



קניג ברמה

רמת בית שמש ד' 1

מפרט טכני לדוגמה

מפרט מכר

לפי צו מכר(דירות)(טופס של מפרט)התשל"ג-1973
(תיקון התשס"ח – 2008)

(בטופס המפרט הבסיסי בוצעו, התאמות והבהרות הנכונים למגרש ולמבנה)

שם הפרויקט: "רמב"ש ד1" פרויקט מחיר למשתכן.

בנין/מגרש: מספר 1

דירה מס' 3

מס' חדרים: 3 חדרים

מספר לקוח:

"מפרט מכר"

לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973

(תיקון התשס"ח 2008)

(בטופס המפרט הבסיסי בוצעו, התאמות והבהרות הנכונים למגרש ולמבנה)

(להלן "המוכרת" או "החברה")
 (להלן "הרוכש" או "הקונה")

נספח לחוזה בין: יעקב ומוטי קניג יזום והנדסה בע"מ
 לבין: [REDACTED]
 מתאריך: [REDACTED]

פרטי זיהוי

.א.

1. ישוב: בית שמש
 1. מקום: בית שמש
 1.1 מגרש: 39-33 גוש: 34583, חלקה: 34-40
 1.2 תוכנית מפורטת מספר: 102-0074732
2. בעל הקרקע: רשות מקרקעי ישראל
 הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה
 2.1 שם המחכיר: מינהל מקרקעי ישראל
 2.1 תקופת החכירה... 98 שנים... תחילת תקופת החכירה - 15/8/16
3. בית מס': [REDACTED]
4. בדירה: חדר מגורים, מטבח, [REDACTED] חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן הממ"ד) המשמש כחדר שינה, חדר אמבטיה, שירותי אורחים, אזור שירות, מרפסת.
5. שטח הדירה
 שטח הדירה הוא: [REDACTED] מ"ר המחושב לפי כללים אלה.

- (א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה. לעניין זה –
- (1) "קיר חוץ" – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת/מרפסת שמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תוכנית 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.
 - (3) שטח הדירה מעוגל למידה שלמה ובכפוף לסטיות המקובלות והסבירות בביצועו ו/או במדידה ו/או בחישוב השטח. 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: "מפרט").

"הכללים" וככל שיש סתירה בין הכללים לבין כללים אחרים לחישוב "שטח" עפ"י דרישת הרשויות ו/או עפ"י תקנות התכנון והבניה ו/או עפ"י תקנים ישראליים ו/או עפ"י כל דין, 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 של חלקי בניין לפי תקנות התכנון והבניה, ללא חישוב והוספת חלקה של הדירה בשטח של הרכוש המשותף.

- (ב) בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל המפלסים בדירה.
- (ג) שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.
- (ד) בחישוב השטח ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל – 1970 (להלן – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).
- (ה) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה: ראה סעיף 9.4 בחלק ב'.

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

- 6.1 מרפסת/ות בשטח (1):
- 6.2 חניה מקורה בשטח: אין
- החניה/ות שיוצמדו לדירה, ככל שנרכשו על פי הסכם המכר - לפי קביעת החברה עד למועד מסירת החזקה בדירה;
- 6.3 מחסן דירתי בשטח הדירה (2): יש בשטח:
- 6.4 מרתף דירתי בשטח (3): אין
- 6.5 גג מוצמד לדירה בשטח: אין
- 6.6 חצר מוצמדת לדירה בשטח (4):
- 6.7 חדר שמש: אין
- 6.8 מבואה: אין

הערות לחישובי השטחים:

- א. "מרפסת/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.
 ("מרפסת/מרפסת שמש" – מרפסת חיצונית לדירה, חשופה ו/או מקורה בשלמות או בחלקה, כאשר מידת חשיפתה לשמש ו/או לאור הרקיע כפוף למיקומה בבניין יחסית לשושנת הרוחות ובכפוף לבנייה פיזית כלשהי הן בתחום המגרש והן מחוצה לו שיש בה כדי להשפיע על חשיפת המרפסת לשמש).
- ב. 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 הרחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
- ג. 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 הרחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.

ד. **שטחה של חצר כוללת**, (את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח החצר 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 חצר תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
- (ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפרט ומידות האבזרים למעשה.

8. **שם עורך הבקשה להיתר ("להלן "האדריכל"):** דוד נגב

טלפון: 02-6231280 **פקס:** 02-6232533 **כתובת:** בן סירא 18 ירושלים
דואר אלקטרוני: david-n@013.net.net

9. **שם האחראי לתכנון השלד:** הרצל חסידים

טלפון: 02-678-1799 **כתובת:** רח' צרת 15 ירושלים.
דואר אלקטרוני: hheng1799@gmail.com

נתמין

ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזרים

* כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי הרשמי אם יש כזה והתקנות, התקפים במועד קבלת היתר הבניה.

1. תיאור הבניין

1.1 רב-משפחתי

1.2 בבניין דירות למגורים. בבניין אין דירות שאינם למגורים, יש דירות להמרה: ניתן לקבוע שימוש שונה ממגורים, כגון: מסחר, משרדים, שירותים אישיים, או שימוש בעל אופי ציבורי, בתנאי שהוגש בקשה לרישיון עסק כחוק ובתנאים שתקבע הוועדה המקומית לניעת מטרדים מדיירי המבנה וסביבתו.

1.3 טבלה מס' 1 – פרוט הקומות בבניין.

סוג השימוש	מס' דירות בקומה	קומות מעל למפלס כניסה	כינוי או תיאור קומה
מחסנים/חדרי משאבות/מאגרי מים	אין	1-	מרתף
מגורים/דירה להמרה/חדר עגלות/לובי כניסה	3	0	קומת כניסה
מגורים	3	1-5 בהדרגה	קומה א - ו
		7	סך כל קומות בבניין

הערה:

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 מערכות אלו מותקנות.

יתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר הבניה.

1.4 חדרי מדרגות:

מס' חדרי מדרגות: 1

1.5 מעליות:

יש, מספר מעליות: 1, מספר תחנות לכל מעלית: 7

מספר נוסעים לכל מעלית: 6, פיקוד שבת: יש.

2. חומרי הבניין ועבודות גמר:

2.1 שלד הבניין: לפי תכניות המהנדס; שיטת הבניה: **קונבנציונאלית** לפי החלטת המהנדס ו/או בטון קירות

2.2 רצפה ותקרה קומתית: חומר: בטון מזוין עובי: 20; שיטת הבניה: קונבנציונאלית; בידוד

2.3 תקרת קומה עליונה: חומר: בטון מזוין עובי: לפי חישובי המהנדס; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045):

חומר: לפי החלטת המהנדס; עובי: לפי חישובי המהנדס;

2.4 גגות הבניין: חומר: בטון או אלמנטים מתועשים מבטון,

לפי החלטת המהנדס, כולל שיפועים ואיטום.

- עובי:** לפי החלטת המהנדס. בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): **חומר:** לפי החלטת המהנדס.
- עובי:** לפי החלטת המהנדס.
- 2.5 **קירות חוץ:** בטון מחופה מבחוץ באבן טבעית, ו/או קירות בנויים. (יתכן שילוב מס' שיטות) לפי החלטת המהנדס.
- עובי:** לפי החלטת המהנדס. בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): **חומר:** לפי החלטת המהנדס **עובי:** לפי חישובי המהנדס.
- 2.6 **גימור קירות חוץ:**
- 2.6.1 **חיפוי עיקרי:** אבן טבעית.
- 2.6.2 **טיח חוץ:** טיח משולב עם חיפויים אחרים; (בעיקר בגגות, קורות, שטחים מקורים עמודים וכו').
- 2.7 **קירות הפרדה בין הדירות: חומר:** בטון ו/או בלוקי בטון או בלוק תאי ו/או משולב, עם ציפוי גמר, לפי החלטת המהנדס ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי ת"י 1004 חלק 1. **עובי:** לפי החלטת המהנדס.
- 2.8 **חדרי מדרגות:**
- 2.8.1 **קירות מעטפת:** חומר: בטון, עובי: 15-20 ס"מ.
- 2.8.2 **גימור קירות פנים:** חומר: טיח + צבע אקרילי/שליכט/טיח גבס/טיח צימנטי עד לגובה: תקרה. חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף.
- גימור קירות:** טיח + סיד סינטטי.
- 2.8.3 **מדרגות:** אבן נסורה או גרניט פורצלן או טרצ'ו או שיש או צמנט לבן.
- 2.8.4 **מעקה:** מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית מחוסמת או בנוי כדוגמת החזית
- 2.8.5 עלייה לגג: יש
- 2.9 **מבואה (לובי) קומתית:**
- 2.9.1 **גימור קירות פנים:** חיפוי קשיח דוגמת חומר קרמיקה או אבן נסורה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות + טיח/צבע אקרילי עד התקרה
- 2.9.2 **גמר תקרה:** חומר: טיח וסיד סינטטי.
- 2.10 **מבואה (לובי) כניסה:**
- 2.10.1 **גימור קירות פנים:** חומר: קשיח כדוגמת קרמיקה או אבן נסורה או גרניט פורצלן לגובה שלא יפחת ממשקוף דלת הכניסה.
- 2.10.2 טיח + צבע אקרילי עד התקרה.
- 2.10.3 **גימור תקרות:** חומר: סיד סינטטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבי.
- 2.10.4 **ריצוף:** גרניט פורצלן או אבן נסורה, שטח אריח בודד לא יפחת מ-0.64 מ"ר.
- 2.10.5 **דלת כניסה לבניין:** יש. מידות וחומר: אלומיניום מזוגג. מנגנון: פתיחה חשמלית הנשלטת ע"י מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.
- 2.10.6 **תיבות דואר:** יש. מיקום: בכניסה לבניין
- 2.10.7 בחזית הבניין יותקן מספר בנין חיצוני ומואר, עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.
- ** ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה.
- *** כל צבעי תקרות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
3. **תיאור הדירה (בנוסף לאמור בפרק א' – פרטי זיהוי)**
- 3.1 **גובה הדירה*:** מפני הריצוף עד תחתית התקרה: לא פחות מ-2.50 מ';
גובה חדרי שרות ופרוזדור: לא פחות מ-2.20 מ';
- * **הערה:** למעט תחת קורות, בליטות והנמכות מקומיות, מערכות, תקרות משנה ובכל מקרה לא פחות מהגובה המינימלי הנדרש, ביחס לשטח המינימלי, הנדרשים בתקנות התכנון והבניה.

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

תיאור	חומר קירות ⁽¹⁾	גמר קירות ותקרות ⁽²⁾ ומידות אריחי חיפוי ⁽⁴⁾ (בס"מ)	ריצוף ⁽³⁾ וחיפוי ⁽⁴⁾ מידות אריחים (בס"מ)
חדר מגורים	בטון ו/או בלוק שחור ו/או בלוק איטונג	טיח וצבע אקרילי	גרניט פורצלן או 33X33 45X45 או 60X60
מטבח	בטון ו/או בלוק שחור ו/או בלוק איטונג	טיח וצבע אקרילי חיפוי מעל משטח ארון תחתון קרמיקה בגובה של 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה + מאחורי התנור וסביבו בקו העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (1.5 מטר מעל לריצוף)	גרניט פורצלן או 33X33 45X45 או 60X60
פרוזדור	בטון ו/או בלוק שחור ו/או בלוק איטונג	טיח וצבע אקרילי	גרניט פורצלן או 33X33 45X45 או 60X60
חדרי שינה	בטון ו/או בלוק שחור ו/או בלוק איטונג	טיח וצבע אקרילי	גרניט פורצלן או 33X33 45X45 או 60X60
שירותי אורחים	בטון ו/או בלוק שחור ו/או בלוק איטונג	טיח וצבע אקרילי חיפוי קרמיקה בגודל 33*25 או 30*60 בגובה H=1.50	גרניט פורצלן או 33X33 45X45 או 60X60
חדר שרות/כביסה	בטון ו/או בלוק שחור ו/או בלוק איטונג ו/או קיר גבס	טיח וצבע אקרילי	גרניט פורצלן או 33X33 45X45 או 60X60
מרפסת	בטון ו/או בלוק שחור ו/או בלוק איטונג	דוגמת כל החזיתות מעקות: בניי כדוגמת החזיתות או אלומיניום	גרניט פורצלן או 33X33 45X45 או 60X60
חדרי רחצה	בטון ו/או בלוק שחור ו/או בלוק איטונג	טיח וצבע אקרילי חיפוי קרמיקה בגודל 33*25 או 30*60 עד גובה קו המשקוף	גרניט פורצלן או 33X33 45X45 או 60X60
מחסן	בטון ו/או בלוק שחור ו/או בלוק איטונג	טיח וצבע אקרילי	שטח אריח בודד לא יפחת מ 0.18 מ"ר
ממ"ד	בטון מזוין או אחר לפי הוראות הג"א	טיח וצבע אקרילי	גרניט פורצלן או 33X33 45X45 או 60X60

הערות לטבלה מס' 2

- גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי עם תו תקן ירוק מטעם מכון התקנים הישראלי.
- ריצוף: סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטית.
- סוגי הריצוף: יעמדו בדרישות ת"י 2279- התנגדות להחלקה ולא יפחתו מחדר מגורים – R-9, חדרי רחצה- R-10, רצפת תא מקלחת R-11. הריצוף יכלול בכל היקף הקירות מחומר ריצוף בגובה 7 ס"מ, אלא אם צוין בגמר גירות חיפוי קשיח.
- לבחירת הקונה יוצגו 4 סדרות עם 3 גוונים עבור כל מידה. לפחות 1 מהם יהיה בגוון בהיר ונטרלי.

- 3.2.1 לצנרת גלויה תבוצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר קירות.
- 3.2.2 הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים יאטמו לפי הוראת כל דין ולפי דרישת התקנים הרלוונטיים למניעת מעבר מים לחלקי הבניין/חדרים סמוכים.

3.3 ארונות:

- 3.3.1 **ארון מטבח תחתון תיאור ומידות:** לפי תוכנית מפורטת מצורפת.
- א. הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור תחתון, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור/הכנה לכיריים מובנות (פתח, נק' גז לבישול ונק' חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים.
- ב. עומק הארון, כולל חזית הדלתות יהיה כ 60 ס"מ.
- ג. גובה סף העליון של משטח העבודה יהיה כ 90 ס"מ מעל פני הריצוף.
- ד. בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של 10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים.
- ה. לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה משיש בעובי לא פחות מ 2 ס"מ העומד היקפם, בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה שאופן עיבודו ייבחר ע"י המוכר, הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה בחזית המשטח. משטח העבודה במטבח לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר.
- ו. המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים אחד מגוונים אלו יהיה נטרלי
- ז. גוף הארון ומדפים יהיו מעץ מסוג סנדוויץ', וגב הארון יהיה מעץ דיקט.
- ח. שאר חלקי הארון יהיו עשויים סנדוויץ'/MDF.
- ט. הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובה ולכל עומקו.
- י. ביחידות הפינה של הארון יותקנו "פתרונות פינה"
- יא. אורך הארון: 5 מ"א. מידת אורך הארון תימדד לאורך קיר המטבח, פינה מחושבת פעמיים אורך הארון. חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיוצא בזה, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות יכללו באורך הארונות. בדירת 4.5 חדרים ומעלה ינתן 6 מ"א ארונות מטבח.
- יב. ציפוי חיצוני: פורמייקה. לבחירת הקונה יוצגו 5 גוונים שונים אחד מהם בצבע לבן ואחד גוון בהיר נטרלי ידיות: מתכת.
- יג. ציפוי פנימי: וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה. על המוכר להציג בפני הקונה לפחות שתי סוגים שונים אחד מהם בגוון לבן.

3.3.2 ארון מטבח עליון: אין

- 3.3.3 **ארונות אחרים:** בחדר אמבטיה – ארון תחתון עץ סנדוויץ' או טרספה, תלוי או מונח ע"פ החלטת החברה, באורך של כ 80 ס"מ הכולל דלתות, מדפים, צירי נרוסטה,

משטח עבודה אינטגרלי מחרס משולב בכיור בצבע לבן.

3.4 מתקן חיצוני לתליית כביסה: זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים, באורך של כ 160 ס"מ

5 חבלי כביסה מפלסטיק. מסתור כביסה: יש מחומר העומד בתקן הישראלי מס' 5100. בדירות גן/גג

אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר/מרפסת.

3.5 טבלה מס' 3 – רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה.

תריסים				חלונות			דלתות			
סוג	חומר שלבים	חומר	כמות	סוג פתיחה	חומר	כמות	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה	חדר
							ציר	פלדה	1 90/200	כניסה
גלילה חשמלית + מנגנון ידני	מוקצף	ציפוי פח אלומיניום	1	כ.ע.כ	אלומיניום	1 ויטרינה				חדר דיור
גלילה ידנית	מוקצף	ציפוי פח אלומיניום	1	כ.ע.כ	אלומיניום	1	ציר	ראה הערה א')	1 80/200	חדר שניה 1
				כיס נגרר ציר	מתכת אלומיניום	1 1	ציר	מתכת ע"פ פקע"ר	1 70/200	ממ"ד
										מטבח
אורור ונטה לפי החלטת יועץ							ציר	ראה הערה א')	1 80/200	חדר אמבטיה
				חלון או תריס לפי החלטת היועצים			ציר	ראה הערה א')	1 80/200	אזור שרות
אורור ונטה לפי החלטת יועץ							ציר	ראה הערה א')	1 80/200	שירותי אורחים

הגדרות לטבלה 3 :

- א. **דלת פנים** = דלתות לבודות ע"פ תקן ישראלי מס' 23, כל הדלתות יהיו עמידות למים, **ציר** = סוג פתיחה רגילה
- ב. **דלתות/חלונות**, משותפים לשני חדרים יכולות להופיע ברשימה של אחד מחדרים אלה ובלבד שהכמות הכללית בדירה תתאים לסה"כ הדלתות/חלונות המצוינות בטבלה. יתכן ושולי דלתות פנים יוגבהו מעל רצפה עד 3 ס"מ כהכנה לתפקוד מערכת מיזוג האוויר.
- ג. **קיפ** = פתיחה משתפלת (נטוי), **ניגור כ.ע.כ** = כנף נגררת על כנף, **גלילה** = תריס נגלל כלפי מעלה, באמצעות רצועה ו/או חשמלי.
- ד. **בחלונות, (למעט ממ"ד)**, דלתות אלומי מזוגות(ויטרינות) למעט בחדרי רחצה ושרות, יותקן זיגוג שקוף כפול (בידודית ואו רבודה). **רשתות**: אין.
- ה. **בהעדר חלון ו/או דלת מזוגגת** (בחדרים שבהם לפי תקנות התכנון והבניה נדרש אוורור) יותקן אוורור מכני.
- ו. **מסגרות החלונות והתריסים** עשויים אלומיניום סוג פרופיל, גוון, עפ"י תכנון האדריכל ויועץ האלומיניום. בכל הפתחים למעט בחדרי אמבטיה חדרי שירותים רחצה ומטב.
- ז. **אוורור המחסן** (באם יוצמד לדירה) יעשה באמצעות חלון ו/או אוורור מכני ו/או סבכה בדלת, ואו רפפות קבועות, לפי החלטת המתכנן ודרישות כיבוי אש.
- ח. **דלת כניסה** דלת פלדה (בטחון) התואמת לתקן הישראלי 5044 כמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/ טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה. (ב) משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות. (ג) כנף הדלת והמשקוף יהיו בחיפוי ויניל או צביעה בתנור (ד)דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר
- ט. **דלת כניסה ודלת ממ"ד** גמר וגוון לפי תכנון האדריכל.
- י. **מכלולי דלתות** פנים ומשקופים מתועשים. גמר (דמוי עץ/צבע) גוון לפי תכנון האדריכל.
- יא. **לפי דרישות הג"א**: דלת כניסה למרחב מוגן הינה דלת פלדה אטומה, הנפתחת כלפי חוץ סף הדלת וריצוף הממ"ד גבוהים כ- 3 ס"מ מעל מפלס הדירה. חלון פלדה כנף אחת או שתיים, הנגררות לכיס ו/או 2 כנפיים לפתיחה. חלון אלומיניום + זיגוג וכן פתחי אוורור מעוגלים בקוטרים שונים, חסומים בדיסקאות פלדה (פלנצי), וניתנים לפרוק.
- יב. **מידות** – המידות המפורטות בטבלה 3, הינן מידות משוערות בס"מ, והן מציינות מידות פתח בנייה בו מורכב הפריט דלת או חלון או תריס), למעט מידות דלת וחלון פלדה בממ"ד המציינים כמעט מידות "פתח אור" (מעבר נטו) מאחר ומכלולים אלו יצוקים עם קירות הממ"ד למען הסר ספק, מצהיר הקונה כי הוסבר לו, והוא הבין, כי המידות המפורטות אינן מבטאות מידות פתחים נטו, אלא מידות פתח בנייה בלבד, אשר יקטנו בפועל מפאת אביזרי התקנה כגון: מלבנים סמויים ו/או מסגרות סמויות ו/או פרופילים היקפיים למיניהם ו/או מלבני דלתות ו/או מסגרות של חלונות/ויטרינות/קירות מסך.
- יג. המידה הסופית המתקבלת של "פתחי אור" למעבר חופשי ו/או פתחי אוורור (מעבר אויר נטו), הינה לפי קביעת האדריכל.

3.6 טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטרים בדירה⁽⁹⁾

מיקום מתקן	מידות	מטבח	שירותים אורחים	חדר אמבטיה	חדר שירות
קערת מטבח עם ברז מדגם מיקס פרח	מידות	כ 60*40 או 80*46			
	סוג	חרס לבן/חומר סילי/קוורץ/קוורץ גרניט/נירוסטה			
קערת רחצה עם ברז מדגם מיקס פרח*	מידות			40/50	
	סוג			חומר: חרס	
אסלה	מידות				
	סוג		חרס מונבלוק גוון: לבן		
אמבט	מידות			160/70	
	סוג			אקרילי לבן	
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	דגם			מערבל	
הכנה לחיבור למכונת כביסה					יש
הכנה לחיבור למייבש כביסה					יש
הכנה לחיבור למדיח כלים					יש, כולל ברז הכנה לחיבור לביוב, לסיפון קערת מטבח.
נק' גז לבישול	יש				

הגדרות לטבלה 4:

ברז: ציפוי כרום ניקל. סוג: מערבל מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (וויסות מים חמים/קרים בידית אחת) ויכללו חסכמים. שלוש אפשרויות בחירה, 1 תוצרת הארץ לפי ת"י 1385

אסלה: עם מושב כבד. מיכל הדחה חרס דו כמותי- הדחה קצרה 3 ליטר והדחה ארוכה 6 ליטר. ע"פ ת"י 1385

סוללה לאמבט/מקלחת: (תותקן סוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינטרפוף 3 דרך) מיקס מהקיר כולל צינור שירשורי, מתלה מתכוונן מוט החלקה טלסקופי ומובייל אנכי באורך 60 ס"מ ומזלף או לחילופין לפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ בראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ.

הכנה למכונת כביסה- הכנה למייבש כביסה ומעבר ומעבר "4 בקיר חיצוני עבור פליטת אדים .

אמבט: חומר: אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי, שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר. מילוי עץ בפינות ומיטת תמיכה מפרופילי ברזל מגולוון או לחילופין מפח בעובי 2.5 מ"מ לפחות מצופה אמאיל.

אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה:

3.6.1 **מים חמים:** יש לפי ת"י 579 מערכת סולרית; יש;

דוד בקיבול 120 ליטר (בדירות 4 חד' ויותר 150 ליטר), דוד חשמלי סולרי

3.6.2 **חיבור מים חמים לכלים:** קערות מטבח ורחצה, אמבטיה, מקלחת.

3.6.3 **ברז גינה:** ביציאה לחצר יותקן ברז "דלי", ברז אחד לדירה עם גינה צמודה בלבד.

3.6.4 **הכנה למונה מים לדירה:** יש: הכנה לפי דרישות הרשות.

3.6.5 **חומר הצינורות: מים חמים וקרים:** פלסטי שחיל או צנרת אחרת בהתאם לתקן

בידוד לצינורות בהתאם לתקן ע"פ בחירת החברה **דלוחין:** פלסטי או לפי החלטת מתכנן התברואה,

- שפכים: פלסטי או לפי החלטת מתכנן התברואה,
צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח: יש (נק' גז אחת במטבח) 3.6.6
הכנה למונה גז לדירה: יש 3.6.7

במיומנה

טבלה מספר 5-מתקני חשמל

תיאור / מיקום	נקודת מאור קיר/תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל מוגן מים	בית תקע כוח מעגל נפרד	נקודת טלויזיה, תקשורת, טלפון סה"כ 3	אחר
מבואה	1	1				פעמון + לחצן, אינטרקום, מפסק לחדר מדרגות, לוח חשמל דירתי ו ארון תקשורת כולל שקע (ייתכן במיקום אחר), ארון טלפונים / טלויזיה
חדר דיור ופינת אוכל	2	3	1 (למזגן)	1	1	תוכנן תריס חשמלי- תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
מטבח	1	6 (1 כפול, 1 מוגן מים PI44, 1 מוגן בדרגה רגילה)	3 עבור תנור מדיח ומקרר			מיקום השקעים, בתי תקע יהיה מעל משטח העבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. נקודה תלת פאזית לכיריים חשמליות. אורור מכאני + מפסק במידה ונדרש
פרוזדור	1	1				בפרוזדור מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פנית "ר" 2 נקודות מאור + מחליף.
חדר שינה הורים	1 כולל מחליף למנורה	4 (שניים ליד המיטה)		1	1	
חדרי שינה נוספים	1	3		1	1	
מז"ד	1	3		1		לפי הנחיות פקע"ר
חדר רחצה הורים/ אמבטיה כללית	1 (מוגן מים)		1	1 (הכנה לתנור + מפסק)		הכנה לתנור חימום + התקן קוצב זמן לדוד שמש במיקום ע"פ התכנון אורור מכאני + מפסק במידה ונדרש
שירותים ככל וקיים	1					אורור מכאני + מפסק במידה ונדרש
מרפסת שירות	1 (מוגן מים)			2 (מוגן מים למכונה ומייבש)		
מרפסת שמש	1 (מוגן מים)		1 (IP 44 מוגן)			גולל תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני
מחסן (ככל שיש)	1		1			צריכת חשמל של המחסן תחובר לשעון החשמל הדירתי אליו משויך המחסן
מסתור כביסה				1 (פקט) הכנה למזגן		

הגדרות לטבלה 5:

- (א) **נקודת מאור קיר/ תקרה** = בית נורה על גבי קיר או תקרה (ללא נורה וכיסוי- אהיל/ ארמטורה), כולל נקודת הדלקה אחת.
- (ב) **בית תקע מאור (רגיל)** = "שקע" בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל. (שני שקעים או יותר בפנל אחד, נספר כל שקע בנפרד).
- (ג) **נקודת מאור הדלקה כפולה** = תאור בלבד לאופן ההדלקה של נקודות המאור (בתקרה או קיר), המצוינים בסעיף א' ושאינם תוספת לכמות נקודות המאור המצוינות בסעיף א'.
- (ד) **בית תקע מעגל נפרד** = "שקע/ים" הנמצא/ים על גבי מעגל חשמלי נפרד (כל נק' במעגל נפרד), ושאינם בהכרח נקודה/ות "כוח".
- (ה) **בית תקע מוגן מעגל נפרד** = כמו סעיף ה', אך אביזר הקצה מוגן מים (דרגת הגנה רגילה).
- (ו) **בית תקע עם דרגות הגנה IP44** = בית תקע מוגן שאינו בהכרח במעגל חשמל נפרד אך אביזר הקצה מוגן מים בדרגת הגנה גבוהה.
- (ז) **נקודת טלויזיה/ טלויזיה בכבלים (הכנה)** = הכוונה נקודת חיבור מלאה ללא חיבור הדירה לספק שידורים או ערוצים (ראה גם בסעיף 3.7.11).
- (ח) **נקודת טלפון חוץ** = הכוונה נקודת חיבור מלאה ללא חיבור הדירה לרשת הטלפונים הארצית.
- (ט) **טלפון פנים (אינטרקום)** = ראה סעיף 3.7.8.
- (י) **"אחר"** = ראה גם סעיף 3.7.12.
- (יא) **"הכנה"** = באם לא צוין אחרת הכוונה לצנרת ("שרוול") וחוט משיכה בלבד.
- (יב) **מתחלף** = נקודה/ות מאור הניתנות להדלקה/ כיבוי, משני אביזרים נפרדים שונים הנמצאים בריחוק ביניהם, אך מדליקים/מכבים את אותה/ם נקודה/ות מאור.
- (יג) **"מוגן"** = בית נורה המאפשר התקנת אהיל מתברג (ארמטורה), בית הנורה יסופק ללא האהיל.
- (יד) **מיקום נקודות חשמל/ תקשורת** = מיקום בפועל של הנקודות באם לא צוין אחרת, יהיה לפי הנחיות מהנדס החשמל של החברה.

פירוט מערכות ואביזרי חשמל:

- 3.7.1 **לובי קומתי: בכל קומה: יש בכל לובי קומתי שתי נק' מאור לפחות.**
- 3.7.2 **טלפון חוץ:** הכנת צינורות בדירה ע"פ תקנות התכנון והבניה.
- 3.7.3 **פעמון: סוג:** ראה סעיף 3.7.8
- 3.7.4 **מפסיקי זרם: סוג:** רגיל **תוצרת:** ניסקו/בטיצינו/וויסבורט אלגנט.—בהתאם להחלטת היזם
- 3.7.5 **לוח חשמל ולוח תקשורת דירתיים, בתוך הדירה: יש מיקום:** לפי תכנון מהנדס החשמל
- 3.7.6 **נקודת חשמל לדוד שמש/חשמלי: יש.**
- 3.7.7 **גודל חיבור דירתי:** תלת פאזי 3*25 אמפר
- 3.7.8 **מערכת אינטרקום:** כולל פעמון ואביזרי קצה באיזור הכניסה לדירה וכן באחד מחדרי המגורים
- 3.7.9 **מערכת טלויזיה נוספת במעגל סגור (נפרדת): אין.**
- 3.7.10 **מיתקנים אחרים:** שעון שבת לתאורה.
- 3.7.11 **אנטנה לרדיו וטלויזיה: אין.**
- 3.7.12 **בכל דירה תותקן מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי. המערכת תתאים לחיבור ולרשת החשמל הדירתי ותאפשר הזנת תעריפי חשמל משתנים לרבות צג דיגיטאלי אלחוטי הממוקם בתוך הדירה.**

מתקני קירור / חימום, בדירה:

4.

- 4.1 **מזגן דירתי (מיני מרכזי):** הכנה בלבד למערכת מיני-מרכזית אחת סטנדרטית תלת-פאזי אשר תכלול מיקום מתוכנן למאייד, (בצמוד לתקרת חדר אמבטיה/ מסדרון). ביצוע התשתיות הנדרשות התקנת שרוול רייק לפיקוד קיר ממקום המאייד עד לפיקוד התרמוסטט בקיר המסדרון. מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה/ים. מיקום ההכנות ע"י יועצי החברה.
ככל שעל פי קביעת מהנדס המיזוג תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזגן/נים מפוצלים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.
- 4.2 **מזגן פרטי:** אין
- 4.3 **מיזוג אויר מרכזי:** אין
- 4.4 **תנור חימום הפועל בגז/ דלק נוזלי:** אין
- 4.5 **תנור חימום הפועל בחשמל:** אין
- 4.6 **קונבקטורים חשמליים לרבות מטבח וחדרי רחצה:** אין
- 4.7 **מיתקנים אחרים (לפרט):** אין

סידורי כיבוי אש ובטיחות:

5.

- 5.1 **מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים):** בדירה: אין **במחסן:** לפי דרישות כיבוי אש.
- 5.2 **מערכת גלאי עשן:** יש לפי דרישות כיבוי אש והיועצים.
- 5.3 **מערכת משותפת:** יש, לפי דרישות כבוי אש.

עבודות פיתוח ושונות:

6.

- 6.1 **חניה**
- 6.1.1 **סך הכול מקומות חניה (לכל המתחם):** לפי תוכנית חניה מאושרת כולל תאורה עלית חניות מחוץ למגרש; לפי תוכנית תבע
- 6.1.2 **חניה לנכים (פרטית/משותפת):** יש
- 6.1.3 **גמר פני החניה:** אבנים משתלבות או לפי החלטת האדריכל.
- 6.1.4 **גישה לחניה מהכביש:** יש.
- 6.1.5 **מספר חניות לדירה:** 1 מוצמד
- 6.1.6 **מיקום החניה:** על פי סימון בתכנית המכר.
- 6.1.6 **מחסום חשמלי:** אין
- 6.2 **פיתוח המגרש**
- 6.2.1 **שבילים:** יש; **חומר גמר:** אבנים משתלבות/לפי תוכנית האדריכל.
- 6.2.2 **משטחים מרוצפים:** יש; **חומר גמר:** אבנים משתלבות/לפי תוכנית האדריכל.
- 6.2.3 **חצר משותפת:** על פי סימון בתכנית מצורפת. **צמחיה** יש. על פי תוכנית אדריכל הפיתוח.
- 6.2.4 **רשת השקיה:** יש, בעלת ראש מערכת ממוחשב.
- 6.2.5 **חצר, צמודה לדירה/ות הגן:** במידה ויש, לפי תוכנית.
- 6.2.6 **פירוט מערכות בחצר הצמודה לדירה/ות גן:** יתכן מעבר קווים משותפים של-ביוב, מים, גז, תקשורת, חשמל ובכלל זה שוחות. הכל לפי החלטת היועצים.
- 6.2.7 **משטח מרוצף בחצר הצמודה לדירה/ות גן:** יש – לפי תוכנית בשטח מינימלי של 7 מ"ר
- 6.2.8 **גדר בחזיתות אחרות של המגרש:** חומר: בנוי ו/או בטון ו/או אבן טבעית ו/או מתכת, ו/או משולב. בגובה 1.05 מ'
- 6.2.9 **רחבת כניסה חיצונית:** יש, הכוללת שביל מרוצף ומואר משולב בגיבון בשטח של כ-20 מ"ר.

7. מערכות משותפות

- 7.1.1 גז מרכזי : צובר מרכזי: יש. צנרת גז ממיכל גז/ צובר מרכזי עד לדירה: יש.
- 7.1.2 סידורים לכיבוי אש: יש. לפי דרישות כב"א.
- 7.1.3 מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות: אין, אולם הכל בהתאם לדרישות היועצים
- 7.1.4 מערכת ליניקת עשן בלובי הקומתי: אין, אולם הכל בהתאם לדרישות היועצים
- 7.1.5 מערכת כיבוי אוטומטית - מתזים (ספרינקלרים): הכל בכפוף לדרישות היועצים והגופים הרלוונטיים וכיבוי אש.
- 7.1.6 גלאי עשן: יש. אולם יכול שישתנה בהתאם לדרישות היועצים
- 7.1.7 אוורור מאולץ במרתפי חנייה / קומת מחסנים: יש
- 7.1.8 מערכת מיזוג אויר מרכזית: אין
- 7.1.9 תיבות דואר לדירות: (תאור) קיים. מיקום: כניסה ראשית לבניין, בעלות חזית אלומיניום, לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816.
- 7.1.10 מספר בניין: יש, חיצוני ומואר, עיצוב המספר יהיה לפי דרישות הרשות המקומית.
- 7.1.11 מיתקנים אחרים: (תאור): מערכות סניקה ומשאבות מים ככל שנדרש ע"פ דרישות היועצים, מערכות תאורה (בחלקים משותפים), חדרים לשימוש כלל הדיירים בבניין. מיקום וכמות: לפי תוכנית מאושרת.

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

- 8.1 חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים דירתי: יש
- 8.2 חיבור לביוב מרכזי: יש.
- 8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל; יש.
- 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 וכדומה): יש. לא כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת.
- 8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה, ע"פ תוכנית וביצוע של משהב"ש.
- 8.7 פינוי אשפה: לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבניה.

9. רכוש משותף באגף/ים לפי העניין

- 9.1 תיאור הרכוש המשותף:
 - 9.1.1 סך הכל מקומות חניה משותפים: אין
 - 9.1.2 קומה מפולשת (קומת כניסה): אין;
 - 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירה: 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 ; מעליות (שבת): יש.
 - 9.1.8 גג משותף: יש.
 - 9.1.9 ממ"ק/ מקלט: אין. יש מרחבים מוגנים דירתיים- ממ"דים.
 - 9.1.10 חדר דודים ומשאבות משותף: יש.
 - 9.1.11 מיתקנים על הגג: יש מערכות טכניות פרטיות וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.
 - 9.1.12 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף (לפרט): ראה סעיף 7.

9.2 חלקים (באם קיימים) שאין להוציאם מהרכוש המשותף:

- 9.2.1 **חדרי מדרגות.**
- 9.2.2 **קומה טכנית.**
- 9.2.3 **גישה לחניה משותפת.**
- 9.2.4 **לובי בקומת כניסה.**
- 9.2.5 **לובי קומתי.**
- 9.2.6 **גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים (המשותפים) על הגג.**
- 9.2.7 **גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות.**
- 9.2.8 **גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדרים טכניים (משותפים).**
- 9.2.9 **חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים משותפים על הגג: (כגון קולטים, דודי שמש, חדר מכונות למעלית).**
- 9.2.10 **מעליות.**
- 9.2.11 **ממ"ק / מקלט.**
- 9.2.12 **חלק אחר: באם סומנו בתוכנית המכר כרכוש משותף.**

9.3 בית משותף (לכלל האגפים)

- (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:** לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ובמפרט.

9.5 **סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:** לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ובמפרט.

9.6 **שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו:** לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ובמפרט.

החלקים המוצאים מהרכוש המשותף:

פרוט ביטול או שינוי לעניין תקנון המצוי בעניינים המנויים לעיל:

מבלי לגרוע מהאמור בעניין זה בהסכם, יוצאו מהרכוש המשותף השטחים הבאים:

9.7 כל שטחי החניה ו/אוכל שטחי הגינה ו/או החצרות אשר בתחום המגרש, מוצאים מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות לפי קביעתה הבלעדית של החברה.

9.8 כל השטחים המיועדים ע"י החברה לשימוש כמחסנים, בתחום המגרש, מוצאים מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות, לפי קביעתה הבלעדית של החברה.

9.9 כל זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות בגין הקרקע ו/או הבניין. בנוסף ומבלי לגרוע מכל יתר הוראות ההסכם, מציר הקונה שידוע לו כדלקמן:

א. הבניין מתוכנן להירשם כבית משותף אחד, הכל לפי קביעת החברה, ובכפוף לאפשרויות הטכניות והחוקיות מביצוע הרישום הנ"ל.

ב. בהתאם לדרישת הרשויות והתוכניות החלה וע"פ החלטת החברה יכול ותרשם בלשכת רישום מקרקעין, זיקת הנאה לטובת כלל הציבור בחלק מהמגרש
 ג. הקונה מצהיר ומאשר כי ידוע לו כי במגרש יוצבו צוברי גז תת קרקעיים ובמיקום המצוין בתוכנית המגרש או במיקום אחר לפי דרישת הרשויות ו/או חברת הגז.
 במידת הצורך תינתנה זיקות הנאה מתאימות, לעניין הנחת צנרת הגז ותחזוקתה.
 מובהר בזאת כי צובר גז וצנרת הגז הינם בבעלות חברת הגז.
 ד. במידת הצורך ובהתאם לדרישת הרשויות, יתכנו שינויים במבואת הכניסה של הבניין.
 ה. עד להשלמת המבנים יתחלקו הוצאות האחזקה של שטחים ומתקנים משותפים אך ורק בין בעלי הזכויות בדירות אשר בבניין שבנייתו הושלמה והחלה מסירת החזקה בדירותיהם לרוכשים.
 ו. עלייה לגגות המשותפים הינה אך ורק לצורך אחזקה ולא יעשה בהם שימוש אחר.

- 10.1 הפחתת מספר הדירות למגורים בבניין נתון לשינויים ע"י חיבור דירות בודדות.
- 10.2 פריט שתואר על דרך חליפין(או, ו/או) הקביעה היא בידי החברה, אלא אם כן צוין אחרת. כל פריט ו/או מוצר שלא צוין לגביו סוג, גוון, דגם, יצרן וכיו"ב, הבחירה והקביעה בידי החברה בלבד.
- 10.3 השטחים שיועדו למיקום מערכות מרכזיות ו/או טכניות ו/או משותפות ומידותיהם, ימוקמו וייקבעו סופית לפי דרישות התכנון, הרשויות המוסמכות והחברה. אם הדרישות כלעיל יגרמו לשינויים בתכנון הבניין תהיה החברה רשאית להתאים את התכנון לדרישות הנ"ל.
- 10.4 מערכות תשתיות משותפות, לרבות תאי הביקורת והקופסאות שלהם (חשמל, מים, תקשורת, ביו, ניקו, גז וכו'), עשויות להיות ממוקמות ולעבור בתוך שטחים פרטים כגון חצרות צמודות, מחסנים, מקומות חניה וכיו"ב וכן בשטחים משותפים הקונה מותר על 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 למי מטעמה ו/או לכל גורם על מנת לתחזק ולטפל במערכות הנ"ל.
- 10.5 הזנת חשמל למחסנים הפרטים, תהיה מהמונה הציבורי.
- 10.6 הזמנה של פרטים שתיערך ע"י הקונה שהתקנתם ו/או בפרטים עצמם שונים מהקבוע במפרט תהיה על חשבון הקונה ובאחריותו, והחברה לא תהיה אחראית באופן כלשהו כלפי הקונה בקשר עם כך.
- 10.7 מובהר כי בכל מקום בו מצוינת במפרט חלופה לבחירת הקונה, הרי אם במועד רכישת הדירה ע"י הקונה הותקנה בדירה אחת החלופות, לא תהיה לקונה אפשרות בחירה לגביה.
- 10.8 מובהר בזה כי ההערות הנ"ל הן בנוסף ומבלי לגרוע מההערות האמורות בתוכנית, וכי הוראת המפרט כולן הן ובלי לגרוע מהאמור בהסכם.

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

נספח א' – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

- 10.1 תוכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:
- 10.1.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות (חישוביות) 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 חצר משותפת וגינות צמודות.
- 10.2 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה לכל המערכת 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 העניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.
 - (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרו מכניות וכיוצא באלה.
 - (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
 - (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
 - (ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסימיליה.
 - (ו) תכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות 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.