

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 : סביוני גליל ים - פרוייקט מחיר למשתכן

114	115	116	117	118	מגרש (תא שטח) מס'
41,42,43,44	47,48	45,46	51,52,53,54	55,56,57	בניין מס' (בתכנית העמדה)

שם המוכרת : אפריקה ישראל מגורים בע"מ

_____ : טיפוס דירה
 _____ : דירה מס'
 _____ : קומה
 _____ : בניין מס' (בתכנית העמדה)
 _____ : מגרש (תא שטח) מס'

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

נספח לחוזה בין אפריקה ישראל מגורים בע"מ
 לבין _____
 מתאריך _____

א. פרטי זיהוי:

1. ישוב הרצליה רחוב _____ בית מס' _____
 - 1.1 גוש מס' 6422 חלקה/חלקות מס' 17 (חלק), 19 (חלק)
 - 1.2 לחילופין כאשר אין פרצלציה: תכנית מפורטת מס' 504-0251637
 - מגרש (תא שטח) מס' 114 (בניינים מס' 41,42,43,44 בתכנית העמדה);
 - מגרש (תא שטח) מס' 115 (בניינים מס' 47,48 בתכנית העמדה);
 - מגרש (תא שטח) מס' 116 (בניינים מס' 45,46 בתכנית העמדה);
 - מגרש (תא שטח) מס' 117 (בניינים מס' 51,52,53,54 בתכנית העמדה);
 - מגרש (תא שטח) מס' 118 (בניינים מס' 55,56,57 בתכנית העמדה);
2. בעל הקרקע הקרן הקיימת לישראל;
 - 2.1 שם המחכיר: מינהל קרן קיימת לישראל באמצעות רשות מקרקעי ישראל / אחר ---;
 - 2.2 תקופת החכירה 98 שנים + 98 שנים תחילת תקופת החכירה 27.12.2016
3. דירה מס' _____ קומה _____ בבנין מס' _____ (בתכנית העמדה)
4. בדירה כמפורט בנספח טיפוס דירה למפרט זה
5. שטח הדירה

שטח הדירה הוא כמפורט במבוא למפרט 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 שמש (דירור/ חצר מוצמדת), 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, תנאים ואגרות), התש"ל-1970 (להלן- תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)). מובהר, כי כל הנמכות התקרה המסומנות בתכנית, ייחשבו מוצדקות.
6. פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:
- 6.1 מרפסת שמש (דיוור)¹ בשטח כמפורט במבוא למפרט מתוכה מרפסת שמש (דיוור) מקורה (אם יש) 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/לא מקורה/מקורה חלקית- כמסומן בתכנית בשטח⁵ כמפורט במבוא למפרט מ"ר (יש לצרף מצורפת תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת);
- 6.3 מחסן דירתי² (ככל שנמכר) בשטח כמפורט במבוא למפרט ובכפוף לחוזה המכר מ"ר (יש לצרף מצורפת תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);
- 6.4 מרתף דירתי³ בשטח אין מ"ר;
- 6.5 גג מוצמד לדירה בשטח אין מ"ר;
- 6.6 גינה חצר מוצמדת לדירות⁴ גן בלבד תתכן מעל תקרת חניון- כמסומן בתכנית בשטח כמפורט במבוא למפרט מ"ר;
- באם מסומנת פרגולה/מצללה/קורות בתכנית, השטח תחת הפרגולה/מצללה/קורות אינו נחשב כשטח מקורה.
- 6.7 אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח): ---
- הערות לחישובי השטחים:**
1. "מרפסת שמש (דיוור)"- מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוף או המעקפים 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 חצר כולל את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח הגינה החצר המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.
5. יתכן, כי בחלק מהחניות, שטח החניה יכלול גם חלק מדרכה/גינון מוגבה.
7. **סטיות קבילות:**
- הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה:
- (א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לעניין שטחה של גינה 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)** דורית ודורון הוק אדריכלים **טלפון** 073-2223636 **פקס** 073-2223630 **כתובת** רחוב הרוגי מלכות 9, תל אביב 6971409 **דואר אלקטרוני:** adih@hoek.co.il
9. **שם האחראי לתכנון השלד (להלן המהנדס)** יוסי שירן - הנדסת בנין בע"מ **טלפון** 04-8389555 **פקס** 04-8387733 **כתובת** רחוב טשרניחובסקי 37, חיפה 3570902 **דואר אלקטרוני:** shiran@y-shiran.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 שינויים על פי דין.
 כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה.

1. תיאור הבניין

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

רב-משפחתי/אחר (פרט) --- (יש להקיף בעיגול את המצב המתאים)

1.2

הבניין כחלק ממבנן בן 5 מגרשים (תאי שטח) בשני מתחמים-

במתחם ד'- מגרשים מס' מגרשים מס' 114,115,116 ובמתחם ה'- מגרשים מס' 117,118, הכוללים 15 בנייני מגורים בהם 663 דירות למגורים.

במתחם ד'- 353 דירות למגורים ב- 8 בניינים מעל חניון תת קרקעי משותף, ירשמו כבית משותף אחד, רב-אגפי, לפי הפירוט הבא:

במגרש מס' 114 - 4 בנייני מגורים-

בבניינים מס' 41,42,43 - 44 דירות למגורים בכל בניין, בבניין מס' 44 - 45 דירות למגורים.

במגרש מס' 115 - 2 בנייני מגורים-

בבניינים מס' 47,48 - 44 דירות למגורים בכל בניין.

במגרש מס' 116 - 2 בנייני מגורים-

בבניינים מס' 45,46 - 44 דירות למגורים בכל בניין.

במתחם ה'- 310 דירות למגורים ב- 7 בניינים מעל חניון תת קרקעי משותף, ירשמו כבית משותף אחד, רב-אגפי, לפי הפירוט הבא:

במגרש מס' 117 - 4 בנייני מגורים-

בבניינים מס' 51,52,53 - 44 דירות למגורים בכל בניין, בבניין מס' 54 - 45 דירות למגורים.

במגרש מס' 118 - 3 בנייני מגורים-

בבניינים מס' 56,57 - 44 דירות למגורים בכל בניין, בבניין מס' 55 - 45 דירות למגורים.

רישום הבית המשותף, בכפוף להוראות רשם המקרקעין.

ייתכן כי המבנן יבוצע בשלבים, שלבי ביצוע המבנן יהיה על פי החלטת החברה וכפוף לאישור הרשויות.

בבנין במבנן יש דירות שלא למגורים - חדר שנאים בכל מתחם כמסומן בתכניות.

1.3 טבלה מס' 1- פירוט הקומות מרתף חניה משותף במתחם ה' ובמתחם ה' בבניין וייעודה של כל קומה

הערות	סוג השימוש - כמסומן בתכניות	מספר דירות בקומה	קומות מתחת למפלס כניסה	כינוי או תיאור קומה
מספר קומות מרתף 2	חניה לרבות מיסעות/רמפת גישה לחניה/מגורים/עסק/אחר לכל בניין- מבואה קומתית לרבות פירי/גומחות תשתיות, חדר מדרגות, פיר מעליות, חדר משאבות ומאגר מים. בנוסף, מחסנים דירתיים, מחסן/ני חברת ניהול, חדר מדרגות מילוט מהמרתף, חדר משאבות ומאגרי מים, פירי תשתיות לרבות פירי מפוחי שחרור עשן, פירי מעבר צנרת חשמל וכיוצ"ב. ייתכנו חניות אורחים (ר' סעיף ב. 9.1.14 להלן).	---	-2	קומת מרתף מינוס 2
	חניה לרבות מיסעות/רמפת גישה לחניה/מגורים/עסק/אחר לכל בניין- מבואה קומתית לרבות פירי/גומחות תשתיות, חדר מדרגות, פיר מעליות, חדר מוני חשמל, בנוסף, מחסנים דירתיים, מחסן/ני חברת ניהול, חדר מדרגות מילוט מהמרתף, חדר שנאים, חדר גנרטור, חללי מאגרי מים, פירי תשתיות לרבות פירי מפוחי שחרור עשן, פירי מעבר צנרת חשמל, ארונות תקשורת, חדר/י תקשורת וכיוצ"ב. ייתכנו חניות אורחים (ר' סעיף ב. 9.1.14 להלן).	---	-1	קומת מרתף מינוס 1

1.3 טבלה מס' 1- פירוט הקומות קרקע עד הגג בבניין וייעודה של כל קומה

הערות	סוג השימוש - כמסומן בתכניות	מספר דירות בקומה	קומות מתחת מעל למפלס כניסה	כינוי או תיאור קומה
מספר קומות מרתף 2	כמצויין בטבלה מס' 1 לעיל.	---	-1, -2	קומות מרתף
	מבואה קומתית לרבות חדר מדרגות, פיר מעליות, חדר לשימוש כלל הדיירים, מחסן חברת ניהול, מחסנים דירתיים, חדר חשמל, ופירי/גומחות תשתיות.	---	בניינים	קומות גלריית מחסנים- מותנית בקבלת היתר בניה
קיימים שטחים ואלמנטים טכניים המשרתים בניינים סמוכים	* חניה/מגורים/עסק/לובי כניסה לרבות חדר מדרגות, פיר מעליות, פירי/גומחות תשתיות/ חדרים לשימוש כלל הדיירים/אחר ---	4	0	קומת כניסה תחתונה/עליונה * 1 הכניסה הקובעת לבניין
	מגורים, חלל לובי קומת כניסה, מבואה קומתית לרבות חדר מדרגות, פיר מעליות גומחת דוודים משוייכים לדירות, ופירי/גומחות תשתיות.	4	1	קומה 1
מספר קומות 7	מגורים, מבואה קומתית לרבות חדר מדרגות, פיר מעליות, גומחת דוודים משוייכים לדירות, ופירי/גומחות תשתיות.	5	2,3,4,5,6,7,8	קומות 2-8-קומות טיפוסיות בבניינים מס' 44,54,55
מספר קומות 6	כניל	5	2,3,4,5,6,7	קומות 2-7-קומות טיפוסיות בבניינים למעט בניינים מס' 44,54,55
---	כניל	4	8	קומה 8 בבניינים למעט בניינים מס' 44,54,55
---	מגורים, מבואה קומתית לרבות חדר מדרגות, פיר מעליות, ופירי/גומחות תשתיות.	2	9	קומה 9- קומת גג (פנטהאוז) מגורים עליונה
---	חדר מדרגות, פיר מעליות, פירי גומחות/חללי תשתיות, מערכות טכניות משותפות לרבות קולטי שמש, אנטנה וכיוצ"ב, ופרטיות לרבות מעבי מזגנים /או דוודים פרטיים משוייכים לדירות.	---	10	קומת גג/קומה טכנית
---	---	---	10	סך הכל קומות למגורים
---	---	---	14	סך הכל קומות בבניין כולל קומות מרתף וקומת גג

הערות: 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 בכל מתחם- איזורי גינון ריצוף ופיתוח משותפים, חניה עילית לרבות מערכת תאורה, גישה לחניון תת קרקעי, משטח/מיכללי מיחזור אשפה/מיכללי אשפה טמונה, צוברי גז טמונים, יתכנו מתקני חניית אופניים, מערכות תשתית משותפות, פירי איורורר למערכות המרתף, חצרות פרטיות, וכיוצ"ב- כמסומן בתכנית המגרש.

- 1.4 **חדרי מדרגות:**
מספר חדרי המדרגות בבניין 1; אפיון כל חדר מדרגות: פתוח/סגור/מקורה/
 לא מקורה/מגיע לגג/לא מגיע לגג/מוגן/לא מוגן (להקיף בעיגול את המצב הנכון
 לכל חדר מדרגות)
- 1.5 **מעליות: יש/אין; מספר המעליות 2; מספר התחנות לכל מעלית 13;**
מספר נוסעים לכל למעלית: 8; מעלית שבת: יש/אין אחת המעליות תכלול מנגנון פיקוד שבת
(בהתאם לתקנון הועד).
- 1.6 **עמדת שומר: יש/אין**
- 2. חומרי הבניין ועבודות גמר:**
- 2.1 **שלד הבניין:** לפי תכניות המהנדס; **שיטת הבניה:** טרומית ו/או מתועשת/"ברנוביץ" ו/או קונבנציונלית (טרומי/מתועש/קונבנציונלי/אחר)
- 2.2 **רצפה ותקרה קומתית:** חומר בטון מזוין ו/או בטון דרוך **עובי** לפי חישובי המהנדס;
שיטת הבניה: טרומית ו/או מתועשת ו/או קונבנציונלית;
 מודגש, כי בשיטת בניה טרומית, יראה תפר מבוקר בתקרה במפגש עם קיר.
בידוד אקוסטי (לפי תקן ישראלי מס' 1004): חומר לפי הנחיות היועץ **עובי** לפי הנחיות היועץ.
- 2.3 **תקרת קומה עליונה:** חומר: בטון מזוין ו/או בטון דרוך/רצפץ/אחר (לפרט); ושכבות איטום **עובי** לפי חישובי המהנדס; **בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045):** חומר לפי החלטת יועץ **עובי** לפי החלטת יועץ תרמי לפי החלטת יועץ תרמי.
- 2.4 **גג הבניין:** חומר: בטון מזוין ו/או בטון דרוך ושכבות איטום **עובי** לפי חישובי המהנדס;
בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר לפי החלטת יועץ תרמי **עובי** לפי החלטת יועץ תרמי.
- 2.5 **קירות חוץ:** חומר בטון ו/או בלוקים **עובי** לפי חישובי המהנדס.
שיטת הבניה: טרומית ו/או מתועשת ו/או קונבנציונלית;
בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר לפי החלטת יועץ תרמי **עובי** לפי החלטת יועץ תרמי;
- 2.6 **גימור קירות חוץ:**
- 2.6.1 **חיפוי עיקרי:** אבן/קרמיקה/פסיפס/חיפוי קשיח אחר/טיח חוף/צבע/אחר --- (פרט); **החיפוי משולב/לא משולב עם חומרים אחרים;** (ציין החומרים) טיח חוף ו/או בטון צבוע ו/או קרמיקה ו/או אלומיניום ו/או ו/או זכוכית ו/או אחר לפי החלטת האדריכל והחברה ולפי אישור הרשויות;
- 2.6.2 **טיח חוף (תיאור) לפי בחירת האדריכל משולב/לא משולב עם חיפויים אחרים-ראה סעיף 2.6.1;**
- 2.6.3 **חיפוי אחר:** --- (לפרט)
- 2.7 **קירות הפרדה בין הדירות:** חומר בטון ו/או בלוקים ו/או משולב בידוד אקוסטי לפי תקן 1004 חלק 1 **עובי** כ-20 ס"מ.
- 2.8 **חדר מדרגות:**
- 2.8.1 **קירות מעטפת:** חומר בטון מזוין **עובי** כ-20 ס"מ;
- 2.8.2 **גימור קירות פנים:** חומר טיח וצבע אקרילי עד לגובה --- מ, וחומר --- עד לתקרה;
- 2.8.3 **מדרגות:** טראצו צמנט לבן/או לוחות אבן נסורה/או אחר (לפרט) גרניט פורצלן;
ריצוף משטחים: מרצפות טראצו צמנט לבן /או לוחות אבן נסורה/או אחר (לפרט) גרניט פורצלן;
- 2.8.4 **שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה.**
- 2.8.4 **מעקה/מאחז יד:** (תיאור) מעקה מתכת ע"פ דרישות ת"י 1142 **חומר** מתכת;
- 2.8.5 **עליה לגג:** יש/אין (תאר) דרך חדר מדרגות ראשי

2.9

מבואה (לובי) קומתית.

גימור קירות פנים : חומר חיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה ו/או קרמיקה ו/או גרניט פורצלן לפחות עד לגובה משקופי הדלתות – וחומר טיח וצבע אקרילי עד לתקרה; (במקרה של תקרה מונמכת לא יבוצע טיח מעל תקרה זו).
ריצוף : קרמיקה/טרצו אחר (לפרט) אבן נסורה ו/או גרניט פורצלן;

2.10

מבואה (לובי) כניסה : (כניסה תחתונה וכניסה עליונה)

2.10.1 **גימור קירות פנים :** חומר חיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה ו/או קרמיקה ו/או גרניט פורצלן, לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה – וחומר טיח וצבע אקרילי עד לתקרה. (במקרה של תקרה מונמכת לא יבוצע טיח מעל תקרה זו).
ריצוף : קרמיקה/טרצו/לוחות אבן נסורה (שיש) ו/או אחר (לפרט) גרניט פורצלן; שטח אריח בודד לא יפחת מ-0.64 מ"ר.

2.10.2 **דלת כניסה לבנין : יש/אין ; מידות וחומר** מידות ע"פ תכנית, חומר : אלומיניום מזוגג **כמות ע"פ תכנית ;**

2.11

מרתף חניה : גימור קירות פנים מרתף : טיח פנים – יש/אין ; חומר אחר טיח פנים ו/או בבטון צבוע **בסיד סינטטי (פרט) ;** גימור רצפת מרתף **חניה :** בטון/בטון מוחלק /אחר -- (לפרט)

2.12

ריצוף בניין המגורים יהיה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה, כמו כן כל צבעי תקרות וקירות הפנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.

3.

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

3.1 **גובה הדירה :**

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה : לא פחות מ- 2.50 מ' ;
גובה פרוזדור ו/או חדרי שירות ורחצה ו/או מתחת להנמכות מעבר תשתיות : לא פחות מ- 2.05 מ' ;
גובה חדרים על הגג : לא פחות מ- **אין** ;
גובה עליית גג למגורים : לא פחות מ- **אין** ;
גובה מרתף המשמש למגורים : לא פחות מ- **אין** ;
גובה מרתף המשמש לא למגורים : לא פחות מ- **אין** ;

3.2

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

טור ו'	טור ה'	טור ד'	טור ג'	טור ב'	טור א'	תיאור (אם יש)
הערות	ריצוף- מחיר לזיכוי למ"ר בשקלים חדשים	מידות האריחים	ריצוף	גמר קירות ותקרות**	חומר קירות *	
---	אם יש ⁴ - כמפורט בנספח ג' למפרט זה- מחירון פריטים מתומחרים.	כמפורט בנספח טיפוס דירה למפרט זה.	קרמיקה או גרניט פורצלן	טיח ו/או אחר לפי החלטת החברה, בגמר קירות צבע אקרילי, תקרה סיד סינטטי.	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקים מבטון-תאי מאושפרים באוטוקלב ו/או בלוקי גבס ו/או לוחות גבס לפי החלטת החברה.	1.מבואה
---	כנייל	כנייל	כנייל	כנייל	כנייל	2.חדר דיוור
---	כנייל	כנייל	כנייל	כנייל	כנייל	3.חדר שינה הורים מס' 1 12.חדר פינת ארונות גובלת בחדר הורים (אם יש)
יש למלא רק במקרה שבו מדובר במתחם נפרד בדירה	כנייל	כנייל	כנייל	כנייל	כנייל	4.פינת אוכל (מתחם לא נפרד)
מספר חדרי שינה ע"פ תכנית - בגלל/לא כולל ממ"ד	כנייל	כנייל	כנייל	כנייל	כנייל	5.חדרי שינה
ריצוף ממ"ד גבוה ביחס למפלס ריצוף פרוזדור. חדר שינה/פאנונה/אחר -	כנייל	כנייל	כנייל	כנייל	כנייל	6.ממ"ד
---	כנייל	כנייל	כנייל	כנייל	כנייל	7.פרוזדור

טור ו'	טור ה'	טור ד'	טור ג'	טור ב'	טור א'	תיאור (אם יש)
הערות	ריצוף- מחיר לזיכוי למ"ר בשקלים חדשים	מידות האריחים	ריצוף	גמר קירות ותקרות**	חומר קירות *	
	כנייל	כנייל	כנייל	חיפוי קירות בקרמיקה (רגילה או פורצלן) בגודל כ-33/25 ס"מ ו/או כ-60/30 ס"מ ו/או אחר לפי החלטת החברה.	כנייל	8. מטבח
סגור/פתוח-ע"פ תכנית				טיח ו/או אחר לפי החלטת החברה, בגמר קירות צבע אקרילי, תקרה סיד סינטטי.		
	כנייל	כ-33/33 ס"מ ו/או אחר לפי החלטת החברה.	קרמיקה או גרניט פורצלן (נגד החלקה) בתא מקלחת- משטח משופע, מרוצף בריצוף תואם חדר הרחצה (נגד החלקה)	כנייל	כנייל	9. חדר אמבטיה/ רחצה הורים (אם יש)
כנייל	כנייל	כנייל	קרמיקה או גרניט פורצלן (נגד החלקה)	כנייל	כנייל	10. חדר אמבטיה
כנייל	כנייל	כנייל	קרמיקה או גרניט פורצלן	כנייל	כנייל	11. בית שימוש נפרד שירותי אורחים (אם יש)
מקורה/לא מקורה/ מקורה חלקית - ע"פ תכנית.	כנייל	כ-33/33 ס"מ ו/או אחר לפי החלטת החברה.	כנייל	חיפוי קיר חיצוני- ראה סעיף 2.6 לעיל. תקרה (אם יש)- טיח או אחר לפי החלטת החברה, בגמר צבע אקרילי.	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקים מבטון-תאי מאושפרים באוטוקלב לפי החלטת החברה. מעקה- בנוי ו/או בסיס בנוי עם חלק עליון אלומיניום וזוכיכת. פרגולה/מצללה/קורות- באם מופיעה בתכנית המכר- סוג גוון וחלוקה על פי אישור הרשות.	13. מרפסת דיוור/ משטח מרוצף בדירות הגן
---	כנייל	כ-33/33 ס"מ ו/או אחר לפי החלטת החברה.	קרמיקה או גרניט פורצלן (נגד החלקה)	טיח ו/או אחר לפי החלטת החברה, בגמר קירות צבע אקרילי, תקרה סיד סינטטי.	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקים מבטון-תאי מאושפרים באוטוקלב ו/או בלוקי גבס ו/או לוחות גבס לפי החלטת החברה.	16. מרפסת/פינת/ איזור שרות (אם יש)
---	כנייל	כ-30/30 ס"מ ו/או אחר לפי החלטת החברה.	קרמיקה או גרניט פורצלן	טיח ו/או אחר לפי החלטת החברה, בגמר קירות צבע אקרילי, תקרה סיד סינטטי.	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי איטונג ו/או בלוקי גבס ו/או אחר לפי החלטת החברה.	21. מחסן צמוד מוצמד (אם יש)

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:** סוג א', 4 סדרות של ריצוף ממבחר שתציג החברה או הספק.
- * **ריצוף מחסן, מרפסת ומשטח מרוצף בחצר דירת גן -** בגוון אחד ובגודל אחד, לפי בחירת האדריכל.
- * **כל סוגי הריצוף המותקנים בבניין לפי ייעודם, יעמדו בדרישות תקן ישראלי 2279 -** התנגדות להחלקה.
- * **הפרשי מפלסים (סף מונמד/מוגבה) -** בספי דלתות כניסה לחדרי רחצה, בממ"ד, ביציאה למרפסת דיוור/חצר, בסף כניסה לדירה, בסף דלת מחסן- הכל על פי תכניות ביצוע סופיות.
- * **חיפוי:** סוג א', 4 סדרות של חיפוי ממבחר שתציג החברה או הספק.
- * **שיפולים (פנלים) בגובה 7 ס"מ לפחות-** מחומר הריצוף למעט בשולי קירות וחזיתות מחופים, בגב ארון מטבח, ארונות ואזורים טכניים. חיפוי ושיפולים, ללא קיטום פינות (גרונג).
- * **כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" של מכון התקנים הישראלי.**
- * **במקרה של תקרה מונמכת, ו/או גמר תקרה בלוחות גבס, לא יבוצע טיח ע"ג התקרה הקונסטרוקטיבית**

*** גוון צבע וסיד: לבן.**

² ריצוף אינו כלול ברשימת פריטים לזיכוי כספי בדירות 'מחיר למשתכן', על פי מכרז 'מחיר למשתכן'.

3.3 ארונות:

3.3.1

ארון מטבח תחתון: תיאור גוף הארון מעץ מסוג 'סנדוויץ', גב הארון יהיה מעץ דיקט. הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובהו ולכל עומקו; ביחידות הפינה של הארון יותקנו "פתרונות פינה"; הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור/הכנה לכיריים מובנות (פתח, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים; עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ; גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף; בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של כ-10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון; **מידות כמפורט בנספח טיפוס דירה למפרט זה.**

מידת אורך הארון תימדד לאורך קיר המטבח; פינה מחושבת פעמיים באורך הארון; **ציפוי חיפוי פורמאיקה, ידיות מתכת ציפוי פנימי מלמין ו/או פורמאיקה; דלתות: חומר M.D.F וציפוי מלמין ו/או פורמאיקה מדפים: חומר סנדוויץ וציפוי מלמין ו/או פורמאיקה;**

משטח עבודה: חומר מאבן טבעית או פולימרי (כדוגמת אבן קיסר או שווה ערך) העונה לדרישות התקנים הרלוונטיים ת"י (4440 חלקים 1, 2 לפי העניין), עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם; המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיור. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו ייבחר על ידי המוכר; הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח;

עובי לא פחות מ-2 ס"מ מידות לפי ארון מטבח תחתון

מחיר לזיכוי בעד ארון קומפלט כולל משטח עבודה, כיור, ברז וחיפוי קרמי מעל משטח העבודה- כמפורט בנספח ג' למפרט זה- מחירון פריטים מתומחרים בשקלים חדשים;

3.3.2

ארון מטבח עליון: אין תיאור מידות; **ציפוי חיפוי** 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 תיאור ארון מוכן קומפלט, עץ סנדוויץ' או טרספה תלוי או מונח, וכיור משולב במשטח עבודה אינטגרלי מחרס. **מידות** כ-80 ס"מ; **ציפוי גמר חיפוי** לפי יצרן **ציפוי פנימי** לפי יצרן; **דלתות/חזיתות:** חומר וציפוי לפי יצרן **ייתכנו מדפים: חומר וציפוי** לפי יצרן

מחיר לזיכוי בעד ארון מוכן קומפלט כולל ברז - כמפורט בנספח ג' למפרט זה - מחירון פריטים מתומחרים בשקלים חדשים;

3.3.3

ארונות אחרים (ציין): אין תיאור מידות; **ציפוי חיפוי** ציפוי פנימי; **דלתות:** חומר וציפוי מדפים: חומר וציפוי; **מחיר לזיכוי בעד ארון** שקלים חדשים;

3.4

מיתקנים לתליית כביסה: **מיתקן לתליית כביסה באם מסומן בתכנית: תיאור** 2 ניצבים ממתכת מגולוונת, גלגליות, 5 חבלי כביסה מפלסטיק **מידות** באורך מינימלי של 160 ס"מ; ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ-160 ס"מ ובתנאי שיותקן מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ-120 ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ-800 ס"מ; בדירות גן אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר. **מסתור כביסה באם מסומן בתכנית: תיאור** עומד בתקן ישראלי מס' 5100- פרופילים ורפפות לפי תכנית אדריכל לכל הגובה **חומר** אלומיניום ו/או אחר לפי בחירת האדריכל **מידות** ע"פ תוכנית, ובגובה חלקי על פי תכנון אדריכל

הערות לסעיף 3.3:

ארון מטבח-

* **מידת אורך הארון כוללת, מקום מתוכנן עבור מדיח ו/או עבור מכשירים חשמליים נוספים, במידה וקיימים, כלולים אלו במידות הארון. החלוקה עפ"י חברת המטבחים. גוון חיפוי של הארון בגמר פורמאיקה ייבחר מתוך 5 גוונים שתציג החברה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר ניטרלי; ציפוי פנימי: גוון לבן;**

* **מיקום הסופי של ארונות המטבח לרבות מיקום כיור והכנה לכיריים יהיה לפי החלטת החברה.**

משטח עבודה - כולל פתח לכיור ופתח לכיריים, מאבן קיסר 3 גוונים לבחירה מתוך מבחר הגוונים שתציג החברה אחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי;

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

טור ג'- תריסים			טור ב'- חלונות			טור א'- דלתות			תיאור (אם יש)
סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה הפתח הבנוי (גובה/רוחב)	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה הפתח הבנוי (גובה/רוחב)	סוג 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. מ"ד- חדר שינה 2
									8. פינת אוכל
									9. פרוזדור
									10. מטבח
									11. חדר אמבטיה/רחצה הורים
									12. חדר אמבטיה
									13. חדר פינת ארונות
									14. בית שימוש נפרד
									15. שרותי אורחים
									16. מרפסת דיור 1
									17. מרפסת דיור 2
									18. מרפסת דיור 3
									19. מרפסת/פינת איזור שרות
									מחסן מוצמד

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

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

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

הנחיות למילוי הטבלה: (א) בכל משבצת שיש בה כלי תברואתי יש למלא: מידות וכמות.

- (ב) לכל מיתקן ואזור יש לציין: מידות וסוג.
- (ג) הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת: מים קרים, מים חמים וחיבור לקו דלוחין או שפכים.

- 3.6.1 **אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה** יתכן מחלקי מים במיקום לפי החלטת מהנדס האינסטלציה. נקי ניקוז הכנה למזגנים.
- 3.6.2 **מים חמים: מערכת סולרית ע"פ ת"י 579: יש/אך; דוד בקיבול 150 ליטרים לדירת 4 חדרים ויותר; דוד בקיבול 120 ליטרים לדירת 3 חדרים;**
דוד בגיבוי חשמלי/חימום/גז/אחד--- (לפרט); מיקום הדוד: **לפי התכנית**;
מערכת סולרית-תרמוסיפונית/ מאולצת מרכזית/ מאולצת עם מחליפי חום בתוך הדוד.
- 3.6.3 **חיבור מים חמים לכלים:** קערת מטבח, כיורי רחצה למעט כיור לנטילת ידיים בשירותי אורחים (אם יש), אמבטיה, מקלחת/אחר הכנה למכונת כביסה (לפרט)
- 3.6.4 **ברז גינה: פלא ככל וכלול, מפורט בטבלה מס' 4 בנספח טיפוס דירה.**
- 3.6.5 **הכנה למונה מים לדירה: יש/אך**
- 3.6.6 **חומר הצינורות: מים חמים וקרים מתכת ו/או פלסטי דלוחין פלסטי ו/או מתכת שפכים פלסטי ו/או מתכת**
- 3.6.7 **צנרת גז בדירה ממקור הגז עד נקודת הכנה לברז הגז במטבח ו/או בחדרים: יש/אך כמפורט בטבלה מס' 4 בנספח טיפוס דירה.**
- 3.6.8 **הכנה למונה גז לדירה: יש/אך - מונה יוזמן ע"י וע"ח הרוכש לאחר מסירה- הרוכש יישא בתשלום לחברת הגז עבור התקנת מונה ווסת דירתיים ותשלום הפקדונות עבורם, ובתשלום עבור ברזי גז לנקודות/ות ההכנה לברזי הגז, וכן במקדמה עבור מלאי גז ככל שתידרש על ידי חברת הגז. חיבור הבניין עד למונה דירתי יחול על החברה.**

3.7 **טבלה מס' 5 - מתקני חשמל בדירה- כמפורט בנספח טיפוס דירה ובנספח ג' למפרט זה**

מיקום (אם יש)	תיאור	א. נקודות/ות מאור קיר/תקרה בהדלקה אחת				ב. בית תקע-פאנל רגיל				ג. נקודות/ות מאור מחליף קיר/תקרה הדלקה כפולה בהדלקה אחת			
		טור א.1	טור א.2	טור א.3	טור א.4	טור ב.1	טור ב.2	טור ב.3	טור ב.4	טור ג.1	טור ג.2	טור ג.3	טור ג.4
		מיקום נקודת מאור	זיכוי בשקלים חדשים	שינוי מקום חדשים	תוספת בשקלים חדשים	תקע פאנל רגיל	זיכוי בשקלים חדשים	שינוי מקום חדשים	תוספת בשקלים חדשים	תקע נקודת מאור	זיכוי בשקלים חדשים	שינוי מקום 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 רחצה הורים													
10.חדר אמבטיה													
11.בית שימוש נפרד ש.אורחים													
12.חדר פינת ארונות													
13.מרפסת דיוור ±													
14.מרפסת דגך 2													
15.מרפסת/פינת/ איזור שרות													
18.מהלך מדרגות בדירה													
19.מחסן צמוד מוצמד													
21.גינה חצר צמודה דירתית													

ו. בית תקע דרגת הגנה IP44 מוגן מים				ה. בית תקע מעגל נפרד				ד. נקודת טלויזיה / זכבלים ¹			תיאור	מיקום (אם יש)
טור ו.4	טור ו.3 שינוי מקום בשקלים חדשים	טור ו.2 זיכוי בשקלים חדשים	טור ו.1 בית תקע	טור ה.4	טור ה.3 שינוי מקום בשקלים חדשים	טור ה.2 זיכוי בשקלים חדשים	טור ה.1 בית תקע	טור ד.3	טור ד.2 שינוי מקום בשקלים חדשים	טור ד.1 נקודת טלויזיה		
											22.מבואה	
											23.חדר דיור	
											24.חדר שינה הורים	
											25.חדרי שינה	
											26.פינת אוכל	
											27.ממ"ד	
											28.פרוזדור	
											29.מטבח	
											30.חדר אמבטיה רחצה הורים	
											31.חדר אמבטיה	
											32.בית שימוש נפרד ש.אורחים	
											33.חדר פינת ארונות	
											34.מרפסת דיור ±	
											35.מרפסת דגדג 2	
											36.מרפסת/פינת/ איזור שרות	
											40.מחסן צמוד מוצמד	
											42.גינה חצר צמודה דירתית	

ט. נקודת כוח				ח. נקודת טלפון פנים			ז. נקודת טלפון חוץ כולל נקודה למחשב ²			תיאור	מיקום (אם יש)
טור ט.4	טור ט.3 שינוי מקום בשקלים חדשים	טור ט.2 זיכוי בשקלים חדשים	טור ט.1 נקודת כוח	טור ח.3	טור ח.2 שינוי מקום בשקלים חדשים	טור ח.1 נקודת טלפון	טור ז.3	טור ז.2 שינוי מקום בשקלים חדשים	טור ז.1 נקודת טלפון		
										43.מבואה	
										44.חדר דיור	
										45.חדר שינה הורים	
										46.חדרי שינה	
										47.פינת אוכל	
										48.ממ"ד	
										49.פרוזדור	
										50.מטבח	
										51.חדר אמבטיה רחצה הורים	
										52.חדר אמבטיה	
										53.בית שימוש נפרד ש.אורחים	
										54.חדר פינת ארונות	
										55.מרפסת דיור ±	
										56.מרפסת דגדג 2	
										57.מרפסת/פינת/ איזור שרות	
										61.מחסן צמוד מוצמד	

הנחיות למילוי הטבלה:
יש לציין בכל משבצת את הכמות.

- 3.7.1 **חדר מדרגות**: בכל קומה 2 נקודות מאור --- גופי מאור יש; עם מנגנון שעון שבת. לחצני הדלקת אור 1 לחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות בלובי קומתני, יש/אין.
- 3.7.2 **טלפון חוץ**: הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).
- 3.7.3 **פעמון**: סוג לחצן צליל לפי יצרן
- 3.7.4 **מפסיקי זרם**: סוג פלסטו 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-פאזי/תלת-פאזי 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. התקן קוצב זמן לדוד.
 3. מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי.
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 **מזגן מפוצל (עילי)**: יש/ אין / קירור וחימום/ הכנות בלבד; מיקום: ממ"ד-הספק: --- (הכנות בלבד כוללות: צנרת חשמל, צנרת ניקוז מים, צנרת גז-תעלות).
- 4.3 **מזגן דירתי (מיני מרכזי) (אם יש)**: 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/ הכנה בלבד כוללת שקע מוגן.
- 4.6 **רדיאטורים**: בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה ובית שימוש: יש/ אין
- 4.7 **קונבקטורים חשמליים**: בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה ובית שימוש: יש/ אין/ הכנות בלבד.
- 4.8 **חימום תת רצפתי**: יש/אין.
- 4.9 **מיתקנים אחרים לפרט אין**
5. **סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה** - על פי דרישות כיבוי אש:
- 5.1 **מערכת כיבוי אש אוטומטית** יש/אין.
- 5.2 **מערכת גלאי עשן עצמאי** יש/אין.
- 5.3 **מטף 3 ק"ג אבקה** יש/אין ע"פ הנחיות כיבוי אש.
6. **עבודות פיתוח ושונות**:
- 6.1 **חניה**
- 6.1.1 **סך הכל מקומות חניה (לכל הבניין)**: לפי תכנית- ייתכנו מתקני מכפילי חניה- הכל לפי אישור הרשויות מתוכן: --- בתחום המגרש; אין חניות מחוץ למגרש.
כמות חניות במרתף חניה כמסומן בתכנית, מספר מרתפי חניה 2; אין חניות במקום אחר (לפרט) --- ;
- 6.1.2 **חניה לנכים**: יש/אין מספר לפי תכנית מיקום לפי תכנית
- 6.1.3 **גמר פני החניה**: בטון /או אבנים משתלבות /אבן טבעית/אחר ---
- 6.1.4 **גישה לחניה מהכביש**.
- 6.1.5 **מספר חניות לדירה לפחות 1** צמודה וזו לדירה/לא צמודות; מיקום: מחוץ למגרש/ בתחום המגרש/מרתף- חניה/אחר --- (על פי סימון בתכנית מצורפת).

	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 לפי החלטת יועץ הפיתוח ואישור הרשויות . רחבת כניסה חיזונית מוארת מהרחוב עד לכניסה לבניין הכוללת שביל מרוצף בגוון בהיר וגינון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות.	
6.2.2	משטחים מרוצפים : יש/אין; חומר גמר : אספלט ו/או אבנים משתלבות ו/או אבן טבעית ו/או אחר לפי החלטת יועץ הפיתוח ואישור הרשויות	
6.2.3	גינה משותפת : יש/אין; (על פי סימון בתכנית מצורפת) - גינון חסכוני במים ע"פ הנחיות משרד החקלאות.	
6.2.4	רשת השקיה : יש/אין. (ברכוש המשותף בלבד), לרבות מערכת השקיה עם ראש ממוחשב.	
6.2.5	גינה חצר צמודה לדירת גן בלבד : יש/אין; החצר תתכן מעל תקרה בנויה . ציאה לגינה לחצר בדירת גן בלבד מחדר : ע"פ תכנית	
6.2.6	פירוט מערכות בגינה בחצר הצמודה : אדמת גן מעל קרקע או מצע טוף מעל תקרה בנויה	
6.2.7	משטח מרוצף בגינה בחצר הדירתית בדירות גן בלבד : יש/אין שטח כמפורט במבוא למפרט מ"ר (על פי סימון בתכנית מצורפת).	
6.2.8	גדר בחזיתות אחרות של המגרש : חומר בטון ו/או בלוקי בטון בחפוי אבן כורכרית ו/או אחר על פי אישור הרשות בגובה ממוצע של --- מ' משתנה, עפ"י תכניות ודרישת הרשויות.	
6.2.9	ריצוף קומות עמודים מפולשת, חומר ---	
	מערכות משותפות	7.
7.1	מערכת גז :	
7.1.1	גז מרכזי : צובר גז שכונתי/מכלי גז צובר לאספקת גז מרכזי לבניין ולקבוצת בניינים - ע"פ אישור הרשויות /מכל דירת/אין מערכת גז לבניין.	
7.1.2	צנרת גז ממכל גז מרכזי מצובר גז עד לדירה : יש/אין	
7.1.3	צנרת אספקת גז בתוך הדירה : יש/אין	
7.2	סידורים לכיבוי אש - על פי דרישות כיבוי אש :	
7.2.1	מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות : יש/אין	
7.2.2	מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות : יש/אין	
7.2.3	מערכת כיבוי אוטומטית - מתזים (ספרינקלרים) : יש/אין ע"פ דרישות כיבוי אש.	
7.2.4	גלאי עשן : יש/אין	
7.2.5	ברז שריפה בחדר מדרגות בכל קומה.	
7.3	אורור מאולץ במרתפי חניה : יש/אין	
7.4	מערכת מיזוג אוויר מרכזית : יש/אין	
7.5	תיבות דואר : (תאר) חזית מאלומיניום לפי ת"י 816 מיקום בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה	
7.6	מיתקנים אחרים : תאר מעליות, גנרטור, מיכלי אשפה, מתקני חניית אופניים, מחסום בכניסה לחניה, מאגרי מים ומשאבות, וכל מערכת תשתית משותפת.	

8.	חיבור המבנה למערכות תשתית
8.1	חיבור לקו מים מרכזי: יש/אין; מונה מים ציבורי לבית: יש/אין; מונה מים לגינה: יש/אין - לפי החלטת הרשות.
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.
8.4	הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר); לא כולל קו טלפון.
8.5	הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים, תקשורת מחשבים וכדומה): יש/אין (ציין את החיבורים הרלבנטיים); לא כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת.
8.6	פיתוח כללי הגובל במגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כלולים. לפי הוראות התב"ע והנחיות הרשות המקומית.
8.7	פינוי אשפה: לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבניה.
9.	רכוש משותף
9.1	תיאור הרכוש המשותף:
9.1.1	סך כל מקומות חניה משותפים: חניות אופנועים כמסומן בתכנית.
9.1.2	ייתכנו חניות רכב לאורחים (ר' סעיף 9.1.14 להלן), וייתכנו חניות אופניים משותפות. קומה מפולשת: יש/אין; מספר קומות מפולשות ---
9.1.3	מחסנים שאינם צמודים לדירות: יש/אין מחסנים לחברת ניהול; מיקום המחסנים כמסומן בתכנית (יש לצרף מצורפת תכנית עם סימון המיקום)
9.1.4	מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש/אין
9.1.5	מבואה (לובי) קומתית: יש/אין
9.1.6	חדרי מדרגות
9.1.7	פיר מעלית: יש/אין; מעליות: יש/אין; מספר מעליות 2
9.1.8	גג משותף - לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
9.1.9	ממ"ק/מקלט: כמות אין מיקום --- שטח ---
9.1.10	חדר דוודים משותף: יש/אין - גומחות דוודים משוייכים לדירות בחלק מהמבואות הקומתיות כמסומן בתכנית.
9.1.11	מיתקנים על הגג: מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) כגון תשתית לאנטנה/ לצלחת לוויין, קולטי שמש, ייתכנו דוודים פרטיים; חדר מכונות למעלית, מאגר מים (להקיף בעיגול את המיתקן הרלבנטי), משאבת סחרור, מפוחים, זבל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין בנוסף, יתכנו מעבי מזגנים פרטיים.
9.1.12	גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש.
9.1.13	מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף (לפרט) לובי כניסה, לובאים קומתיים, מיסעות גישה לחניות, מעברי גישה למבואות כניסה, חדרי גנרטור, מיכלי אשפה טמונה, מעליות, ייתכנו מתקני מכפילי חניה, וכל מערכת תשתית משותפת-הכל על פי המסומן בתכנית המכר, החלטת החברה ואישור הרשויות.
9.1.14	ייתכנו חניות משותפות, חניות אורחים, בתוך תחומי המגרשים.
9.2	חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף:
9.2.1	חדרי מדרגות.
9.2.2	קומה טכנית.
9.2.3	גישה לחניה משותפת.
9.2.4	לובי בקומות כניסה.
9.2.5	לובי קומתי.
9.2.6	גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים על הגג.
9.2.7	גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות.
9.2.8	גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדרים טכניים
9.2.9	חלק הגג- התפוס על ידי מיתקנים על הגג: (כגון קולטים, דוודי שמש, חדר מכונות למעלית מערכות טכניות כמפורט בסעיף ב' 9.1.11).
9.2.10	מעליות
9.2.11	ממ"ק/מקלט- אין.
9.2.12	חלק אחר: פרט ---

בית משותף

9.3

- (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) יראהו, 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:** 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 אליו** בהתאם לתקנון מיוחד אשר יקבע ע"י החברה ועד לקביעתו בהתאם לסעיפים 58 ו 59 לחוק המקרקעין.

9.7 **כאמור בתוספת לחוזה המכר בעניין בית משותף רב אגפי ואחזקתו:**

א. שטח הדרך במפלס תת-הקרקע (שהינו מגרש אשר ייעודו "דרך" בבעלות עיריית הרצליה) יישאר ציבורי ולא תבוצע חסימת גישה לציבור אליו, ושערי הכניסה לחניונים יוקמו בגבול המגרשים עליהם מוקמים הבניינים.

ב. תחום החניונים והמעברים בתת-הקרקע, לרבות הדרך הנ"ל, ינוהל ויתוחזק באמצעות חברת ניהול אחת לכל בית משותף ו/או בית משותף רב אגפי.

ג. עלויות האחזקה והניהול של כל שטחי החניונים ושטחי המעברים בתחום תת-הקרקע יוטלו על בעלי הדירות במתחמים.

9.8 **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 האוורור ומערכות הגובלים בחדרי הדיוור לאורך כל קומות הבניין לא יהוו חלק מן הדירות אלא רכוש משותף של כל בעלי הדירות בבנין.

9.9 ייתכן ויירשמו זיקות הנאה הדדיות למעבר לכלי רכב ולהולכי רגל ו/או תשתיות והכל בהתאם להוראות הסכם המכר והוראות המפקח על רישום המקרקעין.

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

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

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

נספח ב' - הערות כלליות ואזהרות הנכונים למבנה ולדירה אשר אינם חלק מהמפרט הבסיסי.

נספח טיפוס דירה.

נספח ג' - מחירון פריטים מתומחרים לפי סעיף 3 (א1) בחוק המכר.

הווה עדכון למפרט מכר לפי סעיף 3 (ז) בחוק המכר (דירות) התשל"ג-1973, באם יידרש.

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/קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1: 100: הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1: 200. המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין בתנאי שלא ישנו את חזית הבית או שטחים ברכוש המשותף.
- 10.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1: 100.
- 10.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1: 250: הכוללת סימון גינה משותפת **אגנות וחצרות** 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 **ו/או לחברת הניהול ו/או לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה)**, 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 **ו/או על חברת הניהול האמורה** למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

נספח ב' - הערות כלליות ואזהרות

1. 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 מס' 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).
2. 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.
3. 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.
4. כל המידות בתכניות הינן בס"מ (אלה אם כן נאמר אחרת). המידות נתונות בין קירות בניה ללא טיח, פנלים בידוד וללא כל ציפוי אחר.
5. החברה רשאית להכניס תיקונים במפרט בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות.
6. המיקום המיועד למדחסי המזגנים (המנועים) הינו קבוע ואינו ניתן לשינוי ע"י הרוכש.
7. מובהר כי החברה רשאית, לפי שיקול דעתה לתת הסכמה לבעלי הדירות בקומות העליונות, להציב על גגות הבניין מתקני מיזוג (ככלל ונכלל בממכר) וכן להעביר צנרת מהמתקנים לדירותיהם. הרוכש מסכים לכך ומוותר על כל טענה בקשר לכך. רוכש הדירה בקומות העליונות, לו תינתן הסכמת החברה כלעייל, ככל שתינתן, מתחייב בזאת כי מתקני מיזוג האוויר (ככלל ונכלל בממכר) יוצבו אך ורק מעל הדירה אותה רכש ולא מעל דירות אחרות בבניין ושמנתקנים אלה לא יגרמו מטורד לדיירי הבניין. כל האחריות להתקנת מתקני מיזוג האוויר (ככלל 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.
8. מסתורי הכביסה המצוינים בתכניות המכר והשטח התחום בינם לבין הקיר החיצוני של הדירה הפונה למסתור הכביסה, יוצמדו לדירות אותן הם משמשים או ירשמו בכל דרך אחרת, הכל בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות וע"פ שיקול דעת החברה.
9. החברה תהיה רשאית לקבוע זיקת הנאה במגרש לטובת מגרשים סמוכים ו/או ח"ח ו/או בזק ו/או טל"כ ו/או הרשות המקומית.
10. במחסנים שיוצמדו לדירות יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים תעשה מהרכוש המשותף.
11. באבן טבעית, ריצוף וחיפוי יתכנו הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים" וכו', ואין לראות בכך ליקויי.
12. מיקום מתזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם ללא הנחיות המתכנן.
13. רצפות בטון, אספלט ו/או גרנוליט מושפעות באופן טבעי מתזוזות ססמיות ו/או תרמויות 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.
14. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
15. 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.
16. הקונה יבצע פעולות התחזוקה והתיקונים של מערכות ומתקני הבניין (ברכוש הפרטי ו/או המשותף) רק באמצעות בעלי מקצוע מתאימים ומוסמכים בנושא עיסוקם.
17. מיקומם המתוכנן של דוד המים החמים ושל יח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה.
18. במבנה הותקנו מערכות אלקטרומכניות 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 וחוצץ), ו/או למערכות אלקטרומכניות, ביוב ומים, יעשה רק ע"י בעלי מקצוע (ובאם נדרש רק מורשים לעבודות גובה וביצוע מתאים), הכל על פי דין והוראות רשות מוסמכת.
19. אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב), באריחים רזרביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, ככל שימסרו, לצורך תחזוקה.
20. 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 (ליציקת הקירות נעשית כנגד יסודות המוחדרים טרם חפירת המרתף).
21. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי הרשמי, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.

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. לא תותר כניסת רכב מונע בג"מ אל חניון תת-קרקעי, ואל מתקני מכפילי חניה הכוללים בור (פיר) הנמוך ממפלס פני הקרקע/פיתוח הסמוכים למתקן.
24. 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.
25. ידוע לקונה כי החברה תהא רשאית להקים בבנין או בסמוך לו חדר/י טרנספורמציה לצורך אספקת חשמל ו/או חדר/י תקשורת ולהקנות לחברת חשמל ישראל בע"מ או לבזק, לפי הענין, זכויות בחדר/ים כאמור ו/או זכויות מעבר ו/או זיקות הנאה להנחת כבלים וגישה לביצוע עבודות שונות במקרקעין, באופן שהזכויות בחדר/ים כאמור לא תטילנה חיוב כלשהו על בעליהן בחלק יחסי כלשהו בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף ו/או תשלומי המסים ותשלומי החובה בגינו, הכל בתנאים כמקובל בחברת החשמל או בבזק, לפי הענין, ובגדר כך לקבוע כלל האמור לעיל בתקנון הבית המשותף, בכל דרך שתמצא לנכון.
26. 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 בשימושה, 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-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.
27. 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.
28. המפרט הכללי הבין משרדי ("המפרט הכחול") אינו רלוונטי, למפרט מכר זה.
29. זכויות מעבר ושימוש - החברה תהיה רשאית לקבוע ו/או לרשום לזכות ולחובת המגרש/החלקה 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.
30. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות.
31. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
32. 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.
33. חניה המוגדרת 'רמת שירות 2' (אם יש), הינה בעלת מידות חניה ומעבר קטנות מחניה ברמת שירות 1, ובד"כ תחייב את הנהג לבצע תמרון נוסף בכניסה/ביציאה מהחניה.
34. 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 שיידרש לכך ע"י נציגות הבית המשותף ו/או חברת הניהול ככל שתהיה כזו.
35. יתכנו ושוחות ביוב ו/או מאגרי השהייה ו/או צנרת ו/או מערכות אחרות המשרתות את כלל הדיירים בבנין 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 שיידרש לצורך ביצוע תיקונים ואחזקה של המערכות הנ"ל. החברה תהא רשאית לרשום זיקות הנאה ו/או הערת אזהרה בטאבו בדבר מתן היתר גישה למערכות אלו לצורך טיפול ותחזוקה. הוראות כאמור תהא החברה רשאית לכלול גם במסגרת תקנון הבית המשותף.
36. בחצרות וגינות הממוקמות מעל תקרות בנויות יש לשתול רק צמחיה מתאימה, למניעת פגיעה בשכבות האיטום, יש לוודא הדבר טרם ביצוע גינון ושתילה.
37. באדניות בנויות, אין לשתול צמחיה ישירות באדנית אלא במיכלי שתילה- כפוף לאישור מהנדס.
38. מערכות כיבוי, ברזי כיבוי (הידרנטים) וארונות כיבוי בשטחים משותפים או פרטיים, מיקום וכמות לפי דרישות כיבוי אש.
39. 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 המחויבים לאותה אנטנה (באחריות הדיירים).
40. החברה תהיה זכאית להתקין בבנין מתקן הכנה לטלוויזיה בכבלים ו/או צלחת לוויין, ובמקרה כאמור ובכפיפה להוראות כל דין, תהיה החברה פטורה מחובת התקנת מתקן לאנטנה בבנין ו/או אנטנה מרכזית.

41. ייתכן מעבר מערכות מים, ניקוז, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכי בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, קדיחה וכי), מחייב חקירה מקצועית מוקדמת.
42. הכנה לאספקת גז : מערכת הגז המרכזית המשרתת את הדירה תוקם בידי חברת הגז שתבחר ע"י המוכרת. ע"מ להסדיר את אספקת הגז על הדייר לפנות לחב' הגז בסמוך למועד האיכלוס.
43. 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.
44. שטחים מרוצפים ימסרו לאחר ניקיון סביר בלבד.
45. הגישה לתחזוקה וניקוי, של פתחי בניה החסומים בזיגוג קבוע, קירות מסך, חלונות בחלל גבוה (פנים וחוצ), ו/או למערכות אלקטרו מכאניות, ביוב ניקוז ומים, יעשה רק ע"י בעלי מקצוע, ובאם נדרש, רק מורשים לעבודות גובה ובציוד מתאים והעומד בת"י 1139, (פיגום מתרומם/תלוי, סנפלינג וכי).
46. ת"י 1525 "תחזוקת בניינים : בנייני מגורים וסביבתם הקרובה" יחייבו הקונה (חוברת "הנחיות לתחזוקה" תימסר לקונה בעת קבלת החזקה בדירה).
47. 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.
48. בתקופת הבדק והאחריות אין הקונה רשאי לבצע פעולות ושינויים העלולים להשפיע על תקינות ותפקוד המרכיבים השונים שלא בהסכמת המוכר. ביצוע בניגוד לאמור לעיל ישחרר את החברה, מכל אחריות לליקויים/חוסרים/פגמים, בקשר עם מרכיבים אלו.
49. 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, כי המצב הקיים אינו זהה לאמור והקבוע במפרט המכר, ו/או בתכניות המכר.
50. באם תוצג "דירה לדוגמא", הדמיות, סרטים, דגם הבניינים ותמונות המחשה, למניעת ספק יודגש, כי מדובר במצג להתרשמות בלבד ואת החברה יחייב רק האמור במפרט המכר ותכניות המכר.
51. לא תותר התקנת בריכות/גיקוזי בחצרות, מרפסות וגגות.
- 52.
- מכפילי חניה:** ככל שהרוכש קונה במסגרת הממכר חניה/חניות במתקן מכפילי חנייה מכאניים, לרבות דמוי מעלית, דמוי פיגום ומכל סוג, צורה, מידות ואופן שימוש שהוא המאושר ע"י הרשויות המוסמכות (להלן: "המתקן"), יחולו ההסדרים הבאים: הרוכש מתחייב על כללי בטיחות בעת השימוש במתקן ו/או בחניה/חניות. הרוכש יהיה אחראי למתקן, לתחזוקתו, לתקינותו, לשלמותו, לכל הקשור משימוש והפעלת המתקן, והכול על חשבונו ובהתאם להוראות יצרן. הזנת החשמל למתקני חניה תעשה מהרכוש המשותף. והיה והרוכש קונה חנייה אחת במסגרת המתקן כאמור, ידוע לו כי יתר החניות הנוספות במתקן יימכרו ע"י החברה לבעלי זכות נוספים, ויחולו ההסדרים הבאים: האחריות הבלעדית למתקן, לתחזוקתו, לתקינותו, לשלמותו ולכל הקשור והנובע מהשימוש בו ותפעולו תחול על כל בעלי הזכויות במתקן ועל חשבונם, בחלקים שווים, בעלי הזכות מחויבים, האחד כלפי האחרים, לעשות שימוש במתקן באופן שלא יגרם כל הפרעה למשתמש אחר וכל בעלי הזכויות במתקן מצהירים כי לחברה לא תהא כל אחריות ו/או מחויבות בקשר עם האמור. הזכויות במכפילי חניה יוענקו לרוכש בדרך של הצמדה משותפת או זכות שימוש משותפת או בכל דרך אחרת לפי שיקול החברה אף ללא הצמדה לדירה הרשומה בלשכת רישום המקרקעין, שתאושר ע"י המפקח על רישום הבתים המשותפים או כל רשות רלוונטית אחרת. החברה תהא רשאית לכלול בתקנות הבית המשותף הוראות המסדירות את זכויות. אסורה חניה לרכבים המונעים בגז פחמימני (גפ"מ), במכפיל חניה מכניים הכוללים בור (פיר) הנמוך ממפלס פני הקרקע/פיתוח הסמוכים למתקן (באם אלו קיימים). השימוש במתקן זאת אחריות הרוכש בקשר עימו. ולרוכש לא תהיה כל טענה, דרישה או תביעה כלפי החברה בכל הקשור לאופן הסדרת הזכויות המשותפות של הרוכש ביחד עם יתר רוכשי המתקן כאמור ו/או אופן רישומן ו/או אי רישומן בלשכת רישום המקרקעין.

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה