הרלבנטי), משאבות סיחרור 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):

9.2 חלק/ים שאין להוציאם מהרכוש המשותף:

- 9.2.1 חדרי מדרגות
- 9.2.2 קומה טכנית
- 9.2.3 גישה לחניה משותפת
- 9.2.4 לובי בקומות כניסה
- 9.2.5 לובי קומתי
- 9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים על הגג.
- 9.2.7 גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות.
- 9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדר/ים 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/מקלט
- 9.2.12 חלק אחר: פרט: **חדר כושר ומועדון דיירים.**

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: **ע"פ הכללים וכפי שייקבע ע"י החברה.**
- 9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית: **בהתאם לתקנון מיוחד אשר יקבע ע"י החברה ועד לקביעתו בהתאם לסעיפים 58 ו- 59 לחוק המקרקעין.**
- 9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו: **בהתאם לתקנון מיוחד אשר יקבע ע"י החברה ועד לקביעתו בהתאם לסעיפים 58 ו- 59 לחוק המקרקעין.**

9.7 חלקים המוצא/ים מהרכוש המשותף : כל שטח ו/או זכות הניתנים ע"פ דין להצמדה לאיזו מדירות הבית המשותף ולרבות חניות, מחסנים, חצרות דירות גן, גגות ו/או מרפסות המוצמדים לדירות (למעט חלקי גג משותפים ומתקנים משותפים על הגג), מתקני חברת חשמל (אם יש), חדר בזק (אם יש) וחדרים טכניים (אם יש), לרבות כמתואר בתוכניות המכר, זכויות בניה בלתי מנוצלות, חללים ושטחים בקומות ובמרתפים. החברה תהיה רשאית למכור / להצמיד את החלקים הנ"ל לפי שיקול דעתה וכן תהיה רשאית להחזירם לרכוש המשותף. פירי האוורור ומערכות הגובלים בחדרי הדוור לאורך כל קומות הבניין לא יהוו חלק מן הדירות אלא רכוש משותף של כל בעלי הדירות בבניין.

9.8 מערכות תשתיות משותפות, לרבות תאי הבקרה וקופסאות (חשמל, מים, תקשורת, ביוב, ניקוז וכו') עשויות להיות ממוקמות ולעבור בתוך שטחים פרטיים כגון דירות, מחסנים ומקומות חניה וכן בשטחים משותפים. הרוכש מוותר על כל טענה בדבר הימצאותם של הנ"ל בתחום שטחים שנרכשו על ידו ו/או בתחום שטחים משותפים, והוא מתחייב למנוע כל פגיעה במערכות אלה ולאפשר גישה לנציגות הבניין ו/או מי מטעמה ו/או לכל גורם אחר על מנת לתחזק ולטפל במערכות אלה.

.....
חתימת המוכר

.....
תאריך

.....
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-50:1 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות של הדירה.
- 10.1.2 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ-100:1 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
- 10.1.3 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ-100:1 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
- 10.1.4 תוכניות קומת כניסה/קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ-100:1 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.
- 10.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ-100:1.
- 10.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בנייה 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 אויר, 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 בבנין תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבנין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבנין על גימורם.
- (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבנין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אויר, 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 הבנין, 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 לפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.

נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות

1. בטופס המפרט הבסיסי בוצעו התאמות ותוספות הנכונים למבנה הדירה.
2. 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.
3. בכל מקום במפרט בו צוינו מספר חלופות ו/או צוין שימוש ביותר מסוג חומר אחד ו/או ביותר מסוג ציוד אחד ו/או רשומה המילה או הבחירה בסוג החומר וגם/או החומרים ולפי החלטתה של החברה, למעט באותם מקומות בהם צוין שהחברה תקבע מספר חלופות לבחירת הרוכש, בתנאי שבמועד חתימת ההסכם טרם הוחל בביצוע עבודות אלה בדירה ו/או טרם הוזמנו ע"י החברה הפריטים, שאז לא תהיה לרוכש אפשרות בחירה.
4. המפרט הכללי הבין משרדי ("המפרט הכחול") אינו רלוונטי, למפרט טכני זה.
5. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות.
6. באישור הרשויות תהיה החברה רשאית להוסיף או לגרוע ממספר הדירות שתהיינה במבנה ובפרויקט כולו.
7. החברה תהיה רשאית לקבוע זיקת הנאה לחלקת הבית בחלקות אחרות, ולטובת בתים וגורמים אחרים בחלקת הבית.
8. במקום בו צוין שימוש ביותר מסוג חומר אחד ו/או בכלים צבעוניים, הבחירה בסוג החומר ו/או הכלים שיקבעו לבחירה באותו פריט היא לפי בחירת החברה.
9. סוג א' – לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ, שווה ערך לפי החלטת החברה.
10. אין החברה אחראית לגוונים של הפריטים ולהתאמתם ההדדית. הדבר אמור לגבי פריטים המסופקים ע"י החברה והן לגבי פריטים המסופקים ע"י הקונה.
11. אין החברה אחראית לאספקת פריטים, מוצרים או חומרים אשר נבחרים ע"י הקונה ואשר אזלו ממלאי הספק והחברה, במקרה זה יסופקו פריטים מוצרים או חומרים שווה ערך טכני.
12. מגבר אנטנה ל – T.V אם יותקן, יחובר למערכת החשמל המשותפת של הבית, וזו שתשרת את דירות הפרויקט או חלק מהן. עלות השימוש בחשמל של המגבר תחולק שווה בשווה בין הדיירים המחוברים לאותה אנטנה (באחריות הדיירים).
13. החברה תהיה זכאית להתקין בבניין מתקן הכנה לטלוויזיה בכבלים ו/או צלחת לויין ובמקרה כאמור ובכפיפה להוראות כל דין, תהיה החברה פטורה מחובת התקנת מתקן לאנטנה בבניין ו/או אנטנה מרכזית.
14. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
15. פילרים (גומחות) עירוניים ושוחות של מערכות השונות (חשמל, בזק, טל"כ, גז, ביוב, מים וכד') ימוקמו במגרש, בהתאם לתכניות הפיצוח שיאושרו ע"י הרשויות.
16. 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 תהיה רשאית לרשום זיקת 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.
17. באדניות בנויות, אין לשתול צמחיה ישירות באדנית אלא במיכלי שתילה.
18. בחצרות וגינות הממוקמות מעל תקרות בנויות יש לשתול רק צמחיה מתאימה למניעת פגיעה בשכבות האיטום, יש לוודא הדבר טרם ביצוע גינון ושתילה.
19. החלפת כלים סניטריים ע"י הקונה עלולה לפגוע במידות הנדרשות ובמרווחי הגישה לכלים אלו כאמור בהל"ת (הוראות למתקני תברואה) וב"י 1205 חלק 3, ובמקרה זה לא תהיה החברה אחראית למידות אלו.
20. ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, קדיחה וכו'), מחייב חקירה מקצועית מוקדמת וקבלת אישור בכתב ממנהל הפרויקט מטעם החברה.
21. במחסנים שיוצמדו לדירות יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין.
22. מיקום צוברי הגז לאספקת גז מרכזי תהיה על פי תכנון ואישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הועדה המקומית לבניה ומשרד העבודה.

23. באבן טבעית, ריצוף וחיפוי יתכנו הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים" וכו' ואין לראות בכך ליקוי.
24. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראלים (3-1 מ"מ).
25. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
26. שטחים מרוצפים ימסרו לאחר ניקיון סביר בלבד. ביצוע ליטוש ו/או הברקה קריסטלית ו/או אחר תיעשה ע"י הקונה ולאחר שנת בדיק ראשונה.
27. מיקומם של יח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה מקומית.
28. הגישה לתחזוקה וניקוי של פתחי בניה החסומים בזיגוג קבוע, קירות מסך, חלונות בחלל גבוה (פנים וחוץ), ו/או למערכות אלקטרומכניות, ביוב ומים יעשה רק ע"י בעלי מקצוע ובאם נדרש רק מורשים לעבודות גובה ובציוד מתאים והעומד בת"י 1139, (פיגום מתרומם/תלוי, סנפלינג וכו')
29. יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט ו/או גרנוליט מושפעות באופן טבעי מתזוזות סיסמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. למניעת ספק יודגש כי אין כל מפגע בטיחותי ו/או תפקודי בתופעה הטבעית האופיינית לרצפות אלו, ואין לראות בכך ליקוי.
30. אין לנסוע ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
31. הקונה יודע ומסכים כי לאזורים טכניים ולגגות עליונים של המבנה, תותר גישה רק למי שהוסמך לכך וזאת לצורך טיפול, אחזקה, חידוש ובדיק של המתקנים והמערכות ו/או לצורכי שירותי תחזוקה וניקיון לבנין.
32. הקונה יבצע פעולות התחזוקה והתיקונים של מערכות ומתקני הבניין (ברכוש הפרטי ו/או המשותף) רק באמצעות בעלי מקצוע מתאימים ומוסמכים בנושא עיסוקם.
33. במבנה ובחלקיו השונים הותקנו מערכות אלקטרו מכניות ואחרות המחייבות תחזוקה מקצועית ושוטפת (מונעת, ותחזוקת "שבר"), על נציגות הבית חלה החובה לזמן נציגי החברות ספקיות הציוד לצורך קבלת הדרכה לאופן השימוש והתחזוקה.
34. כל המידות בתוכניות הינן מידות הנתונות בין קירות בניה ללא טיח, פנלים בידוד וללא כל ציפוי אחר.
35. החברה רשאית להכניס תיקונים במפרט בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות.
36. המיקום המיועד למדחסי המזגנים (המנועים) הינו קבוע ואינו ניתן לשינוי ע"י הרוכש.
37. מובהר כי החברה רשאית, לפי שיקול דעתה לתת הסכמה לבעלי דירות להציב על גגות הבניין מתקני מיזוג וכן להעביר צנרת מהמתקנים לדירותיהם. הרוכש מסכים לכך ומוותר על כל טענה בקשר לכך. רוכש הדירה לו תינתן הסכמת החברה כלעייל, ככל שתינתן, מתחייב בזאת כי מתקנים אלה לא יגרמו מטרד לדיר הבניין. כל האחריות להתקנת מתקני מיזוג האוויר, לתחזוקתם, ללקויים ו/או נזקים שינבעו עקב התקנתם ו/או הפעלתם, וכל הקשור והכרוך בכך תחול על רוכשי הדירות להם תינתן הסכמת החברה דלעיל.
38. מסתורי הכביסה המצוינים בתוכניות המכר והשטח התחום בינם לבין הקיר החיצוני של הדירה הפונה למסתור הכביסה, יוצמדו לדירות אותן הם משמשים ו/או ירשמו בכל דרך אחרת, הכל בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות וע"פ שיקול דעת החברה.

.....
חתימת המוכר

.....
תאריך

.....
חתימת הקונה