

מפרט מכר

לפי חוק מכר (דירות) התשל"ג-1973

(תיקון התשע"ה - 2015)

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

שם האתר : **סמל צפון**

שם הקונה :

שם המוכרת : כמצויין בהסכם המכר

תאריך :

דירת מגורים מס' (להלן "דירה") :

קומה :

בניין :

טיפוס דירה :

מחסן משוייך מס' (אם יש) :

חניה משוייכת מס' (אם יש) :

"מפרט מכר"
לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973
(תיקון התשע"ה 2015)

(להלן "המוכר/ת" או החברה")
 (להלן "הרוכש" או "הקונה")

נספח לחוזה בין כמצויין בהסכם המכר
 לבין כמצויין בעמוד 1
 מתאריך כמצויין בעמוד 1

א. פרטי זיהוי:

1. ישוב תל-אביב רחוב _____ בית מס' _____
 - 1.1 גוש מס' 6213 חלקה/חלקות מס' 1491,1492;
 - 1.2 לחילופין כאשר אין פרצלציה:
 תכנית מפורטת מס' תא/מק/2988/ב מגרשים (תאי שטח) מס' 122,123
2. בעל הקרקע כמצויין בהסכם המכר;
 הזכות שהקונה רוכש בדירה: בעלות/חכירה.
 - 2.1 שם המחכיר: מינהל מקרקעי ישראל/אחר _____;
 - 2.2 תקופת החכירה _____ תחילת תקופת החכירה _____
3. דירה מס' כמצויין בעמוד 1 קומה כמצויין בעמוד 1 בבניין כמצויין בעמוד 1 (בתכנית העמדה)
4. בדירה כמפורט בנספח טיפוס דירה למפרט זה
5. שטח הדירה

שטח הדירה הוא כמפורט במבוא למפרט 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 שמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תכנית אחרת;
 כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;
 (2) "פניו החיצוניים של קיר חוץ" - פני הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.

(ב) בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום 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, תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970 (להלן - תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)). מובהר, כי כל הנמכות התקרה המסומנות בתכנית, ייחשבו מוצדקות.

(ה) תתכן הנמכת תקרה לצורך הסתרת מערכות תשתית, שטח תחת ההנמכה ייכלל בשטח הדירה.

מפרט לא סופי-לפני היתר בניה. יתכנו שינויים לפי דרישות הרשויות ו/או החלטת החברה

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

6.1 מרפסת שמש¹, בשטח כמפורט במבוא למפרט מתוכה מרפסת שמש מקורה

בגובה קומה בשטח כמפורט במבוא למפרט מ"ר;

באם מסומנת פרגולה/מצללה/קורות בתכנית, שטח המרפסת תחת הפרגולה/מצללה/קורות אינו נחשב כשטח מרפסת מקורה.

6.2 חניה מקורה ברמת שירות 2 לפחות בשטח 11.50 מ"ר לפחות.

(יש לצרף מצורפת תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת);

6.3 * מחסן דירתי² בשטח כמפורט במבוא למפרט ובכפוף להסכם המכר מ"ר

(יש לצרף מצורפת תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמדת);

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 לפרטם (מהות ושטח): ---

* באם ישוידך לדירה.

הערות לחישובי השטחים:

1. "מרפסת שמש" - מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוף 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 החוף של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוף 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.

5. יתכן, כי בחלק מהחניות, שטח החניה יכלול גם חלק מדרכה מוגבה.

7. סטיות קבילות:

הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטיות ממפרט זה:

(א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לעניין שטחה של גינה תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.

(ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפרט ומידות האבזרים למעשה.

8. שם עורך הבקשה להיתר (להלן האדריכל) גת אורי - משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ

טלפון 03-5450500 פקס 03-5450505 כתובת נמל תל אביב 36, תל-אביב 6350665

דואר אלקטרוני: office@mz-a.com

9. שם האחראי לתכנון השלד (להלן המהנדס) קרגולה טומי

טלפון 073-2709700 פקס 073-2709777 כתובת רח' גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007

דואר אלקטרוני: office@davideng.co.il

ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה

* המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף.

ייתכנו שינויים לא מהותיים בחזית של דירה ספציפית ובלבד שינתן לכך היתר בניה על פי דין.

כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה.

מפרט לא סופי-לפני היתר בניה.יתכנו שינויים לפי דרישות הרשויות ו/או החלטת החברה

1. תיאור הבניין

1.1 חד-משפחתי/דו-משפחתי/קוטג' טורר/מדורג עם כניסות נפרדות/משותפות/רב-משפחתי/אחר

(פרט) בניין 122 משולב שטחי מבנה ציבור, בניין 123 לתכנון בעתיד- יתכנו שינויים מהותיים

בתכנון המבנה, לרבות בקונטור, בגובה, בצפיפות, בשימושים- הכל בכפוף לאישור הרשויות. (יש להקיף בעיגול את המצב המתאים)

1.2 בבניין 122 - 226 זירות למגורים, בבניין 123- 31 בהליך שינוי תכנון כאמור לעיל; בבניין 122 - יש זירות שלא למגורים - שטחי מבנה ציבור הכוללים שטח מסחרי, וחדרי שנאים - כמסומן בתכניות.

בניין מס' 122 במגרש 122, ובניין מס' 123 במגרש 123 (להלן: "המבנן"). המבנן יבוצע בשלבים, שלבי ביצוע המבנן יהיו על פי החלטת החברה ואישור הרשויות. המבנן יירשם כבית משותף רב מבני ו/או רב אגפי, בכפוף להוראות רשם המקרקעין.

1.3 טבלה מס' 1- פירוט הקומות מרתף וקומת גלריה בבניין במבנן וייעודה של כל קומה

הערות	סוג השימוש - הכל כמסומן בתכניות	מספר זירות מגורים בקומה	קומות מתחת למפלס כניסה עליונה	כינוי או תיאור קומה
מספר קומות מרתף 4 + קומת גלריה קיימים שטחים ואלמנטים טכניים המשרתים מבנים/שימושים במבנן.	חניה למגורים, רמפת גישה ומיסעות/מגורים/עסק/אחר מבואה קומתית לרבות חדרי מדרגות פירי מעליות, פירים/גומחות/חללים/צנרות/מערכות לתשתיות. מחסנים, חדרי משאבות ומאגרי מים, פירים/ גומחות/חללים/בורות/צנרות/מפוחים, מערכות לתשתיות. בורות מעליות בניין 122. הכל כמסומן בתכניות.	---	-4	קומת מרתף מינוס 4
	חניה למגורים, רמפת גישה ומיסעות/מגורים/עסק/אחר מבואה קומתית לרבות חדרי מדרגות פירי מעליות, פירים/גומחות/חללים/צנרות/מערכות לתשתיות. מחסנים, חדרי חשמל, חללי חדרי משאבות וחללי מאגרי מים, פירים/ גומחות/חללים/בורות/צנרות/מפוחים, מערכות לתשתיות. הכל כמסומן בתכניות.	---	-3	קומת מרתף מינוס 3
	חניה למגורים, רמפת גישה ומיסעות/מגורים/עסק/אחר מבואה קומתית לרבות חדרי מדרגות פירי מעליות, פירים/גומחות/חללים/צנרות/מערכות לתשתיות. מחסנים, חדרי חשמל, חדר משאבות ומאגר מים, פירים/ גומחות/חללים/בורות/צנרות/מפוחים, מערכות לתשתיות. הכל כמסומן בתכניות.	---	-2	קומת מרתף מינוס 2
	חניה לרכב תפעולי לפריקה וטעינה, רמפת/מנהרת גישה לחניה, חניה למגורים ולמבנה ציבור, רמפת גישה ומיסעות/מגורים/עסק/אחר מבואה קומתית לרבות חדרי מדרגות פירי מעליות, פירים/ גומחות/חללים/ צנרות/מערכות לתשתיות. מחסנים, רחבה תפעולית למבנן, חדרי אשפה ומיחזור, חדר כימיכלים בריכת מגורים, חדרי שנאים, פיר מעליות למבנה ציבור, מעברים, חדר/ חשמל/תקשורת, פירים/גומחות/ חללים/ בורות/ צנרות/מערכות לתשתיות לרבות מערכת פנאומטית לפינוי אשפת מגורים. הכל כמסומן בתכניות.	---	-1	קומת מרתף מינוס 1
	חנית אופניים למגורים/מגורים/עסק/אחר מבואה קומתית לרבות חדרי מדרגות פירי מעליות, פירים/ גומחות/חללים/ צנרות/מערכות לתשתיות. מחסנים, חלל רחבה תפעולית למבנן, חלל חדר מערכת פנאומטית לפינוי אשפה לרבות בניין 123, חלל חדר מכולת פסולת בנין, חללי/חדרי חשמל, חללי מסעות/חניה, משרדי חברת ניהול, חדר עגלות, חללי גרטורים, מעברים, פירים/גומחות/ חללים/בורות/ צנרות/מערכות לתשתיות לרבות חללי מעברי אוויר. בבניין 122 - פיר מעלית גישה ללובי הכניסה, ופיר מעלית אופניים- גישה לפיתוח, חדר מצנח (שוט אשפה), מבואת כניסה תחתונה למבנה ציבור לרבות פיר מעליות, חדר מדרגות, וממ"מ (מרחב מוגן מוסדי). הכל כמסומן בתכניות.	---	ג	קומת גלריה

1.3 טבלה מס' 1- פירוט הקומות קרקע עד קומת גג עליון בבניין 123 וייעודה של כל קומה

הערות	סוג השימוש - הכל כמסומן בתכניות	מספר זירות בקומה	קומות מתחת מעל למפלס כניסה עליונה	כינוי או תיאור קומה
קיימים שטחים ואלמנטים טכניים המשרתים מבנים/ שימושים במבנן.	* 2 חניה/מגורים/עסק/מבואה (לובי כניסה) ראשית לבניין 123 לרבות עמדת שומר, חדר מדרגות, פיר מעליות פירים/גומחות/חללים/צנרות/מערכות לתשתיות/ חדר עגלות, חדר שירותים חדרים לשימוש כלל הדיירים/אחר חדר אופניים. הכל כמסומן בתכניות.	---	0	קומת כניסה/קרקע תחתונה/עליונה ¹
	מגורים, מבואה קומתית לרבות פיר מעליות, חדר מדרגות, פירים/גומחות/חללים/צנרות/ מערכות לתשתיות, גומחות/לדוודים. חלל לובי כניסה בקומת קרקע. הכל כמסומן בתכניות.	4	1	קומה 1
מספר קומות 5	מגורים, מבואה קומתית לרבות פיר מעליות, חדר מדרגות, פירים/גומחות/חללים/צנרות/ מערכות לתשתיות, גומחות/לדוודים. הכל כמסומן בתכניות.	5	2-6	קומות טיפוסיות 2-6
---	כניל גיקוזי במרפסת/ות כמסומן בתכניות.	2	7	קומה 7-קומת גג (פנטהאוז)
---	חדר מדרגות, פיר מעליות, פירים/גומחות/חללים/ צנרות/מערכות לתשתיות, משטחי גג לרבות מערכות משותפות ופרטיות כגון מפוחים, מעבי מזגנים, דוודים, קולטי שמש, אנטנת שידורי חובה, וכיוצ"ב. הכל כמסומן בתכניות.	---	8,9,10	קומות גג/ קומות טכנית
---	---	---	7	סך הכל קומות למגורים
---	---	---	16	סך הכל קומות בבניין כולל מפלסי גלריה וקומות גג/גג עליון, ומרתפים)

מפרט לא סופי-לפני היתר בניה. יתכנו שינויים לפי דרישות הרשויות /או החלטת החברה

1.3 טבלה מס' 1- פירוט הקומות קרקע עד קומת גג עליון בבניין 122 וייעודה של כל קומה

הערות	סוג השימוש - הכל כמסומן בתכניות	מספר דירות בקומה	קומות מתחת מעל למפלס כניסה עליונה	כינוי או תיאור קומה
קיימים שטחים ואלמנטים טכניים המשרתים מבנים/ שימושים במבן.	* 2 חניה/מגורים/עסק/מבואה (לובי כניסה) ראשית לבניין 122 לרבות עמדת שומר, חדרי מדרגות, פירי מעליות פירים/גומחות/ חללים/צנרות/ מערכות לתשתיות/ חדר מגופים חדרים לשימוש כלל הדיירים/אחר פיר מעלית גישה ללובי הכניסה, ופיר מעלית אופניים- גישה לפיתוח. מבואת כניסה עליונה למבנה ציבור לרבות חדר מדרגות מילוט, חדר מדרגות וממ"מ (מרחב מוגן מוסד) ביניים. הכל כמסומן בתכניות.	---	0	קומת כניסה/קרקע תחתונה/עליונה ¹
	חדרי מדרגות ללא גישה לקומה, פירי מעליות ללא גישה לקומה, פירים/ חללים/צנרות/ מערכות לתשתיות, פיר מצנח (שוט) אשפה- ללא גישה, חללי קומת קרקע לרבות חללי לובי כניסה למגורים. שטח מבנה ציבור לרבות פיר מעליות, חדרי מדרגות, וממ"מ (מרחב מוגן מוסד).	---	1	קומה 1
	מבואה קומתית לרבות חדרי מדרגות פירים/גומחות/חללים/צנרות/ מערכות לתשתיות, מצנח (שוט) אשפה, ללא גישה למעליות. חללי קומת קרקע לרבות חללי לובי כניסה למגורים. שטח מבנה ציבור לרבות פיר מעליות, חדרי מדרגות, וממ"מ (מרחב מוגן מוסד).	---	2	קומה 2
	מגורים, מבואה קומתית לרבות פירי מעליות, חדרי מדרגות, ממ"מ (מרחב מוגן קומת), פירים/גומחות/ חללים/צנרות/ מערכות לתשתיות, מצנח (שוט) אשפה, חלל לדוודים, שטח מבנה ציבור לרבות פיר מעליות, חדרי מדרגות, וממ"מ (מרחב מוגן מוסד).	5	3	קומה 3
	מגורים, מבואה קומתית לרבות פירי מעליות, חדרי מדרגות, ממ"מ (מרחב מוגן קומת), פירים/גומחות/ חללים/צנרות/ מערכות לתשתיות, מצנח (שוט) אשפה, חלל לדוודים, חללים טכניים למעבי מיזוג אוויר ומפוחים, חללים טכניים למערכות בריכת השחיה, חללי/מעברי אוויר, חללים ללא גובה ראש.	5	4	קומה 4
	גג מבנה ציבור למערכות טכניות לרבות מעבי מיזוג אוויר/מפוחים וכיוצ"ב.			
	מגורים, מבואה קומתית לרבות פירי מעליות, חדרי מדרגות, פירים/גומחות/ חללים/צנרות/ מערכות לתשתיות לרבות חלל מעבי מיזוג אוויר ודוודים ומצנח (שוט) אשפה, חדר כושר לרבות מלתחות/שירותים, מחסן, שטחי בריכת שחיה לרבות הצללה וחדר עזרה ראשונה- הכל לפי החלטת החברה.	3	5	קומה 5
	מגורים, מבואה קומתית לרבות פירי מעליות, חדרי מדרגות, ממ"מ (מרחב מוגן קומת), פירים/גומחות/ חללים/צנרות/ מערכות לתשתיות לרבות חלל מעבי מיזוג אוויר ודוודים ומצנח (שוט) אשפה, חלל חדר כושר.	5	6	קומה 6
מגורים, מבואה קומתית לרבות פירי מעליות, חדרי מדרגות, ממ"מ (מרחב מוגן קומת), פירים/גומחות/ חללים/צנרות/ מערכות לתשתיות לרבות חלל מעבי מיזוג אוויר ודוודים ומצנח (שוט) אשפה.	6	7	קומה 7	
כני"ל	6	8	קומה 8	
מספר קומות 24	מגורים, מבואה קומתית לרבות פירי מעליות, חדרי מדרגות, פירים/גומחות/ חללים/צנרות/ מערכות לתשתיות לרבות חלל מעבי מיזוג אוויר ודוודים ומצנח (שוט) אשפה.	5	9-32	קומות טיפוסיות 9-32
מספר קומות 7	כני"ל	5	33-39	קומות טיפוסיות 33-39
מספר קומות 7	כני"ל	5	40-46	קומות טיפוסיות 40-46
---	כני"ל	4	47	קומה 47
---	כני"ל	2- מפלס תחתון של 226 דירה	48	קומה 48- קומת גג מגורים עליונה (פנטהאוז)
---	חדרי מדרגות, פירי מעליות/חדר מכונות מעליות, חדר שירות מצנח (שוט) אשפה, חדרי משאבות ומאגרי מים, פירים/גומחות/ חללים/ צנרות/מערכות לתשתיות, משטחי גג לרבות מרפסת גג בריכת שחיה וגיקוזי משוייכים לדירה 226, לרבות מערכות משותפות ופרטיות כגון מפוחים, מעבי מזגנים, דוודים, קולטי שמש, אנטנת שידורי חובה, מתקן תחזוקת חזיתות, וכיוצ"ב. הכל כמסומן בתכניות.	1-מפלס עליון של 226 דירה	49,50,51	קומות גג/ קומות טכנית
---	---	---	46	סך הכל קומות למגורים
---	---	---	57	סך הכל קומות בבניין כולל מפלסי גלריה וקומות גג/גג עליון, (מרתמים)

הערות לטבלאות מס' 1:

ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר הבניה. יש למחוק את המיותר.

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

* 2 בפיתוח השטח במבן- איזורי גינון ריצוף ופיתוח משותפים לרבות שטחי זיקת הנאה לציבור, שפי"פ (שטח פרטי פתוח), בריכת נוי, צוברי גז טמונים, פירים/גומחות/חללים/בורות/פתחים/צנרות/מערכות לתשתיות, וכיוצ"ב- כמסומן בתכנית המגרש.

מפרט לא סופי-לפני היתר בניה. יתכנו שינויים לפי דרישות הרשויות ו/או החלטת החברה

- 1.4 **חדרי מדרגות:**
 מספר חדרי המדרגות בבניין כמסומן בתכניות;
 איפיון כל חדר מדרגות: פתוח/סגור/מקורה/לא מקורה/מגיע לגג/לא מגיע לגג - כמסומן בתכניות/מוגן/לא מוגן - על פי הנחיות כיבוי אש.
 (להקיף בעיגול את המצב הנכון לכל חדר מדרגות) - על פי סימון בתכניות.
- 1.5 **מעליות: יש/אין;**
 מספר המעליות כמסומן בתכניות; מספר התחנות לכל מעלית כמסומן בתכניות;
 מספר נוסעים לכל למעלית: כמצויין בתכניות;
 מעלית שבת: יש/אין תכלול מנגנון פיקוד שבת.
- 1.6 **עמדת שומר: יש/אין - לפי החלטת החברה.**
2. **חומרי הבניין ועבודות גמר:**
- 2.1 **שלד הבניין:** לפי תכניות המהנדס; שיטת הבניה: קונבנציונלית ו/או מתועשת ו/או פלדה ו/או אחרת לפי החלטת החברה (טרומי ו/או מתועש ו/או קונבנציונלי ו/או פלדה ו/או אחר)
- 2.2 **רצפה ותקרה קומתית לרבות תקרת המרתף:** חומר בטון מזוין ו/או בטון דרוך באתר ו/או לוחות דרוכים טרומיים ו/או פלדה בגמר התזה נגד אש ו/או אחר עובי לפי חישובי המהנדס; שיטת הבניה: קונבנציונלית ו/או מתועשת ו/או בדריכה ו/או פלדה ו/או אחר ע"פ החלטת החברה; בידוד אקוסטי (לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1): חומר ועובי: לפי החלטת יועץ האקוסטי.
- 2.3 **תקרת קומה עליונה: חומר:** בטון מזוין ו/או בטון דרוך באתר ו/או לוחות דרוכים טרומיים ו/או פלדה בגמר התזה נגד אש ו/או אחר/רצף/אחר (לפרט): ושכבות איטום עובילפי חישובי המהנדס; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045 ולפי תקן ישראלי מס' 5282): חומר ועובי: לפי החלטת היועץ התרמי.
- 2.4 **גג הבניין: חומר:** בטון מזוין ו/או בטון דרוך באתר ו/או לוחות דרוכים טרומיים ו/או פלדה בגמר התזה נגד אש ו/או אחר ושכבות איטום עובי לפי חישובי המהנדס; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045 ולפי תקן ישראלי מס' 5282): חומר ועובי: לפי החלטת היועץ התרמי.
- 2.5 **קירות חוץ: חומר קירות מסך ו/או בטון ו/או פלדה בגמר התזה נגד אש ו/או אחר לפי החלטת החברה עובי לפי חישובי המהנדס. שיטת הבניה: קונבנציונלית ו/או אלמנטי בטון מתועשים ו/או פלדה ו/או אחרת לפי החלטת החברה; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045 ולפי תקן ישראלי מס' 5282): חומר ועובי: לפי החלטת היועץ התרמי וחישובי מהנדס/אדריכל.**
- 2.6 **גימור קירות חוץ:**
- 2.6.1 **חיפוי עיקרי:** אבן/קרמיקה/פסיפס חיפוי קשיח אחר/טיח חוץ/צבע אחר --- (פרט); החיפוי יתכן וישולב משולב/לא משולב עם חומרים אחרים (ציין החומרים) לוחות פח אלומיניום ו/או זיגוג ו/או פלדה בגמר התזה נגד אש ו/או אחר לפי בחירת האדריכל ואישור הרשויות;
- 2.6.2 **טיח חוץ (תיאור) לפי החלטת האדריכל משולב/לא משולב עם חיפויים אחרים;**
- 2.6.3 **חיפוי אחר: (לפרט) ---**
- 2.7 **קירות הפרדה בין הדירות: חומר בטון מזוין ו/או בלוקים ו/או קיר כפול עם בידוד ו/או אחר- הכל לפי החלטת היועץ עובי לפי החלטת היועץ.**
קירות הפרדה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי התקן ת"י 1004, חלק 1.
- 2.8 **חדרי מדרגות:**
- 2.8.1 **קירות מעטפת: חומר בטון מזוין עובי על פי החלטת המהנדס;**
- 2.8.2 **גימור קירות פנים: חומר טיח ו/או אחר לפי החלטת החברה עד לגובה --- מ';**
חומר --- עד לתקרה;
- 2.8.3 **מדרגות: טראצו/או לוחות אבן/או אחר (לפרט) לוחות גרניט ו/או בטון מוחלק ו/או אחר לפי החלטת האדריכל; ריצוף משטחים: מרצפות טראצו/או לוחות אבן ו/או אחר (לפרט) אריחי גרניט ו/או אריחי פורצלן ו/או אחר לפי החלטת האדריכל;**
- 2.8.4 **מעקה/מאחז יד: (תיאור) ע"פ דרישות ת"י 1142 חומר מתכת;**
- 2.8.5 **עליה לגג: יש/אין (תאר) דרך חדר המדרגות**

מפרט לא סופי-לפני היתר בניה. יתכנו שינויים לפי דרישות הרשויות ו/או החלטת החברה

- 2.9 **מבואה (לובי) קומתית בבנייני המגורים.**
גימור קירות פנים : חומר פורצלן ו/או פורצלן מדוקק ו/או לוחות טרקוטה ו/או זכוכית ו/או צבע ו/או אחר לפי החלטת האדריכל **עד לגובה** לפי תכנית האדריכל **פז-חומר --- עד לתקרה ;**
גימור תקרה : חומר: טיח בגמר סיד סינטטי ו/או תקרת משנה מונמכת מגשים ו/או מינרלים ו/או גבס ו/או משולב ו/או אחר לפי החלטת האדריכל ; (במקרה של תקרה מונמכת לא יבוצע טיח מעל תקרה זו).
ריצוף: קרמיקה/ פורצלן ו/או אריחי אבן ו/או אריחי טרצו ו/או יציקת טרצו ו/או אחר לפי החלטת האדריכל (לפרט)
- 2.10 **מבואה (לובי) כניסה בבנייני המגורים :-(כניסה תחתונה וכניסה עליונה)**
 2.10.1 **גימור קירות פנים :** חומר פורצלן ו/או פורצלן מדוקק ו/או זכוכית ו/או נירוסטה ו/או לוחות בטון ו/או לוחות פוליקרבונט ו/או צבע ו/או אבן טבעית ו/או אבן מלאכותית ו/או אחר לפי החלטת האדריכל **עד לגובה** לפי תכנית האדריכל **פז-חומר --- עד לתקרה.**
גימור תקרה : חומר: טיח בגמר סיד סינטטי ו/או תקרת משנה מונמכת מגשים ו/או מינרלים ו/או גבס ו/או משולב ו/או אחר לפי החלטת האדריכל ; (במקרה של תקרה מונמכת לא יבוצע טיח מעל תקרה זו).
ריצוף: פורצלן קרמיקה/ ו/או יציקת טרצו ו/או אריחי/לוחות אבן ו/או רזינה ו/או יציקת בטון ו/או יציקה אפוקסית ו/או אחר לפי החלטת האדריכל (לפרט)
 2.10.2 **דלת כניסה לבנין: יש/אין ; מידות וחומר** מידות ע"פ תכנית, חומר: זכוכית ו/או אלומיניום משולב זכוכית ו/או אחר לפי החלטת האדריכל **כמות** ע"פ תכנית ;
- 2.11 **מרתף חניה :** גימור קירות פנים במרתפי חניה: טיח פנים: **יש/אין ;** חומר אחר בטון חשוף + סיד סינטטי ו/או אחר לפי החלטת האדריכל (פרט) ;
גימור רצפת מרתפי חניה: בטון בגמר אפוקסי ו/או בטון מוחלק ו/או אחר לפי החלטת החברה (לפרט)

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

- 3.1 **גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה הקונסטרוקטיבית:**
בקומה 48 - לא פחות מ-3.60 מ', בחלל הציבורי של הדירות כמסומן בתכנית- לא פחות מ-4.70 מ' ;
בקומה 47 - לא פחות מ-3.20 מ', למעט בממ"ד דירה טיפוס 5IP - לא פחות מ-2.50 מ' ;
בקומות 33-46 - לא פחות מ-3.00 מ' ;
בשאר הקומות בבניין 122 - לא פחות מ-2.80 מ' ;
בבניין 123 - לא פחות מ-2.80 מ' ;
גובה פרוזדור ו/או חדרי שירות ורחצה ו/או מתחת להנמכות מעבר תשתיות באזורים אלו :
לא פחות מ-2.05 מ' ;
גובה בשאר שטחי הדירה שאינם השטחים הנ"ל- עד תחתית תקרה מונמכת (כמסומן בתכנית המכר) : לא פחות מ-2.50 מ' ;
גובה חדרי על הגג בדירה טיפוס PH2 : לא פחות מ-2.50 מ' ;
גובה עליית גג למגורים : לא פחות מ- אין פז ;
גובה מרתף המשמש למגורים : לא פחות מ- אין פז ;
גובה מרתף המשמש לא למגורים : לא פחות מ- אין פז ;

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

טור ו' הערות	טור ה' - ריצוף - מחיר לזיכוי למ"ר כולל שיפולים (פנלים) בשקלים חדשים	טור ד' - מידות האריחים ריצוף	טור ג' ריצוף***	טור ב' גמר קירות ותקרות**	טור א' חומר קירות	תיאור (אם יש)
---	כמפורט בפרק ד' להלן- מחירון פריטיסמטומחרים	כ-80/80 ס"מ ו/או כ-100/100 ס"מ ו/או כ-60/120 ס"מ ו/או אחר לפי החלטת החברה.	קרמיקה מסוג פורצלן לפי החלטת החברה	טיח ו/או לוחות גבס ו/או אחר לפי החלטת החברה, בגמר קירות צבע אקרילי, תקרות סיד סינטטי.	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי גבס ו/או איטונג ו/או לוחות גבס ו/או זיגוג ו/או אחר לפי החלטת החברה.	1. מבואה
---	כנייל	כנייל	כנייל	כנייל	כנייל	2. חדר דיר
יש למלא רק במקרה שבו מדובר במתחם נפרד בדירה	כנייל	כנייל	כנייל	כנייל	כנייל	4. פינת אוכל (מתחם לא נפרד)
---	כנייל	כנייל	כנייל	כנייל	כנייל	7. פרוזדור
מספר חדרי שינה ע"פ תכנית פנל/לא כולל ממ"ד	כנייל	כנייל	כנייל	כנייל	כנייל	5. חדרי שינה
---	כנייל	כנייל	כנייל	כנייל	כנייל	3. חדר שינה (אם יש)
---	כנייל	כנייל	כנייל	כנייל	כנייל	12. ארונות גובלת בחדר שינה (אם יש)

מפרט לא סופי-לפני היתר בניה. יתכנו שינויים לפי דרישות הרשויות ו/או החלטת החברה

תיאור (אם יש)	טור א' חומר קירות	טור ב' גמר קירות ותקרות**	טור ג' ריצוף***	טור ד' מידות האריחים הריצוף	טור ה' ריצוף- מחיר לזיכוי למ"ר כולל שיפולים (פנלים) בשקלים חדשים	טור ו' הערות
6.ממ"ד	בטון מזוין או אחר לפי הוראות הג"א	עפ"י דרישות פיקוד העורף. בגמר טיח תרמי ו/או לוחות גבס ו/או אחר לפי החלטת החברה, בגמר קירות צבע אקרילי, תקרות סיד סינטטי.	קרמיקה מסוג פורצלן לפי החלטת החברה	כ-80/80 ס"מ ו/או כ-100/100 ס"מ ו/או כ-60/120 ס"מ ו/או אחר לפי החלטת החברה.	כנייל	ריצוף ממ"ד גבוה ביחס למפלס ריצוף גובל. חדר שינה/ פאזזה-אחר ממ"ד
8.מטבח	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי גבס ו/או בלוקי איטונג ו/או לוחות החלטת החברה.	חיפוי קירות בקרמיקה (רגילה או פורצלן) בגודל כ-30/10 ס"מ ו/או בהתאם לסוג משטח העבודה לפי החלטת החברה ו/או אחר לפי החלטת החברה. טיח ו/או לוחות גבס ו/או אחר לפי החלטת החברה, בגמר קירות צבע אקרילי, תקרות סיד סינטטי.	כנייל	כנייל	כנייל	חיפוי קירות לגובה כ-50-60 ס"מ מעל משטח ארון תחתון, למעט חלון (אם יש) פאזזה/פתוח-ע"פ תכנית
9.חדר אמבטיה/ חדר רחצה הורים/ חדר רחצה (אם יש)	כנייל	חיפוי קירות בקרמיקה (רגילה או פורצלן), בגודל כ-90/30 ס"מ ו/או אחר בגמר צבע נד עובש ו/או לוחות גבס ו/או אחר	קרמיקה (רגילה או פורצלן) לפי החלטת החברה (נגד החלקה) בתא מקלחת- משטח משופע, מרוצף בריצוף (נגד החלקה)	כ-33/33 ס"מ ו/או אחר לפי החלטת החברה	כנייל	חיפוי קירות בגובה עד תקרה ו/או תקרה מונמכת, לפי הנמוך.
10.חדר אמבטיה	כנייל	כנייל	קרמיקה (רגילה או פורצלן) לפי החלטת החברה (נגד החלקה)	כנייל	כנייל	כנייל
11.בית שימוש נפרד שרותי אורחים (אם יש)	כנייל	כנייל	קרמיקה מסוג פורצלן לפי החלטת החברה	כמצויין בסעיף 1 לעיל	כנייל	כנייל
13.מרפסת דיגרי	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי איטונג ו/או בלוקי גבס ו/או זיגוג ו/או אחר לפי החלטת החברה. מעקה מרפסת- זכוכית רתומה בבסיסה ו/או בסיס בניי עם חלק עליון אלומיניום מזוגג ו/או מזוגג ו/או מזוגג משולב עמודי מתכת ו/או מבנה קיר מסך ו/או אחר לפי תכנון אדריכל ואישור הרשות. קורות/פרגולה/מצללה- באם מסומנת בתכנית המכר- חומר ונגמר לפי החלטת האדריכל.	חיפוי קיר חיפוי- ראה סעיף 2.6 לעיל תקרה (אם יש)- טיח ו/או אחר לפי החלטת החברה.	דק עץ במבוק או ריצוף אחר לפי החלטת החברה	לפי החלטת החברה	אין אפשרות לזיכוי שינוי- שמירה על אחידות בחזית חמישית	מקורה/לא מקורה/ מקורה חלקית- ע"פ תכנית.
16.מרפסת פינת שירות (אם יש)	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי גבס ו/או בלוקי איטונג ו/או לוחות לפי החלטת החברה.	טיח ו/או לוחות גבס ו/או אחר לפי החלטת החברה, בגמר קירות צבע אקרילי, תקרות סיד סינטטי.	קרמיקה (רגילה או פורצלן) לפי החלטת החברה	כ-33/33 ס"מ ו/או אחר לפי החלטת החברה. בנישות שירות בלבד הגובלות בפרוזדור-כמצויין בסעיף 1 לעיל	כמפורט בפרק ד' להלן- מחירון פריטיסמותמחרים	---
19.מהלך מדרגות בדירה (אם יש)	כנייל	כנייל	לוחות אבן ו/או אחר על פי החלטת החברה - סוג, עובי וגוון ע"פ החלטת האדריכל.	כגודל המדרגה	כנייל	---
21.מחסן צמוד משויך (אם יש)	כנייל	טיח ו/או אחר לפי החלטת החברה, בגמר סיד סינטטי.	קרמיקה (רגילה או פורצלן) או רצפת בטון מוחלק לפי החלטת החברה.	לקרמיקה-כ-30/30 ס"מ ו/או אחר לפי החלטת החברה	אין אפשרות לזיכוי שינוי	---

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)

הערות לטבלה מס' 2:

- * ריצוף: קרמיקה מסוג פורצלן לבחירה ממבחר גוונים שתציג החברה או הספק.
- * פרקט עץ לבחירה מתוך 3 גוונים שתציג החברה או הספק.
- * דק עץ או ריצוף אחר במרפסת - בגוון אחד לפי בחירת האדריכל.
- * ריצוף מחסן - בגוון אחד לפי בחירת האדריכל. רצפת בטון מוחלק במחסן בחניון (ככל ותהא) - ללא גוון.
- * כל סוגי הריצוף המותקנים בבניין לפי ייעודם, יעמדו בדרישות תקן ישראלי 2279 - התנגדות להחלקה.
- * הפרשי מפלסים (מונמך/מוגבה)- בספי דלתות כניסה לדירה, כניסה לחדרי רחצה/שירות, כניסה לממ"ד, ביציאה למרפסות ויתכן סף מוגבה, בסף דלת מחסן- הכל על פי תכניות ביצוע סופיות.
- * חיפוי: אריחי קרמיקה (רגילה ו/או פורצלן), סוג א', לבחירה ממבחר גוונים שתציג החברה או הספק.
- * שיפולים (פנלים)- מחומר הריצוף למעט בשולי קירות וחזיתות מחופים, בגב ארון מטבח, ארונות ואזורים טכניים. חיפוי ושיפולים, ללא קיטום פינות (גרונג).
- * פנל שקוע בריצוף פורצלן לפי החלטת החברה.
- * במקרה של תקרה מונמכת, ו/או גמר תקרה בלוחות גבס, לא יבוצע טיח מעל התקרה המונמכת.
- * גוון גמר קירות ותקרה: לבן.

מפרט לא סופי-לפני היתר בניה.יתכנו שינויים לפי דרישות הרשויות /או החלטת החברה

3.3 ארונות:

3.3.1 ארון מטבח תחתון: תיאור: מידות: ציפוי חיצוני: ציפוי פנימי: דלתות: חומר וציפוי: מדפים: חומר וציפוי:

ארון מטבח תחתון, יחידת בילט-אין, ארון מטבח עליון (אם יש), יחידת 'אי' (אם יש), יחידת 'חצי אי' (אם יש):

תיאור, ציפוי חיצוני, ציפוי פנימי, דלתות, מדפים: על פי מפרט חברת המטבחים שתבחר על ידי החברה,

מידות:

המידה: כמצויין בנספח טיפוס דירה למפרט זה-

המידה כוללת ארון מטבח תחתון, יחידת בילט-אין, ארון מטבח עליון (אם יש), יחידת 'אי' (אם יש), יחידת 'חצי אי' (אם יש).

המידה: לאורך הקיר/גב ארון, יחידת בילט-אין/יחידת ארון מזווה (אם יש) תימדד לגובה.

משטח עבודה: חומר כמצויין בנספח טיפוס דירה למפרט זה עובי לפי יצרן מידות לפי ארון מטבח תחתון / 'אי' (אם יש) / 'חצי אי' (אם יש)

מחיר לזיכוי בעד ארון ארונות לא כולל משטח עבודה- כמפורט בפרק ד' להלן - מחירון פריטים מתומחרים בשקלים חדשים;

3.3.2 ארון מטבח עליון: תיאור: מידות: ציפוי חיצוני: ציפוי פנימי: דלתות: חומר וציפוי: מדפים: חומר וציפוי: מחיר לזיכוי בעד ארון: שקלים חדשים;

3.3.2 א' ארונות חדרי רחצה: במיקום כמפורט בטבלה מס' 4, כמויות כמסומן בתכנית.

תיאור ארון תלוי מוכן כולל כיור משולב משטח אינטגרלי לרבות מראה

ו/או אחר להחלטת החברה מידות כמצויין בטבלה מס' 4;

ציפוי חיצוני פורמאיקה ו/או אחר לפי בחירת האדריכל

ציפוי פנימי מלמין ו/או פורמאיקה ו/או אחר;

דלתות/מגרות/חזית: חומר וציפוי M.D.F ו/או סיבית ציפוי מלמין ו/או פורמאיקה

ו/או אחר לפי יצרן. מדפים: אין חומר וציפוי;

מחיר לזיכוי בעד ארון- כמפורט בפרק ד' להלן- מחירון פריטים מתומחרים בשקלים חדשים;

3.3.3 ארונות אחרים (ציון): אין תיאור: מידות: ציפוי חיצוני: ציפוי פנימי: דלתות: חומר וציפוי: מדפים: חומר וציפוי: מחיר לזיכוי בעד ארון: שקלים חדשים;

3.4 מיתקנים לתליית כביסה:

מיתקן לתליית כביסה: אין תיאור: מידות:

מסתור כביסה: אין תיאור: חומר: מידות:

הערות לסעיף 3.3:

ארון מטבח-

* מידת אורך הארון כוללת, חלל עבור מדיח ו/או עבור מכשירים חשמליים נוספים, במידה וקיימים, כלולים אלו במידות הארון. החלוקה עפ"י תכנון חברת המטבחים. גוון הארון ייבחר ממבחר גוונים שתציג החברה ו/או הספק שייבחר על ידה.

* מיקום ואורך סופי של ארונות המטבח לרבות מיקום כיור והכנה לכיריים יהיה לפי החלטת החברה ובתאום עם חברת המטבחים.

משטח עבודה- גוון המשטח ייבחר ממבחר גוונים שתציג החברה ו/או הספק שייבחר על ידה.

ארון כיור בחדר רחצה: גוון הארון ייבחר ממבחר גוונים שתציג החברה ו/או הספק שייבחר על ידה.

מפרט לא סופי-לפני היתר בניה. יתכנו שינויים לפי דרישות הרשויות /או החלטת החברה

3.5 טבלה מס' 3 - רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה - כמפורט בנספח טיפוס דירה למפרט זה

תיאור (אם יש)	טור א' - דלתות			טור ב' - חלונות			טור ג' - תריסים		
	מס' פתיחה	חומר	כמות ומידה הפתח הבנוי (גובה/רוחב)	מס' פתיחה	חומר	כמות ומידה הפתח הבנוי (גובה/רוחב)	מס' פתיחה	חומר	כמות ומידה הפתח הבנוי (גובה/רוחב)
1. מבואה									
2. חדר דיור									
3. חדר שינה הורים									
4. חדר שינה 2									
5. חדר שינה 3									
6. חדר שינה 4									
7. ממ"ד									
8. פינת אוכל									
9. פרוזדור									
10. מטבח									
11. חדר אמבטיה / רחצה הורים/רחצה כללי									
12. ח. אמבטיה									
13. חדר פינת ארונות									
14. בית שימוש נפרד									
15. מרפסת דיור 1									
16. מרפסת דיור 2									
17. מרפסת דיור 3									
18. מרפסת פינת שירות									
מחסן צמוד משוייך									

הנחיות למילוי הטבלה:
 (א) דלתות משותפות לשני חדרים יכולות להופיע ברשימה של כל אחד מחדרים אלה ובלבד שהכמות הכללית של הדלתות בדירה תתאים לסך כל הדלתות המצוינות בטבלה.
 (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:.....

3.6 טבלה מס' 4 - מתקני תברואה וכלים סניטרים בדירה - כמפורט בנספח טיפוס דירה ובפרק ד' למפרט זה

מיתקן (אם יש)	מיקום	טור א' מטבח	טור ב' בית שימוש שירותי אורחים	טור ג' חדר אמבטיה רחצה הורים/רחצה כללי	טור ד' חדר אמבטיה	טור ה' מרפסת פינת שירות	טור ו' אחר
1. קערת מטבח	זיכוי בשקלים חדשים						
2. קערת מטבח כפולה	זיכוי בשקלים חדשים						
3. קערת רחצה	זיכוי בשקלים חדשים						
4. כיור לנטילת ידיים	זיכוי בשקלים חדשים						
5. אסלה	זיכוי בשקלים חדשים						
6. אמבט	זיכוי בשקלים חדשים						
מקלחת	מידות וסוג						
7. סוללה למים קרים וחמים לקערה פהקיד או מהמשטח	תוצרת ודגם זיכוי בשקלים חדשים						
8. סוללה ברז לאמבטיה למים קרים וחמים	סוג זיכוי בשקלים חדשים						
9. מקלחת ראש קבועה	סוג זיכוי בשקלים חדשים						
10. סוללה ברז למקלחת	סוג זיכוי בשקלים חדשים						
11. הכנה לחיבור למכונת כביסה							
12. הכנה לחיבור מייבש כביסה							
13. הכנה לחיבור מדיח כלים							
14. נקודת הכנה לברז גז לבישול							
15. נקודת גז לחימום							

הנחיות למילוי הטבלה:
 (א) בכל משבצת שיש בה כלי תברואתי יש למלא: מידות וכמות.
 (ב) לכל מיתקן ואבזר יש לציין: מידות וסוג.
 (ג) הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת: מים קרים, מים חמים וחיבור לקו דלוחין או שפכים.

מפרט לא סופי-לפני היתר בניה.יתכנו שינויים לפי דרישות הרשויות ו/או החלטת החברה

- 3.6.1 אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה יתכן ארון למחלקי מים במיקום לפי החלטת מהנדס האינסטלציה. נק' ניקוז הכנה למזגנים.
- 3.6.2 **לדירות ב-9 הקומות העליונות:**
 מים חמים: מערכת סולרית: יש/אין; דוד בגיבוי חשמל בקיבול 150 ליטרים;
 דוד חשמלי חימום/גז/אחר---(לפרט); מיקום הדוד: כמסומן בתכנית;
 מערכת תרמוסיפוניית/מאולצת מרכזית/מאולצת עם מחליפי חום בתוך הדוד.
לשאר הדירות:
 מים חמים: מערכת סולרית: יש/אין; דוד חשמלי בקיבול 150 ליטרים עם משאבת חום;
 דוד חשמלי חימום/גז/אחר---(לפרט); מיקום הדוד: כמסומן בתכנית;
 מערכת תרמוסיפוניית/מאולצת מרכזית/מאולצת עם מחליפי חום בתוך הדוד.
 חיבור מים חמים לכלים: קערת מטבח, כיורי רחצה, אמבטיה, מקלחת/אחר---(לפרט)
- 3.6.3
- 3.6.4 ברז גינה בן/לא - 1 במרפסת דיוור
- 3.6.5 הכנה למונה מים לדירה: יש/אין (מונה יוזמן ע"י וע"ח הרוכש לאחר מסירה)
- 3.6.6 חומר הצינורות: מים חמים וקרים פלסטי ו/או מתכת דלוחין פלסטי ו/או מתכת שפכים פלסטי או אחר לפי קביעת המתכנן
- 3.6.7 צנרת גז בדירה ממקור הגז עד נקודת הכנה לברז הגז במטבח ו/או בחדרים: יש/אין
- 3.6.8 הכנה למונה גז לדירה: יש/אין - מונה יוזמן ע"י וע"ח הרוכש לאחר מסירה- הרוכש יישא בתשלום לחברת הגז עבור התקנת מונה ווסת דירתיים ותשלום הפקדונות עבורם, ובתשלום עבור ברז/י גז לנקודת/ות ההכנה לברז/י הגז, וכן במקדמה עבור מלאי גז ככל שתידרש על ידי חברת הגז.

3.7 טבלה מס' 5 - מתקני חשמל בדירה- כמפורט בנספח טיפוס דירה ובפרק ד' למפרט זה

מיקום (אם יש)	תיאור	א. נקודת/ות מאור קיר/תקרה בהדלקה אחת				ב. בית תקע מאור				ג. נקודת/ות מאור מחליף קיר/תקרה הדלקה כפולה בהדלקה אחת			
		טור 1.א	טור 2.א	טור 3.א	טור 4.א	טור 1.ב	טור 2.ב	טור 3.ב	טור 4.ב	טור 1.ג	טור 2.ג	טור 3.ג	טור 4.ג
		נקודת מאור	זיכוי בשקלים חדשים	שינוי מקום בשקלים חדשים	תוספת בשקלים חדשים	תקע מאור	זיכוי בשקלים חדשים	שינוי מקום בשקלים חדשים	תוספת בשקלים חדשים	תקע נקודת מאור	זיכוי בשקלים חדשים	שינוי מקום בשקלים חדשים	תוספת בשקלים חדשים
1.	מבואה												
2.	חדר דיוור												
3.	חדר שינה הורים												
4.	חדרי שינה												
5.	פינת אוכל												
6.	ממ"ד												
7.	פרוזדור												
8.	מטבח												
9.	חדר אמבטיה												
10.	רחצה הורים/רחצה כללי												
11.	חדר אמבטיה												
12.	בית שימוש נפרד												
13.	שירותי אורחים												
14.	חדר פינת ארונות												
15.	מרפסת דיוור 1												
16.	מרפסת דיוור 2												
17.	מרפסת פינת שירות												
18.	מחסן צמוד משויך												

מפרט לא סופי-לפני היתר בניה.יתכנו שינויים לפי דרישות הרשויות /או החלטת החברה

ו. בית תקע דרגת הגנה IP44 מוגן מים				ה. בית תקע מעגל נפרד				ד. נקודת טלויזיה / רכבלים ¹			תיאור	מיקום (אם יש)
טור 4.ו	טור 3.ו	טור 2.ו	טור 1.ו	טור 4.ה	טור 3.ה	טור 2.ה	טור 1.ה	טור 3.ד	טור 2.ד	טור 1.ד		
תוספת בשקלים חדשים	שינוי מקום בשקלים חדשים	זיכוי בשקלים חדשים	בית תקע	תוספת בשקלים חדשים	שינוי מקום בשקלים חדשים	זיכוי בשקלים חדשים	בית תקע	תוספת בשקלים חדשים	שינוי מקום בשקלים חדשים	נקודת טלויזיה		
											22.מבואה	
											23.חדר דיוור	
											24.חדר שינה הורים	
											25.חדרי שינה	
											26.פינת אוכל	
											27.ממ"ד	
											28.פרוזדור	
											29.מטבח	
											30.חדר אמבטיה	
											רחצה הורים/רחצה כללי	
											31.חדר אמבטיה	
											32.בית שימוש נפרד	
											שירותי אורחים	
											33.חדר פינת ארונות	
											34.מרפסת דגך 1	
											35.מרפסת דגך 2	
											36.מרפסת פינת שירות	
											40.מחסן צמוד משייך	

ט. נקודת כוח על גבי מעגל נפרד				ח. נקודת טלפון פנים			ז. נקודת טלפון חוץ כולל נקודה למחשב			תיאור	מיקום (אם יש)
טור 4.ט	טור 3.ט	טור 2.ט	טור 1.ט	טור 3.ח	טור 2.ח	טור 1.ח	טור 3.ז	טור 2.ז	טור 1.ז		
תוספת בשקלים חדשים	שינוי מקום בשקלים חדשים	זיכוי בשקלים חדשים	נקודת כוח	תוספת בשקלים חדשים	שינוי מקום בשקלים חדשים	נקודת טלפון	תוספת בשקלים חדשים	שינוי מקום בשקלים חדשים	נקודת טלפון		
											43.מבואה
											44.חדר דיוור
											45.חדר שינה הורים
											46.חדרי שינה
											47.פינת אוכל
											48.ממ"ד
											49.פרוזדור
											50.מטבח
											51.חדר אמבטיה
											רחצה הורים/רחצה כללי
											52.חדר אמבטיה
											53.בית שימוש נפרד
											שירותי אורחים
											54.חדר פינת ארונות
											55.מרפסת דגך 1
											56.מרפסת דגך 2
											57.מרפסת פינת שירות
											61.מחסן צמוד משייך

הנחיות למילוי הטבלה:
יש לציין בכל משבצת את הכמות.

מפרט לא סופי-לפני היתר בניה. יתכנו שינויים לפי דרישות הרשויות ו/או החלטת החברה

- 3.7.1 **חדר מדרגות:** בכל קומה יש נקודת מאור 1 גוף מאור 1; לחצני הדלקת אור 1 לחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר-מדרגות/ בלובי קומתי, יש/אין.
- 3.7.2 **טלפון חוץ:** הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).
- 3.7.3 **פעמון:** סוג לפי יצרן צליל לפי יצרן
- 3.7.4 **מפסיקי זרם:** סוג פלסטי תוצרת לפי החלטת החברה.
- 3.7.5 **לוח חשמל דירתי בתוך הדירה:** יש/אין מיקום לפי תכנית
- 3.7.6 **נקודת חשמל לדוד שמש/ חשמלי:** כן/לא
- 3.7.7 **גודל חיבור דירתי:** חד-פאזה/תלת- פאזה כמפורט בנספח טיפוס דירה למפרט זה אמפר
- 3.7.8 **מערכת אינטרקום:** כן/לא, מיקום: כמפורט בטבלה מס' 5
- 3.7.9 **מערכת טלוויזיה במעגל סגור:** כן/לא מיקום: ---
- 3.7.10 **מיתקנים אחרים (פרט)**
1. מסנן בממ"ד ע"פ דרישות פיקוד העורף
2. מערכת "בית חכם" כמפורט בנספח טיפוס דירה למפרט זה.
4. **מתקני 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 **מיזוג מופצל:** יש/אין קירור וחימום/הכנות בלבד; מיקום: --- הספק: --- (הכנות בלבד כוללות: צנרת חשמל, צנרת ניקוז מים, צנרת גז ותעלות).
- 4.3 **מיזוג דירתי:** יש/אין, כמפורט בנספח טיפוס דירה למפרט זה; הכנות בלבד, מיקום: --- הספק: --- (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 בחדרי רחצה.
- 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 כמפורט בנספח טיפוס דירה למפרט זה.
- 4.9 **מיתקנים אחרים** לפרט אין
5. **סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה:** ע"פ הנחיות כיבוי אש.
- 5.1 **מערכת כיבוי אש אוטומטית** יש/אין בבניין 122
- 5.2 **מערכת גלאי עשן עצמאי** ורמקול כריזה יש/אין בבניין 122
- 5.3 **מטף 3 ק"ג אבקה** יש/אין
6. **עבודות פיתוח ושונות:**
- 6.1 **חניה**
- 6.1.1 **סך הכל מקומות חניה (לכל הבניין המבנה):** כמסומן בתכניות ו/או בהיתרי הבניה מתוכן: --- בתחום המגרש; אין חניות מחוץ למגרש;
- בכפוף לאישור חוזה עם העירייה:**
- כל החניות במרתפי חניה מינוס 2-4, למגורים.**
- כל החניות במרתף חניה מינוס 1, למבנה ציבור ולמגורים,**
- סה"כ מספר מרתפי חניה 4;**
- אין חניות במקום אחר (לפרט) --- ;**
- 6.1.2 **חניה לנכים:** יש/אין מספר לפי תכנית מיקום לפי תכנית
- 6.1.3 **גמר פני רצפת מרתף החניה:** ראה סעיף ב. 2.11 לעיל בטופס אספלט/אבנים משתלבות/אבן טבעית/אחר ---
- 6.1.4 **גישה לחניה מהכביש - דרך מעבר זיקת הנאה כמסומן בתכניות.**
- 6.1.5 **מספר חניות לדירה (אם יש) כמצויין בעמוד 1 צמודות מוצמדות לדירה/לא צמודות;** מיקום: מחוץ למגרש/בתחום המגרש/מרתף - חניה/אחר --- (על פי סימון בתכנית מצורפת).

מפרט לא סופי-לפני היתר בניה. יתכנו שינויים לפי דרישות הרשויות ו/או החלטת החברה

	פיתוח המגרש	6.2
6.2.1	שבילים: חומר גמר: בטון ו/או גרנוליט ו/או אספלט ו/או אבנים משתלבות ו/או אבן טבעית ו/או אחר ע"פ תכניות יועץ פיתוח ואישור הרשויות	
6.2.2	משטחים מרוצפים: יש/אין; חומר גמר: אספלט ו/או אבנים משתלבות ו/או אבן טבעית ו/או אחר ע"פ תכניות יועץ פיתוח ואישור הרשויות	
6.2.3	גינה משותפת שטחי גינון בתחום המגרש: יש/אין; (על פי סימון בתכנית מצורפת) על גג חניון תת קרקעי.	
6.2.4	רשת השקיה: יש/אין (בשטחי הגינון כמצויין בסעיף 6.2.3 לעיל).	
6.2.5	גינה צמודה לדירה: יש/אין; יציאה לגינה מחדר: ---	
6.2.6	פירט מערכות בגינה הצמודה: ---	
6.2.7	משטח מרוצף בגינה הדירתית: יש/אין; שטח --- מ"ר (על פי סימון בתכנית מצורפת):	
6.2.8	גדר בחזיתות אחרות של המגרש (אם יש): על פי דרישת הרשויות. חומר --- בגובה ממוצע של --- מ"ר	
6.2.9	ריצוף קומת עמודים מפולשת, חומר ---	
	מערכות משותפות	.7
	מערכת גז:	7.1
7.1.1	גז מרכזי: צובר גז שכוונתי/מכלי לאספקת גז מרכזי לבניין מכל דירת/אין מערכת גז לבניין. על פי דרישת הרשויות.	
7.1.2	צנרת גז ממכלל גז מרכזי מצובר גז עד לדירה: יש/אין	
7.1.3	צנרת אספקת גז בתוך הדירה: יש/אין	
7.2	סידורים לכיבוי אש: ע"פ דרישות כיבוי אש.	
7.2.1	מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות: יש/אין בבניין 122	
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	
7.2.5	ברז כיבוי אש 2" בחדר מדרגות.	
7.2.6	עמדות כיבוי אש, תאורת חרום, וכריזה.	
7.3	אוורור מאולץ במרתפי חניה: יש/אין	
7.4	מערכת מיזוג אוויר מרכזית: יש/אין	
7.5	תיבות דואר: (תאר) לפי ת"י 816 - 1 לכל דירה + 4 (לועד הבית/חב' אחזקה, דואר חוזר, אשפת דואר ולאנשים עם מוגבלות-תואם ת"י 1918 חלק 1) מיקום על פי תכנית.	
7.6	מיתקנים אחרים: תאר מאגרי מים, משאבות, גנרטורים, שערים בכניסה לחניון, מעליות, מתקן תחזוקת חזיתות, מפוחים ומערכות מכניות לאוורור, מצנח (שוט) אשפה, חדרי אשפה ותכולתם, מערכת פניאומטית לפינוי אשפה, בריכת שחיה וחדרים לשימוש הדיירים ותכולתם, לובי כניסה ולובאים קומתיים ותכולתם, חדרים טכניים, אזורי פיתוח שטח וגינון, וכל מערכת/ציוד/רכיב/תשתית משותפים.	
	חיבור המבנה למערכות תשתית	.8
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 הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל; כולל חיבור לא כולל חיבור הדירה לרשת; לא כולל התקנת מונה. המונה יוזמן ע"י וע"ח הרוכש מחב' החשמל.	
8.4	הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר); לא כולל קו טלפון.	
8.5	הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים, תקשורת מחשבים ופדואה): יש/אין (צייין את החיבורים הרלבנטיים); לא כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת.	
8.6	פיתוח כללי הגובל במגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כלולים. לפי הוראות התב"ע והנחיות הרשות המקומית.	
8.7	פינוי אשפה: לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבניה.	

מפרט לא סופי-לפני היתר בניה. יתכנו שינויים לפי דרישות הרשויות ו/או החלטת החברה

9. רכוש משותף	9.1 תיאור הרכוש המשותף:
9.1.1	סך כל מקומות חניה משותפים למגורים: אין
9.1.2	קומה מפולשת: יש/ אין; מספר קומות מפולשות: ---
9.1.3	מחסן/נים שאינם צמודים לדירות: יש/אין;
9.1.4	מיקום המחסן/נים כמסומן בתכניות (יש לצרף מצורפת תכנית עם סימון המיקום)
9.1.5	מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש/אין
9.1.6	מבואה (לובי) קומתית: יש/אין
9.1.7	חדרי מדרגות
9.1.8	פירי מעליות: יש/אין; מעליות: יש/אין; מספר מעליות כמסומן בתכניות
9.1.9	גג- לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
9.1.10	ממ"קים למגורים/מקלטים/ממ"מים למבנה ציבור: כמות מיקום ושטח ע"פ תכנית
9.1.11	חדר גומחת/חלל דוודים משותף: יש/ אין במבואות הקומתיות ו/או כמסומן בתכניות.
9.1.12	מיתקנים על הגג: מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) כגון אנטנה/צלחת לוויין, קולטי שמש, דודים; חדר מכונות למעליות, חדרי משאבות ומאגרי מים, מפוחים, חדר שירות מצנח אשפה להקיקי בעיגול המיתקן הרלבנטי, משאבות/סחרור
9.1.13	מתקן תחזוקת חזיתות, וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין. גינה גינון ושטח פתוח בתחומי המגרש.
9.2	חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף:
9.2.1	מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף (לפרט)
9.2.2	לובי כניסה, לובאים קומתיים- בחלק מהקומות חלל מסתור דוודים ומעבי מזגנים משויכים לדירות, חדרי/חללים טכניים, חדרי חשמל, חדרי לשימוש הדיירים, חדרי חב' ניהול, חללי חניית אופניים, מיסעות גישה לחניות, מאגרי מים חדרי משאבות וגרטור ותכולתם, חדרי אשפה ותכולתם, מצנח (שוט) אשפה ותכולתו, מעליות, מערכות המפורטות בסעיף 7.6 לעיל, וכל מערכת תשתית משותפת.
9.2.3	חדרי מדרגות.
9.2.4	קומה טכנית.
9.2.5	גישה לחניה משותפת.
9.2.6	לובי בקומת כניסה.
9.2.7	לובי קומתי.
9.2.8	גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים על הגג.
9.2.9	גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות.
9.2.10	גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדר/ים טכניים/ים
9.2.11	חלק הגג - התפוס על ידי מיתקנים על הגג: (כגון קולטים, דודי שמש, חדר מכונות למעלית ומערכות טכניות על פי דרישות הרשויות וכמפורט בסעיף ב' 9.1.11).
9.2.12	מעליות
9.3	בית משותף
(א)	ממ"קים (מרחבים מוגנים קומתיים)- משרתים את המגורים/מקלטים. ממ"מים (מרחבים מוגנים מוסדיים)- משרתים את מבנה הציבור- הכל כמסומן בתכניות.
(ב)	חלק אחר: פרט שטח פרטי פתוח (שפ"פ) ושטחי זיקת הנאה- הכל כמסומן בתכניות
(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.

מפרט לא סופי-לפני היתר בניה. יתכנו שינויים לפי דרישות הרשויות ו/או החלטת החברה

- פירוט ביטול או שינוי לתקנון המצוי בעניינים המנויים לעיל:
- 9.4 **שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:** על פי סעיף 57 לחוק המקרקעין, מובהר כי הצמדות לא יכללו ב"שטח הריצפה".
- 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 אלי**
בהתאם לתקנון מיוחד אשר יקבע ע"י החברה ועד לקביעתו בהתאם לסעיפים 58 ו 59 לחוק המקרקעין.
- ידוע לקונה כי בבניין 122 מתוכננים שטחים לרווחת דיירי המגורים בבניינים 122,123 לרבות שטחי ספורט הכוללים חדר כושר, בריכת שחיה וכן שטחים, מתקנים ושירותים נלווים.
מיקום השטחים הנ"ל בפרויקט, גודלם, איבזורם וכיוצ"ב, הכל על פי קביעתה הבלעדית של החברה ובכפוף לאישור הרשויות, ולקונה לא יהיו טענות כלשהן בקשר לכך.
ידוע לקונה כי בשטחים/במתקנים המפורטים בסעיף זה, או בחלקם, לפי קביעתה הבלעדית של החברה, ניתן יהיה לעשות שימוש כפוף לכל דין, רק לאחר קבלת תעודת גמר לאכלוס בניין 122 המתוכנן בפרויקט, ולקונה לא תהיה כל טענה ו/או דרישה בקשר לכך.
יובהר כי האחריות להפעלה, תחזוקה ונשיאה בהוצאות הכרוכות בכך תחול על הרוכש ובעלי הזכויות במקרקעין. בנוסף, בתקנון הבית המשותף יכללו הנחיות ביחס לשימוש בבריכת השחיה ובחללים הנלווים, לאחריות להפעלתם ולתחזוקתם וביחס לנשיאה בהוצאות הנובעות מכך (זכות שימוש, ביטוח וכ"ו).
- למשך שישה חודשים, החברה תישא במחצית מחלקה היחסי של כל יחידת דיור שטרם נמכרה ו/או נמסרה בבניין בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף. בתום תקופה זו, תישא החברה בהוצאות האחזקה השוטפות בלבד (ללא קרן חידוש ציוד ו/או הוצאות להשבת הבניין) של יחידות הדיור שטרם נמכרו ו/או נמסרו, ללא חיוב בהוצאות עבור השטחים הנלווים לרווחת הדיירים, כגון חדר הכושר ובריכת השחייה.
- בעלי הדירות שהמערכת הסולרית ו/או מערכת משותפת אחרת מחוברת לדירותיהם, יישאו בהוצאות אחזקת המערכת הנ"ל, על פי שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל אחת מהדירות הללו לעומת הרכוש המשותף הצמוד לכלל הדירות הללו.
- ידוע לקונה כי נכון לתכנון כיום בקומת הקרקע בבניין 123 ייבנה חדר לשימוש רווחת הדיירים בבניין לשימושים שונים. מיקומו המדויק של החדר האמור, גודלו, אבזורו וכיו"ב- הכל על פי קביעתה הבלעדית של החברה ובכפוף לאישור הרשויות, ולקונה לא יהיו טענות ו/או דרישות כלשהן בקשר לכך. כן ידוע לקונה כי החדר האמור מיועד לשמש את בעלי הזכויות בכל הדירות שבפרויקט, אף אם ימוקם פיזית באחד הבניינים בלבד, ולקונה לא יהיו טענות כלשהן בקשר לכך.
- 9.7 **חלקים המוצאים מהרכוש המשותף:** כל שטח ו/או זכות הניתנים ע"פ דין להצמדה לאיזו מדירות הבית המשותף ולרבות חניות, מחסנים, 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 בתכניות 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 האזור ומערכות הגובלים בדירה לגובה כל קומות הבניין לא יהוו חלק מן הדירות אלא רכוש משותף של כל בעלי הדירות בבנין.
- 9.8 מערכות תשתיות משותפות, לרבות תאי הבקרה וקופסאות (חשמל, מים, תקשורת, ביוב, ניקוז וכ"ו) 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.
- 9.9 **חדרי מיתוג -**
החדר ירשם כחלק מהרכוש המשותף האגפי, כמפורט בתכניות המכר.
בחדרי המיתוג המשותף/משותפים לאגף/אגפים יוצבו/שנא/שנאים, לפי החלטת יועץ חשמל של החברה.
האחריות לתחזוקה והפעלה תקינה של השנאי, על בעלי הזכויות באגף/אגפים.
החשמל מחדר המיתוג מזין את השטחים המשותפים לאגף/אגפים שלהם הוא משויך.

מפרט לא סופי-לפני היתר בניה. יתכנו שינויים לפי דרישות הרשויות /או החלטת החברה

ג. הערות

1. התכניות המחייבות את המוכר הן תכניות המכר. במידה ויתקבלו מאדריכל הפרויקט או מגורם אחר תכניות עבודה או כל תכנית אחרת לצורך שינויים שמבצע הדייר או האדריכל מטעמו- תכניות אלה לא יחייבו חוזית את המוכר.
2. כל המידות בתכניות הינן בס"מ (אלה אם כן נאמר אחרת). המידות נתונות בין קירות בניה ללא טיח, פנלים, בידוד וללא כל ציפוי אחר.
3. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי הרשמי, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
4. 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 הוא לפי החלטתה של החברה, למעט באותם מקומות בהם צוין שהחברה תיקבע מסי חלופות לבחירת הרוכש (בתנאי שבמועד חתימת ההסכם טרם הוחלל בביצוע עבודות אלה בדירה ו/או טרם הוזמנו ע"י החברה הפריטים, שאז לא תהיה לרוכש אפשרות בחירה).
5. בכל מקום במפרט בו צוין שם דגם או שם ספק, הבחירה בסוג החומר, הספק או שווה ערך הוא לפי החלטת החברה. בכל מקום שצוין "או שווה ערך" הכוונה לשווה-ערך טכני.
6. בכל מקרה בו צוין במפרט "לפי תכנון האדריכל" ו/או "לפי קביעת האדריכל" ו/או "לפי קביעת המתכנן" הכוונה לפי קביעת האדריכל/מתכנן מטעם החברה.
7. סוג א': לפי סיווג של אותו יצרן או שווה ערך טכני, לפי החלטתה הבלעדית של החברה, ובלבד שהוא מתאים לתקן ישראלי רשמי, כאשר יש כזה.
8. המפרט הכללי הבין משרדי ("המפרט הכחול") אינו רלוונטי, למפרט מכר זה ולא יחול על מפרט זה.
9. החברה רשאית להכניס תיקונים במפרט בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות.
10. הצורך במעבר צנרת מים/ביוב/מתזי כיבוי, (באם ידרשו), יתכן ויחייבו בליטות דמוי עמודים או קורות או "ספסלים" בסמוך לקירות ותקרה ובסמוך לקירות ורצפה, שלא בהכרח יסומנו בתכנית המכר.
11. קורות או חלקי תקרות העוברות מעל מרפסות, יתכן וירדו עד לגובה של כ-2.20 מ' מפני ריצוף.
12. המיקום המיועד למדחסי המזגנים (המנועים) הינו קבוע ואינו ניתן לשינוי ע"י הרוכש.
13. ייתכנו מערכות פרטיות על גבי הגגות לרבות מעבי מיזוג אוויר משוייכים לדירות, דוודים משוייכים לדירות, וכיוצא"ב. מובהר כי החברה רשאית, לפי שיקול דעתה לתת הסכמה לבעלי דירות להציב על גגות הבניין מתקנים כני"ל (ככל ונכלל בממכר) וכן להעביר צנרת מהמתקנים לדירותיהם. הרוכש מסכים לכך ומוותר על כל טענה בקשר לכך. רוכש הדירה לו תינתן הסכמת החברה כלעייל, ככל שתניתן, מתחייב בזאת כי המתקנים לא יגרמו למטרד לדיירי הבניין. כל האחריות להתקנת מתקני מיזוג האוויר (ככל ונכלל בממכר), לתחזוקתם, לליקויים ו/או נזקים שינבעו עקב התקנתם ו/או הפעלתם, וכל הקשור והכרוך בכך תחול על רוכשי הדירות להם תינתן הסכמת החברה דלעיל.
14. למניעת מפגע אקוסטי, * אין לפגוע בשלמותו של קיר ההפרדה בין הדירות, ואין להתקין בו אביזרים שקועים כלשהם. * אמבטית זרמים (גיקוזי), תותקן באופן שימנע מטרדי רעש ורעידות לשכנים ויותאם לדרישות תקן ישראלי ת"י 1418 ותקן ישראלי ת"י 1004 חלק 4.
- * הרוכש לא יבצע שינויים ביעודי חדרים, ו/או במהלכי צנרת, ו/או הריסה, ו/או שינויים בשכבות הריצוף, ו/או בניה, ו/או התקנת מערכות, ו/או פעולות כגון אלה, שיש בהם כדי לגרום לכך שייגרמו מטרדי רעש לדירות שכנות או שייגרמו לדייר מטרדי רעש מדירות שכנות, באופן שתהיה חריגה מעל לרמות הרעש המותרות בתקנים ובתקנות, והמוכר לא יהיה אחראי אחריות כלשהי לנזקים ולתלונות שיהיו בגין שינויים אלו.
15. בחצרות וגנינות הממוקמות מעל תקרות בניות יש לשתול צמחים מתאימה בלבד.
16. לא תותר כניסת רכב מונע בגפ"מ אל חניון תת-קרקעי.
17. 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).
18. החברה תהיה זכאית להתקין בבניין מתקן הכנה לטלוויזיה בכבלים ו/או צלחת לוויין, ובמקרה כאמור ובכפיפה להוראות כל דין, תהיה החברה פטורה מחובת התקנת מתקן לאנטנה בבניין ו/או אנטנה מרכזית.
19. מיקום צובר/י גז לאספקת גז מרכזי יהיה על פי תכנון ואישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הועדה המקומית לבניה ומשרד העבודה.
20. הכנה לאספקת גז: מערכת הגז המרכזית המשרתת את הדירה תוקם בידי חברת הגז שתבחר ע"י המוכר. ע"מ להסדיר את אספקת הגז על הדייר לפנות לחב' הגז בסמוך למועד האיכלוס.
21. על בעל הדירה אשר החניה ו/או שטח פרטי אחר המוצמד לדירתו מהווה גישה לחדר טכני משותף ו/או למערכת טכנית משותפת כלשהי, לאפשר גישה דרך החניה ו/או השטח הפרטי האחר, לצורך תחזוקה ככל שידרש וזאת בכל עת שידרש לכך ע"י נציגות הבית המשותף ו/או חברת הניהול ככל שתהיה כזו.
22. בפתח שיסומן כפתח חילוץ קומתי, אין להתקין סורג קבוע, אלא על פי כל הוראות תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970 ודרישות הרשויות.
23. באבן טבעית, ריצוף וחיפוי יתכנו הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים" וכו', ואין לראות בכך ליקוי.
24. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
25. רצפות בטון, אספלט ו/או גרנוליט מושפעות באופן טבעי מתזוזות ססמיות ו/או תרמייות 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.
26. שטחים מרוצפים ימסרו לאחר ניקיון סביר בלבד.

מפרט לא סופי-לפני היתר בניה. יתכנו שינויים לפי דרישות הרשויות ו/או החלטת החברה

27. באם תוצג "דירה לדוגמא", הדמיות, סרטים, דגם הבניין ותמונות המחשה, למניעת ספק יודגש, כי מדובר במצג להתרשמות בלבד ואת החברה יחייב רק האמור במפרט המכר ותכניות המכר.
28. למען הסר ספק, מוסכם, כי אם הדירה נרכשה כשהיא בשלבי בנייה מתקדמים, או בשלבי סיום הבנייה, וכבר נבנו, הותקנו והורכבו פריטים בדירה, הרי במקרה של סתירה בין הכתוב במפרט המכר לבין הביצוע בפועל, תהיה עדיפות מכרעת למצב הקיים בדירה בעת רכישתה, באופן שהמוכר ו/או הקבלן לא יהיה זכאי לתשלום בעבור תוספות ו/או שינוי, והקונה לא יהיה זכאי לכל זיכוי בגין השינוי שנעשה. מובהר, כי לקונה לא תהיה כל טענה ו/או תביעה, כל המצב הקיים אינו זהה לאמור והקבוע במפרט המכר, ו/או בתכניות המכר.
29. במחסנים שיוצמדו לדירות יכול שיהיו תקרות מונמכות, תעלות, קורות ומעברי צנרת ואוורור אופקיים ואנכיים, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים תעשה מהרכוש המשותף.
30. מיקום מתזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם ללא הנחיות המתכנן.
31. מערכות כיבוי, ברזי כיבוי (הידרנטיים) וארונות כיבוי בשטחים משותפים או פרטיים, מיקום וכמות לפי דרישות כיבוי אש.
32. חניה המוגדרת 'רמת שירות 2' הינה בעלת מידות חניה ומעבר קטנות מחניה ברמת שירות 1, ובד"כ תחייב את הנהג לבצע תמרונים נוספים בכניסה/ביציאה מהחניה.
33. 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 צידם החיצוני של הקירות (יציקת הקירות נעשית כנגד יסודות המוחדרים טרם חפירת המרתף).
34. אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב), באריחים רזרביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, ככל שימסרו, לצורך תחזוקה.
35. כל שינוי, הן בחומר והן בעבודה שיוצג במסגרת שינויי דיירים, החורג ממפרט המכר ותוכניות המכר, גורר עיכוב במועד מסירת הדירה מעבר לאמור בחוזה המכר. מוסכם ומובהר שעיקב זה אינו באחריות הקבלן ו/או המוכר, ועל הדייר לקחת בחשבון עיכוב זה בטרם ביצע כל שינוי.
36. מוסכם, כי המוכר לא יישא באחריות כלשהי לאובדן, מחסור או נזק כלשהו, שיגרמו לחומרי הבניין, פריטים או אביזרים כלשהם שיובאו ע"י הקונה לדירה או לבניין, וזאת בין לפני התקנתם בדירה ובין לאחר מכן. כל האחריות בגין אלה כולל לטיב החומרים ו/או ביצוע העבודה בגין הפריטים והאביזרים והתוספות הנ"ל תחול על הקונה בלבד.
37. החלפת כלים סניטריים ע"י הקונה עלולה לפגוע במידות הנדרשות ובמרווחי הגישה לכלים אלו על פי דין והוראות הרשויות.
38. אין החברה אחראית ללוח זמנים העלול להשתבש בגין שינויי דיירים. לא יבצעו עבודות בדירה ע"י הקונה או מי מטעמו בטרם נמסרה הדירה לקונה. הוראות בגין השינויים יהיו בהתאם לאמור בהסכם המכר.
39. למען הסר ספק מודגש בזה כי אין החברה אחראית לגוונים ולצבעים של הפריטים ולהתאמתם ההדדית ובעיקר להתאמת גוונים של פריטים בגדלים שונים. הדבר אמור הן לגבי פריטים המסופקים על ידי החברה והן לגבי הפריטים המסופקים על ידי הרוכש.
40. כמו כן, מודגש כי אין החברה אחראית לאספקה של פריטים, מוצרים או חומרים אשר נבחרים על ידי הרוכש ואשר אילו ממלאי הספק אף אם נכללו ברשימת הפריטים המוצעת ע"י החברה ובמקרה זה יסופק פריט חלופי שווה ערך טכני.
41. בתקופת הבדק והאחריות אין הקונה רשאי לבצע פעולות ושינויים העלולים להשפיע על תקינות ותפקוד המרכיבים השונים שלא בהסכמת המוכר. ביצוע בניגוד לאמור לעיל ישרחר את החברה, מכל אחריות לליקויים/חוסרים/פגמים, בקשר עם מרכיבים אלו.
42. הקונה יודע ומסכים כי לאזורים טכניים ולגגות עליונים של המבנה, תותר גישה רק למי שהוסמך לכך וזאת לצורך טיפול, אחזקה, חידוש ובדק של המתקנים והמערכות ו/או לצורכי שירותי תחזוקה וניקיון לבנין.
43. הקונה יבצע פעולות התחזוקה והתיקונים של מערכות ומתקני הבניין (ברכוש הפרטי ו/או המשותף) רק באמצעות בעלי מקצוע מתאימים ומוסמכים בנושא עיסוקם.
44. ת"י 1525 "תחזוקת בניינים: בנייני מגורים וסביבתם הקרובה" יחייב את הקונה (חוברת "הנחיות לתחזוקה" תימסר לקונה בעת קבלת החזקה בדירה). הקונה יבצע פעולות התחזוקה והתיקונים של מערכות ומתקני הבניין (ברכוש הפרטי ו/או המשותף) רק באמצעות בעלי מקצוע מתאימים ומוסמכים בנושא עיסוקם.
45. הגישה לתחזוקה וניקוי, של פתחי בניה החסומים בזיגוג קבוע, קירות מסך, חלונות בחלל גבוה (פנים וחוץ), ו/או למערכות אלקטרו מכאניות, 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'). הדייר יתן זכות מעבר בדירה ונספחיה לאנשי תחזוקת מעטפת הבנין.
46. במבנה הותקנו מערכות אלקטרו מכניות ואחרות המחייבות תחזוקה מקצועית ושוטפת (תחזוקה מונעת ותחזוקת "שבר"). על נציגות הבית חלה החובה לזמן נציגי החברות ספקיות הציוד לצורך קבלת הדרכה לאופן השימוש והתחזוקה של המערכות הנ"ל. הגישה לתחזוקה וניקוי, של פתחי בניה החסומים בזיגוג קבוע, קירות מסך, חלונות בחלל גבוה (פנים וחוץ), ו/או למערכות אלקטרו מכניות, ביוב ומים, יעשה רק ע"י בעלי מקצוע (ובאם נדרש רק מורשים לעבודות גובה ובציוד מתאים), הכל על פי דין והוראות רשות מוסמכת.
47. ייתכן מעבר מערכות מים, ניקוז, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, קדיחה וכו'), מחייב חקירה מקצועית מוקדמת. כל שינוי בקירות ו/או במערכות הדירה לרבות אינסטלציה, חשמל, מיזוג אוויר מחייב אישור בכתב מהיועץ הרלוונטי ומהרשויות הרלוונטיות, לפני ביצוע.
48. יתכנו שוחות ביוב ו/או מאגרי השהייה ו/או צנרת ו/או מערכות אחרות המשרתות את כלל הדיירים בבניין ו/או בניינים סמוכים, אשר יעברו בשטחים פרטיים, חצרות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרם ומיקומם יקבעו עפ"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט, הרוכש יאפשר גישה ככל שידרש לצורך ביצוע תיקונים ואחזקה של המערכות הנ"ל בתיאום מראש עם הקונה (ככל שנדרש לאפשר גישה לביצוע התיקונים כאמור), ומצב הממכר יושב לקדמותו, ככל הניתן.

מפרט לא סופי-לפני היתר בניה. יתכנו שינויים לפי דרישות הרשויות ו/או החלטת החברה

49. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות.
50. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
51. פילרים (גומחות) 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.
52. ידוע לקונה כי החברה מקימה בבניין או בסמוך לו חדר/י טרנספורמציה ו/או חדר גנרטור לצורך אספקת חשמל ו/או חדר/י תקשורת כמפורט בתוכנית מכר ו/או במפרט. ככל והדבר נחוץ לשם מתן השירותים הרלבנטיים ובכפוף להוראות כל דין, לחברה הזכות להקנות לחברת חשמל לישראל בע"מ או לבזק וכדומה, לפי העניין, זכויות בחדר/ים כאמור ו/או זכויות מעבר ו/או זיקות הנאה להנחת כבלים וגישה לביצוע עבודות שונות במקרקעין, לרבות איסור ביצוע עבודות מכל סוג, לרבות הנחת צנרת בקרבת מתקני חברת חשמל או בזק, בהתאם להנחיותיהן. הזכויות בחדר/ים כאמור לא תטלנה חיוב כלשהו על בעליהן בחלק יחסי כלשהו בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף ו/או תשלומי המסים ותשלומי החובה בגינם, הכל בתנאים כמקובל בחברת החשמל או בבזק, לפי העניין, ובגדר כך לקבוע כלל האמור לעיל בתקנון הבית המשותף, בדרך של רישום זיקת הנאה ו/או בכל דרך שתמצא לנכון.
- מבלי לגרוע מכלליות האמור, ידוע לקונה כי קיים חדר טרנספורמציה כאמור, אשר בהתאם להנחיות ולדרישות חברת החשמל מטיל מגבלת שהות בחלקו המערבי של לובי הבניין. החברה תפעל בהתאם לדרישות ולהנחיות חברת החשמל, כפי שתהיינה מעת לעת, וידוע לקונה כי הוראות מתאימות ותווספנה בתקנון הבית המשותף ובהסכם הניהול.
53. החברה תהיה זכאית לקבוע בתקנון המוסכם שיירשם, הוראות לגבי חברות האחזקה שיטפלו בהחזקת הבית.
54. ידוע לקונה כי לחברה הזכות המלאה להצמיד כל חלק שאינו רכוש משותף, לרבות חלקים של גג הבנין וזכויות הבניה בגינם, קיימות ו/או עתידיות, ליחידה או ליחידות בבית המשותף לרבות ליחידה/ות שאינן דוגמת הממכר, הכל לפי ראות עיניה (להלן: "החלק המוצמד"). כן תהא החברה רשאית, לפי שיקול דעתה, לרשום מחסן ו/או יחידה אחרת כלשהי כדירה, על שמה ו/או על שם אחרים, ולהצמיד לה מחסנים ו/או יחידות משנה אחרות ו/או שטחים ו/או זכויות בניה קיימות ו/או עתידיות, ולמוכרם בהדרגה ו/או להותירם בשימוש, ו/או לנייד את הזכויות אל מחוץ למגרש, לפי שיקול דעתה. החלק המוצמד ו/או היחידה כאמור יוצאו מכלל הרכוש המשותף ולא יחולו עליהם הוראות פרק ו' ו-ו' 1' של חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 בנוגע לרכוש המשותף, ובכלל זה, לא יהיה בזכויות כאמור להטיל חיוב כלשהו על החברה בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף ו/או בתשלומי החובה.
55. ידוע לקונה שזכויות הבניה בבנין במקרקעין ובפרויקט, אשר אינן מהוות חלק מהממכר, שייכות באופן בלעדי לחברה והחברה תהיה רשאית לנצלן, למכרן או לעשות בהן כל שימוש אחר כראות עיניה ולקונה לא תהיה כל דרישה או תביעה לזכויות בניה אלה.
56. החברה תהיה רשאית להוסיף ו/או לגרוע מכמות הדירות/שטחי ערייה ו/או לאחד דירות ו/או לשנות חלוקת דירות בפרויקט כולו על פי כל דין.
57. זכויות מעבר ושימוש- החברה תהיה רשאית לקבוע ו/או לרשום לזכות ולחובת המגרשים/החלקות ו/או הדירות ו/או בעלי הדירות בבית, זכויות מעבר ושימוש ו/או זיקות הנאה למעבר ולשימוש לטובת אחרים ו/או לחובתם ו/או לקבוע הוראות לגבי עניינים אלה בתקנון המוסכם שירשם.
58. בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם המכר והסכם הניהול למפרט המכר, תגברנה הוראות הסכם המכר והסכם הניהול.
59. מפרט המכר המצורף להסכם המכר הוא המסמך הגובר והקובע בכל ענין הקשור בכל פריט הנמצא בדירה.
60. ידוע לקונה, כי לא תתאפשר גישה לקומה העליונה מהמעליות, אלא לרוכש/בעל דירה בקומה, לחברת הניהול, למוכרת, ו/או מי מטעמם בלבד, למעט בעת חרום, ולקונה לא תהא טענה ו/או דרישה כלשהי בקשר לכך.
61. במספר מקומות חניה בודדים בחניון, כמסומן בתוכנית המכר, תותקנה עמדות טעינה לרכב חשמלי אשר תשמנה את אותם הדיירים אשר בבעלותם אותם מקומות החניה.
- מובהר, כי יתר דיירי הפרויקט לא יהיו רשאים לעשות שימוש בעמדות טעינה אלו.
- הדיירים אשר בבעלותם מקומות חניה כאמור, יישאו בכל העלויות שינבעו כתוצאה מהטעינה החשמלית כאמור (לרבות ביחס לזקיפת העלות היחסית הנדרשת לאותו מתקן טעינה), בהתאם לדרישת התשלום אשר תועבר אליהם, בין על ידי החברה/הבעלים ובין על ידי חברת הניהול.
62. הרוכש אינו רשאי לחצוב ו/או לבצע שינוי כלשהו באלמנטים קונסטרוקטיביים ומרחבי מיגון במבנה, לרבות קירות/עמודים/תקרות/רצפות וכיוצ"ב, אלא כפוף לאישור מתכנני הפרויקט ואישור הרשויות כדן.
63. הקונה מאשר כי ידוע לו כי בהתאם להסכם עקרונות רישום הבית המשותף, כהגדרתו בחוזה המכר, חלק ממקומות החניה ו/או המחסנים המוצמדים לדירות בבניין מצויים בשטח המגרש הסמוך (מגרש 123) ולא תהיה לו כל טענה בקשר לכך.
64. דרך הגישה לרחבת הפריקה והטעינה וכן אפשרות גישה לחניון הפרויקט תהא דרך המגרשים הסמוכים לבניין (מגרש 123 עליו ייבנה הבניין הנוסף בפרויקט וכן המגרשים הסמוכים מגרשים 121,124) וכי בהתאם להוראות הת"ע תירשמה זיקות הנאה לטובת בעלי הזכויות בפרויקט, לטובת הציבור ולטובת בעלי זכויות במגרשים הסמוכים ולקונה לא תהא כל טענה ו/או דרישה בקשר לכך.
65. ידוע לקונה כי מתוך נתיבי הגישה התת קרקעיים לחניון הפרויקט, תהא כניסה למגרשים סמוכים וכי כתוצאה מכך עשויים להיות מתקנים, תשתיות ומערכות כיבוי אש מקושרות, ככל שיידרשו על ידי הרשויות. מובהר בענין זה, כי תחזוקת נתיבי גישה אלו לחניון בתחום מגרשים 122 ו-123, תחול על בעלי הזכויות במגרשים 122 ו-123 בלבד.

מפרט לא סופי-לפני היתר בניה.יתכנו שינויים לפי דרישות הרשויות ו/או החלטת החברה

ד. מחירון פריטים מתומחרים לפי סעי' 3 (א1) בחוק המכר(דירות) התשל"ג-1973- לדירות למעט בקומה העליונה, יהווה עדכון למפרט המכר לפי סעיף 3 (ז) בחוק המכר (דירות) התשל"ג-1973, באם יידרש.

שם האתר : סמל צפון

דירה מס' : כמצויין בעמוד 1
 בניין : כמצויין בעמוד 1

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

נספח לחוזה בין כמצויין בהסכם המכר לבין כמצויין בעמוד 1

0	פרק	סעיף במפרט	פריט כמצויין במפרט (אם יש)	מידות	זיכוי		
					מחיר (+ש"ח)	כמות	יחידה
1	ריצוף	ב. 3.2	קרמיקה (רגילה או פורצלן)	מידות לפי	0 *	---	---
2			טבלה מס' 2	קרמיקה נגד החלקה (רגילה או פורצלן)/אבן במדרגות	---	---	---
3	סה"כ ריצוף						
4	גרות	ב. 3.3.1	ארונות מטבח בדירות 2,3 חדרים	כמפורט במפרט	30,000	קומפי	
5			ארונות מטבח בדירות 4 חדרים		40,000		
6			ארונות מטבח בדירות 5 חדרים		65,000		
7			ארון כיוור מוכן משולב משטח/כיוור		3,200		
8	סה"כ גרות						
9	אינסטלציה	ב. 3.6	קערת מטבח	כ-50/40 ס"מ	2,000	יחידה	
10			כיוור נטילת ידיים	לפי החלטת החברה	900	יחידה	
11			אסלה תלויה	כ-35/55 ס"מ	2,000	יחידה	
12			אמבטיה אקרילית	כ-160/70 ס"מ	1,500	יחידה	
13			סוללה למים קרים/חמים לקערת מטבח מהקיר או מהמשטח	---	2,000	יחידה	
14			סוללה למים קרים/חמים לקערת רחצה מהקיר או מהמשטח	---	900	יחידה	
15			ברז לאמבטיה למים קרים/חמים	---	1,750	יחידה	
16			ברז למקלחת	---	1,250	יחידה	
17	סה"כ אינסטלציה						
18	חשמל	ב. 3.7	א.נקודות/ת מאור קיר/תקרה בהדלקה אחת	100		נקודה	
19			א.נקודת/ותמאור קיר/תקרה(מוגן)בהדלקהאחת				
20			ב.בית תקע-מאור				
21			ג.נקודת/ות מאור מחליף קיר/תקרה				
22			הדלקה כפולה בהדלקה אחת				
23			ד.נקודת טלויזיה /גבלים				
24			ה.בית תקע מעגל נפרד				
25			ו.בית תקע דרגת הגנה IP44 מוגן מים				
26			ז.נקודת טלפון חוץ כולל נקודה למחשב				
27			ח.נקודת טלפון פנים (אינטרקום) עם מסך				
28			ח.נקודת טלפון פנים (אינטרקום) ללא מסך				
29			ט.נקודת כוח על מעגל נפרד				
30	סה"כ חשמל						
31	סה"כ כללי						

* אין אפשרות לזיכוי כספי.

ניתן לבצע שדרוג אצל ספק החברה בזיכוי סך 100 ש"ח למ"ר עבור חדרים רטובים, ובסך 150 ש"ח למ"ר עבור שאר חלקי הדירה.

הערות:

1. הזיכויים/שינויים/תוספות כפי שמופיעים לעיל, נדרשים בהתאם לתיקון מס' 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973. כל זיכוי/שינוי/תוספת מעבר למופיע בנספח זה, יהיה כמפורט בסעיף שינויי דירים בהסכם המכר.
2. המחירים מתייחסים לשלב טרום ביצוע יציקת רצפת הקומה בה ממוקמת הדירה. הקונה מחוייב להעביר את הודעתו בגין הזיכוי/ שינוי/תוספת המבוקשים עד 40 יום לפני יציקת הרצפה. כל זיכוי/שינוי/תוספת לאחר ביצוע יציקת הרצפה, יהיה בהתאם למחירון הקבלן המבצע, בכפוף לאישור היתכנות ובכפוף להוראות חוזה המכר.
3. לא יאושרו זיכויים/שינויים/תוספות שאינם עומדים בחוק ובתקנים ו/או גורמים לעיכוב בהתקדמות הבניה ו/או השלמת הבניין וקבלת אישורי איכלוס.
4. המחירים כוללים מע"מ בהתאם לשיעורו הקבוע בחוק במועד ביצוע הזיכוי/שינוי/תוספת, המחירים יהיו צמודים למדד על פי תנאי ההצמדה הקבועים בהסכם המכר.

חתימת המוכר

חתימת הקבלן המבצע

תאריך

חתימת הקונה

מצ"ב: נספח א' - מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות
 נספח טיפוס דירה.

מפרט לא סופי-לפני היתר בניה. יתכנו שינויים לפי דרישות הרשויות /או החלטת החברה

נספח א - מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

- 10.1 תוכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:
- 10.1.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1: 50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות של הדירה.
- 10.1.2 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1: 100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה
- 10.1.3 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ- 1: 100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
- 10.1.4 תכניות קומת כניסה/קומת מפלשה; 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: 100 1-250 הכוללת סימון גינה משותפת וגינות צמודות.
- 10.2 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.
- (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
- (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
- (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- 10.3 המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין לנציגות הבניין הזמנית ו/או לחברת/ות הניהול או לנציגות הבניין על פי הסכם המכר תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.
- (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
- (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
- (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- (ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר 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 הנציגות הזמנית ו/או חברת/ות הניהול האמורה/ות למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה