

י.ת.ב בע"מ

2017-11-27

מאושר

מפרט מכר

זה נבדק ע"י חברת חקירה ואשר לפרטות.
 קבל מיקרה המנאים הקבועים במכרז חס המחוייבים.
 אלו בכוחו של אישור זה לבטלם ו/או לעמדם
 תאריך: 28.11.17

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 - פרווייקט 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 :

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

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 הרצלה 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 קרן הקיימת לישראל;
 - 2.1 שם המחכיר: מנהל קרן קיימת לישראל באמצעות רשות מקרקעי ישראל / אתר ---;
 - 2.2 תקופת החכירה 98 שנים + 98 שנים תחילת תקופת החכירה 27.12.2016
3. דירה מס' _____ קומה _____ בבניין מס' _____ (בתכנית העמדה)
4. בדירה כמפורט בנספח טיפוס זיהוי 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 (דיוור/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

מפרט לא סופי לפני היתר בניה. יתכנו שינויים לפי החלטת החברה ו/או דרישת הרשויות מהלך המדרגות.

- (ד) בחישוב השטח ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התשי"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 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 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 מהחנינות, שטח החניה יכלול גם חלק מדרכ/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 (הערה 4 לעיל).
(ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפרט ומידות האבזרים למעשה.
8. שם עורך הבקשה להיתר (להלן האדריכל) דורית וזרון הוק אדריכלים טלפון 073-2223636 פקס 073-2223630 כתובת רחוב תרוגי 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 בבנין, 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.

מפרט לא סופי לפני היתר בניה. יתכנו שינויים לפי החלטת החברה ו/או דרישת הרשויות כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה.

1. תיאור הבניין

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

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

1.2

הבניין כחלק ממבני בן 5 מגרשים (תאי שטח) בשני מתחמים -
במתחם ד' - מגרשים מס' מגרשים מס' 114, 115, 116 ומתחם 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 המבני יבוצע בשלבים, שלבי ביצוע המבני יהיה על פי החלטת החברה וכפוף לאישור
הרשויות.

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

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

תעודות	סוג השימוש - כמסומן בתכניות	מספר דירות בקומה	קומות מתחת למפלס כניסה	כינוי או תיאור קומה
מספר קומות מרתף 2	חניה לרבות מיסענות/רמפת גישה לחניה/מגורים/עסק/אחר לכל בניין- מבואת	---	-2	קומת מרתף מינוס 2

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

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

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

1.3

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
	מבואח קומתית לרבות חדר מדרגות, פיר מעליות, מחסנים דירתיים, חדר חשמל, (פירי/גומחות תשתיות)	---	ביניים	קומת גלריית מחסנים
קיימים שטחים ואלמנטים טכניים המשרתים בניינים סמוכים	2 חניה/מאגרי/עסק/לובי כניסה לרבות חדר מדרגות, פיר מעליות, פירי/גומחות תשתיות/ חדרים לשימוש כלל הדיירים/אחר ---	4	0	קומת כניסה תחתונה/עליונה * הכניסה חקובעת לבניין
	מגורים, חלל לובי קומת כניסה, מבואח קומתית לרבות חדר מדרגות, פיר מעליות גומחת דוודים משוייכים לדירות, (פירי/גומחות תשתיות)	4	1	קומה 1
מספר קומות 7	מגורים, מבואח קומתית לרבות חדר מדרגות, פיר מעליות, גומחת דוודים משוייכים לדירות, (פירי/גומחות תשתיות)	5	2,3,4,5,6,7,8	קומות 2-8- טיפוסיות בבניינים מס' 44,54,55
מספר קומות 6	כנייל	5	2,3,4,5,6,7	קומות 2-7- טיפוסיות בבניינים למעט בניינים מס' 44,54,55
---	כנייל	4	8	קומה 8 בבניינים למעט בניינים מס' 44,54,55
---	מגורים, מבואח קומתית לרבות חדר מדרגות, פיר מעליות, (פירי/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 וכיוצא ב, ופרטיות לרבות מעבי מוגנים ו/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. * 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 גיבון ריצוף ופיתוח משותפים, חניה עלית לרבות מערכת תאורה, גישה לחניון תת קרקעי, משטחי/מיכלל מיוחד אשפה/מיכלי אשפה טמונה, צוברי גז טמונים, יתכנו מתקני חניית אופניים, מערכות תשתית משותפות, פירי איורור למערכות המרתף, חצרות פרטיות, וכיוצא 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

מפרט לא סופי לפני היתר בניה. יתכנו שינויים לפי החלטת החברה ו/או דרישת הרשויות (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/רצף/אחר (לפרט): ושכבות איטום עובי לפי חישובי המהנדס; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר לפי החלטת יועץ תרמי עובי 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 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 ו/או לוחות אבן נסורה ו/או אחר (לפרט) גרניט פורצלן; ריצוף משטחים: מרצפות טראצו צמנט לבן ו/או לוחות אבן נסורה ו/או אחר (לפרט) גרניט פורצלן;
- 2.8.4 שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה מעקה/מאחז יז: (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 מ- וחומר טיח וצבע אקרילי עד לתקרה; (במקרה של תקרה מונומכת 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 מ- וחומר טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.

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

(במקרה של תקרה מונמכת לא יבוצע טיח מעל תקרה זו).

ריצוף: קרמיקה/טרצו/לוחות אבן נסורה (שיש)/או אחר (לפרט) גרניט פורצלן;

שטח ארית 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 בטון צבוע בסיד סינטטי (פרט); גימור רצפת מרתף חניה: בטון מותלק/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- 2.10 מ' ;

גובה עליית גג למגורים: לא פחות מ- 2.10 מ' ;

גובה מרתף המשמש למגורים: לא פחות מ- 2.10 מ' ;

גובה מרתף המשמש לא למגורים: לא פחות מ- 2.10 מ' ;

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

טור ו'	טור ח'	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 2 - 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 מינת ארונות ונבלת בחנה הורים (אם יש)
יש-למלא דק במקרה שבג מדובר במתחם נפרד בדירה	כנייל	כנייל	כנייל	כנייל	כנייל	4.מינת אוכל (מתחם לא נפרד)
מספר חדרי שינה ע"פ תכנית-פולצ'לא כולל ממ"ד	כנייל	כנייל	כנייל	כנייל	כנייל	5.חדרי שינה
ריצוף ממ"ד גבוה ביחס למפלס ריצוף פרודור. חדר שינה פוזווה/אחר	כנייל	כנייל	כנייל	כנייל	כנייל	6.ממ"ד
---	כנייל	כנייל	כנייל	כנייל	כנייל	7.פרוזדור
חיפוי קירות לגובה כ-60 ס"מ מעל משטח עבודה, למעט אוור-חלון (אם יש).	כנייל	כנייל	כנייל	כנייל	כנייל	8.מטבח
סגור/פתוח-ע"פ תכנית	כנייל	כנייל	כנייל	כנייל	כנייל	9.חדר אמבטיה/
חיפוי קירות בקרמיקה	כנייל	כנייל	כנייל	כנייל	כנייל	

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

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 *	רצפת הורים (אם יש)
במידות לבחירת הקונה ללא שינוי מתמחיר עד לגובה קו משקוף הדלת.		אחר לפי החלטת החברה.	גרניט פורצלן (נגד החלקה) בתא מקלחת- משטח משופע, מרוצף בריצוף תואם חדר הרצפה (נגד החלקה)	כנייל		
	כנייל	כנייל	קרמיקה או גרניט פורצלן (נגד החלקה)	כנייל	כנייל	10. חדר אמבטיה
	כנייל	כנייל	קרמיקה או גרניט פורצלן	כנייל	כנייל	11. בית שימוש נפרד שירותי אורחים (אם יש)
מקורת/לא מקורת/ מקורה חלקית - ע"פ תכנית.	כנייל	כ-33/33 ס"מ ו/או אחר לפי החלטת החברה.	כנייל	חיפוי קיר היצונוג- ראה סעיף 2.6 לעיל. תקרה (אם יש)- טיח או אחר לפי החלטת החברה, בגמר צבע אקרילי.	כטון ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקים מבטון-תאי מאושפרים באוטוקלב לפי החלטת החברה. מעקה- בנוי ו/או בקיס בניי עם חלק עליון אלומיניום וזכוכית. פרגולה/מצללה/קורות- באם מופיעה בתכנית המכר- סוג גוון וחלוקה על פי אישור הרשות.	13. מרפסת דיוור/ משטח מרוצף בדירות הגן
חיפוי קיר היצונוג ראה סעיף 2.6 לעיל.			קרמיקה או גרניט פורצלן (נגד החלקה)	טיח ו/או אחר לפי החלטת החברה, בגמר קירות צבע אקרילי, תקרה סיד סינטטי.	כטון 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-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.	כטון ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי איטונג ו/או בלוקי גבס ו/או אחר לפי החלטת החברה.	21. מחסן צמוד מוצמד (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.		

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 בניינין לפי ייעודם, יעמדו בדרישות תקן ישראלי 2279 - התנגדות להחלקה.
 * הפרשי מפלסים (סף מונמד/מוגבה) - בספי דלתות כניסה לחדרי רצפה, 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 מחומים, בגב ארון מטבח, ארונות ואזורים טכניים. חיפוי ושיפולים, ללא קיטום פינות (גרונג).

* כל צבעי תקרות וקירות פנים יחיי 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 ברישימת 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;

מפרט לא סופי לפני היתר בניה. יתכנו שינויים לפי החלטת החברה ו/או דרישת הרשויות מידות כמפורט בנספח טיפוס זירה למפרט זה.

מידת אורך הארון תימדד לאורך קיר המטבח; פינה מחושבת פעמיים באורך הארון; ציפוי חיצוני 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 פולימריט (כדוגמת אבן קיסר או שווח ערד) 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 חיצוני ציפוי פנימי; דלתות - חומר וציפוי מדפים: חומר וציפוי מחיר לזיכוי בעד ארון - שקלים חדשים;

3.3.2 א

ארונות חזרי רחצה: במיקום כמפורט בטבלה מס' 4 תיאור ארון מוכן קומפלט, עץ סנדוויץ או טרספה תלוי או מונח, וכיור משולב במשטח עבודה אינטגרלי מחוס. מידות כ-80 ס"מ; ציפוי גמר חיצוני 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 (צינן): 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 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 יפחות מ-120 ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחות 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 חיצוני 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;

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

טיור א'-דלתות		טיור ב'-חלונות		טיור ג'- תריסים	
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. ממ"ד - חדר שינה 2					
8. מינת אוכל					
9. פרוזדור					

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

טור ג'- תריסים			טור ב'- חלונות			טור א'- דלתות			תיאור (אם יש)
סוג פתיחה	חומר שלבים	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)
									10. מטבח
									11. חדר אמבטיה/רחצה הורים
									12. חדר אמבטיה
									13. חדר מינה ארונות
									14. בית שימוש נפרד
									שרותי אורחים
									15. מרפסת דיוור 1
									16. מרפסת דיוור 2
									17. מרפסת דיוור 3
									18. מרפסת/מינה/ איזור שרות
									מחסן מוצמז

הנחיות למילוי הטבלה:

- א. דלתות משותפות לשני חדרים יכולות להופיע ברשימה של כל אחד מחדרים אלה (בלבד 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 ונספח 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/מינה/ איזור שרות	טור ו' אחר
1. קערת מטבח	מידות סוג זיכוי בשקלים חדשים						
2. קערת מטבח כמולה	מידות סוג זיכוי בשקלים חדשים						
3. קערת רחצה	מידות סוג זיכוי בשקלים חדשים						
4. כיור לנטילת ידיים	מידות סוג זיכוי בשקלים חדשים						
5. אסלה	מידות סוג זיכוי בשקלים חדשים						
6. אמבט	מידות סוג זיכוי בשקלים חדשים						
מקלחת	מידות וסוג סוג זיכוי בשקלים חדשים						
בריז מים קרים	סוג זיכוי בשקלים חדשים						
7. סוללה למים קרים וחמים לקערה מהקיר או מהמשטח	תוצרת ודגם זיכוי בשקלים חדשים						
8. סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	סוג זיכוי בשקלים חדשים						
9. מקלחת ראש קבועה	סוג זיכוי בשקלים חדשים						
10. סוללה למקלחת	סוג זיכוי בשקלים חדשים						
11. חכנה לחיבור למכונת כביסה							
12. חכנה לחיבור מייבש כביסה							
13. חכנה 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 למוגן/ים.

3.6.2 מים חמים: מערכת סולרית ע"פ ת"י 579: יש/אין; דוד בקיבול 150 ליטרים לדירת 4 חדרים ויותר; דוד בקיבול 120 ליטרים לדירת 3 חדרים;

מפרט לא סופי לפני היתר בניה. יתכנו שינויים לפי החלטת החברה ו/או דרישת הרשויות
דוד בגיבוי חשמלי/חימום/גאז/גאז--(לפרט); מיקום הדוד: לפי התכנית;

- מערכת סולרית-תרמוסיפוניית/ 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: כפלא ככל וכלול, מפורט בטבלה מס' 4 בנספח טיפוס דירה.
- 3.6.5 הכנה למונה מים לדירה: יש/אין
- 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-אר בחדרים: יש/אין כמפורט בטבלה מס' 4 בנספח טיפוס דירה.
- 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 זירתיים ותשלום הפקדונות עבורם, ובתשלום עבור ברז/י גז לנקודות/ות ההכנה לברז/י הגז, וכן במקדמה עבור מלאי גז ככל שתידרש על ידי חברת הגז. חיבור הבניין עד למונה זירתי יחול על החברה.

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

מיקום (אם יש)	תיאור	א. נקודות/ות מאור/קיר/תקרה בהדלקה אחת				ב. בית תקע-מאור רגיל				ג. נקודות/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	מקום שינוי בשקלים חדשים	תוספת בשקלים חדשים	תקע-מאור רגיל	זיכוי בשקלים חדשים	מקום שינוי בשקלים חדשים	תוספת בשקלים חדשים	תקע נקודת מאור	זיכוי בשקלים חדשים	מקום שינוי בשקלים חדשים	תוספת בשקלים חדשים
	1. מבואה												
	2. חדר דיוור												
	3. חדר שינה חורים												
	4. חדר שינה												
	5. מינת אוכל												
	6. ממ"ד												
	7. פרוזדור												
	8. מטבח												
	9. חדר אמבטיה רחצה חורים												
	10. חדר אמבטיה												
	11. בית שימוש נפרד ש. אורחים												
	12. חדר מינת ארונות												
	13. מרפסת דיוור 1												
	14. מרפסת דיוור 2												
	15. מרפסת/מינת/ איזור שרות												
	18. מהלך מדרגות בדירה												
	19. מחסן צמוד מוצמז												
	21. גינה חצר צמודה זירתיית												

מיקום (אם יש)	תיאור	ד. נקודת טלויזיה (ובכלים 1)			ה. בית תקע מעגל נפרד				ו. בית תקע דרגת הגנה IP44 מוגן מים			
		טור 1. ד.	טור 2. ד.	טור 3. ד.	טור 1. ה.	טור 2. ה.	טור 3. ה.	טור 4. ה.	טור 1. ו.	טור 2. ו.	טור 3. ו.	טור 4. ו.
		נקודת טלויזיה	מקום שינוי בשקלים חדשים	תוספת בשקלים חדשים	בית תקע	זיכוי בשקלים חדשים	מקום שינוי בשקלים חדשים	תוספת בשקלים חדשים	בית תקע	זיכוי בשקלים חדשים	מקום שינוי בשקלים חדשים	תוספת בשקלים חדשים
	22. מבואה											
	23. חדר דיוור											
	24. חדר שינה חורים											
	25. חדר שינה											

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

ו. בית תקע דרגת הגנה IP44 מוגן מים				ה. בית תקע מעגל נמרד				ד. נקודת טלויזיה / וכבלים ¹				מיקום (אם יש)	תיאור	
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	נקודת טלויזיה			
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				
														26. פינת אוכל
														27. מ"מ"ד
														28. פרוזדור
														29. מטבח
														30. חדר אמבטיה רחצה הורים
														31. חדר אמבטיה
														32. בית שימוש נפרד ש.אורחים
														33. חדר פינת ארונות
														34. מרמסת זיור 1
														35. מרמסת זיור 2
														36. מרמסת/פינת איזור שרות
														40. מחסן צמוד מוצמד
														42. גינה חצר צמודה זירתית

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

3.7.2 טלפון חוץ: הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).

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

- 3.7.3 פעמון: סוג לחצן צליל לפי יצרן
- 3.7.4 מפסיקי זרם: סוג פלסטי תוצרת לפי החלטת החברת.
- 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 זירה 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 ממוצל (עילי): יש/ אין / קירור וחימום/ הכנות בלבד; מיקום: ממ"ד הספק: --- (הכנות בלבד כוללות: צנרת חשמל, צנרת ניקוז מים, צנרת גז ותעלות).
- 4.3 מזגן דירתי: (מיני מרכזי) (אם יש): יש/ אין / כמפורט בנספח טיפוס זירה 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 אבקת 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 ות לדירה/לא צמודות; מיקום: מחוץ למגרש/ בתחום המגרש/מרתף- חניה/אחר --- (על פי סימון בתכנית מצורפת).

6.2 פיתוח המגרש

- 6.2.1 שבילים: חומר גמר: בטון /או/ גרנוליט /או/ אספלט /או/ אבנים משתלבות /או/ אבן טבעית/ /או/ אחר לפי החלטת יועץ הפיתוח ואישור הרשויות. רחבת כניסה חיצונית מוארת מהרחוב עד לכניסה לבניין הכוללת שביל מרוצף בגוון בהיר וגינון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות.

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

6.2.2	משטחים מרוצפים: יש/אין; חומר גמר: אספלט /אין אבנים משתלבות /אין אבן טבעית/אין 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. יציאה 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 /אין בלוקי בטון בתפוי אבן כורכרית /אין אחר על פי אישור הרשות בגובה ממוצע של --- מ' משתנה, ע"פ תכניות ודרישת הרשויות.
6.2.9	ריצוף קומות עמודים מפולשת; חומר ---
7.	מערכות משותפות
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	בדף שריפה בחדר מדרגות בכל קומה.
7.3	אורזור 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, גרטרור, מיכלי אשפה, מתקני חניית אופניים, מחסום בכניסה לחניה, מאגר/י 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 לכיבוי מרכזי: יש/אין; אש-אין, פתרון הביוב-הוא: --- (לפרט)
8.3	חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל; כולל חיבור ללא כבל 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 כוללים.
8.7	לפי הוראות התב"ע והנחיות הרשות המקומית. פיגוי אשפה: לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבניה.

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

9. רכוש משותף

- 9.1 תיאור הרכוש המשותף:
- 9.1.1 סך כל מקומות חניה משותפים: חניות אופנועים כמסומן בתכניות ייתכנו חניות רכב לאורחים (ר' סעיף 9.1.14 להלן), וייתכנו חניות אופניים משותפות.
 - 9.1.2 קומה מפולשת: יש/ אין; מספר קומות מפולשות ---
 - 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: יש/ אין; מיקום המחסנים --- (יש לצרף תכנית עם סימון המיקום)
 - 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש/ אין
 - 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש/ אין
 - 9.1.6 חדרי מדרגות
 - 9.1.7 פיר מעלית: יש/ אין; מעליות: יש/ אין; מספר מעליות 2
 - 9.1.8 גג 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, זל 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 בתכניות המכר, החלטת החברה ואישור הרשויות.
 - 9.1.14 ייתכנו חניות משותפות, חניות אורחים, בתוך תחומי המגרשים

אורחות

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 9.1.11).
- 9.2.10 מעליות
- 9.2.11 ממ"ק/מקלט: אין.
- 9.2.12 חלק אחר: פרט ---

9.3 בית משותף

- (א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשלי"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

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

יחולו על הבית המשותף.

- פירוט ביטול או שינוי לתקנון המצוי בעניינים המנויים לעיל:
- 9.4 שיעורו של חלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה: על פי סעיף 57 לחוק המקרקעין, מובהר כי הצמדות לא יכללו ביישטח 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 השתתפות 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 לתניונים יוקמו בגבול המגרשים עליהם מוקמים הבניינים;
 ב. תחום החניונים והמעברים בתת-הקרקע, לרבות הדרך הנייל, 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 לאיון 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 בוק (אם יש) וחדרים טכניים (אם יש), לרבות כמתואר בתכניות המכר, וכויות בניה בלתי מנוצלות, חללים ושטחים בקומות ובמרתפים. החברה תהיה רשאית למכור/להצמיד את החלקים הנייל לפי שיקול דעתה וכן תהיה רשאית להחזירם לרכוש המשותף. פירי האורור ומערכות הגובלים בחדרי הדיור לאורך כל קומות הבניין לא יהוו חלק מן הדירות אלא רכוש משותף של כל בעלי הדירות בבנין.
- 9.9 ייתכן ויירשמו זיקות הנאה הדיניות למעבר לכלי רכב ולחולכי רגל ו/או תשתיות והכל בהתאם להוראות הסכם המכר והוראות המפקח על רישום המקרקעין.
- 9.10 מערכות תשתיות משותפות, לרבות תאי הבקרה וקופטאות (חשמל, מים, תקשורת, ביוב, ניקוז וכו') עשויות להיות ממוקמות ולעבור בתוך שטחים פרטיים כגון דירות, מחסנים ומקומות חניה, וכן בשטחים משותפים. הרכוש מותר על כל טענה בדבר הימצאותם של הנייל 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.

יהווה 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.

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

- 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 וגינה 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 הנחלק 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

- 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 הוחל בביצוע עבודות אלה בדירה ו/או טרם הוזמנו ע"י החברה הפריטים, שאז לא תהיה לרוכש אפשרות בחירה).
- סוג אי: לפי סיווג של אותו יצרן או שווה ערך טכני, לפי החלטתה הבלעדית של החברה, ובלבד שהוא מתאים לתקן ישראלי רשמי, כאשר יש כזה.
- 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.
- כל המידות בתכניות הינן בס"מ (אלה אם כן נאמר אחרת). המידות נתונות בין קירות בניה ללא טיח, פנלים בידוד וללא כל ציפוי אחר.
- החברה רשאית להכניס תיקונים במפרט בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות.

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

6. המיקום המיועד למדחסי המוגנים (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 (ככל 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 (ככל ונכלל בממכר) יוצבו אך ורק מעל הדירה אותה רכש ולא מעל דירות אחרות בבניין ושמתקנים אלה לא יגרמו מטרד 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.
8. מסתורי הכביסה המצוינים בתכנית 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 מהרוכש המשותף.
11. באבן טבעית, ריצוף וחיפוי יתכנו הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים" וכו', ואין לראות בכך ליקוי.
12. מיקום מותי 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 מתוזזות ססמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. למניעת ספק יודגש כי אין כל מפגע בטיחותי ו/או תפקודי בתופעה הטבעית האופיינית לרצפות אלו, ואין לראות בכך ליקוי.
14. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
15. חקונה 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. חקונה 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 ושליחי מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה.
18. במבנה הותקנו מערכות אלקטרומכניות ואחרות המתייבות 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 בויגו קבוע, קירות מסך, חלונות בחלל גבוה (פנים וחוף), ו/או למערכות אלקטרומכניות, ביוב ומים, יעשה רק ע"י בעלי מקצוע (ובאם נדרש רק מורשים לעבודות גובה ובציוד מתאים), הכל על פי דין והוראות רשות מוסמכת.
19. אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב), באריחים רורביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, ככל שימסרו, לצורך תחזוקה.
20. למען חסר ספק יודגש כי בחניונים תת קרקעיים לא ניתן למנוע באופן מוחלט חדירת רטיבות נקודתית מתקרות ו/או מקירות חוף ו/או מפגש קירות תקרה ו/או רצפה, הואיל ולא ניתן לאטום צידם החיצוני של הקירות (נציקת הקירות נעשית כנגד יסודות המותדרים 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) התשי"ל - 1970 ודרישות הרשויות.
23. לא תותר כניסת רכב מונע בגפ"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 לישראל 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 בגינם, 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

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

- 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 לחטיל חיוב כלשהו על החברה בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף ו/או בתשלומי החובה.
27. התכניות המחייבות את המוכר הן תכניות הממכר. 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 חבין 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 ירמת 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 החנייה 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 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, מספרים 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 בניו יש לשתול רק צמחיה מתאימה, למניעת פגיעה בשכבות האיטום, יש לוודא הדבר טרם ביצוע גינון ושתילה.
37. באדניות בניו, 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 המתחברים לאותה אנטנה (באחריות הדיירים).
40. 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.
41. ייתכן מעבר מערכות מים, ניקוז, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכ"כ בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, קדיחה וכ"כ), מחייב תקירה 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 לחבי 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 ביוגג קבוע, קירות מסך, חלונות בחלל גבוה (פנים וחוצץ), ו/או למערכות אלקטרו מכאניות, ביוב ניקוז ומים, יעשה רק ע"י בעלי מקצוע, ובאם נדרש, רק מורשים לעבודות גובה ובציוד מתאים והעומד בתי"י 1139, (פיגום מתרומם/תלוי, סנפלינג וכ"כ).
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 הממכר.
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.

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

49. למען הסר ספק, מוטכם, 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 רכישה, 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", הדמיונית, סרטיים, 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/ג'קוזי בחצרות, מרפסות וגגות.
- 52.
- מכפילי חניה: ככל שהרוכש קונה במסגרת הממכר חנייה/חניות במתקן מכפילי חנייה מאנשים, לרבות דמיו מעלית, דמיו פיגום ומכל סוג, צורה, מידות ואופן שימוש שהוא המאושר ע"י הרשויות המוסמכות (להלן: "המתקן"), יחולו ההסדרים הבאים: הרוכש מתחייב על כלי 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 שונים, 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

תאריך

חתימת הקונה

נספח טיפוס דירה 4A, 4B, 4F, 4AG, 4CG, 4EG, 4C

למפרט מכר לפי חוק מכר (דירות) התשל"ג-1973
(תיקון התשע"ה - 2015)

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

שם האתר : סביוני גליל ים - פרוייקט מחיר למשתכן
דירה : 4 חדרים (3 חדרים + ממ"ד) - דירת 'מחיר למשתכן'

4A										טיפוס דירה
114	117	115	118		118	114	117	116	116	מגרש (תא שטח) מס'
13,44	53,54	47	55	56	57	42	52	45	46	בניין (בתכנית העמדה)
1,2,3,4,5,6,7					2,3,4,5,6,7					קומה
6,10,15,20 25,30,35	7,12,17,22 27,32,37	6,7,10,12,15 17,20,22,25,27 30,32,35,37		7,10,12,15,17,20,22 25,27,30,32,35,37		12,17,22,27 32,37		10,15,20 25,30,35		דירה מס'

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

4B			4F			4AG-דירת גן			4CG-דירת גן						4EG-דירת גן			טיפוס דירה		
114	117	118	114	115	117	115	114	117	114	117	114	114	115	117	115	114	117	115	מגרש (תא שטח) מס'	
44	54	55	41	48	51	47	43	53	42	52	53	43	41	47	51	48	41	51	48	בניין (בתכנית העמדה)
1,2,3,4			1,2,3,4,5,6,7			קרקע- כניסה												קומה		
5,8,9,13,14 18,19,23			5,8,9,12,14,17,19 22,24,27,29,32,34,37			1	4	1	3	2	2,3	1	1,4							דירה מס'

4C								טיפוס דירה	
114	115	117	118	114	115	117	116	מגרש (תא שטח) מס'	
42,43	47	52,53	56,57	41	48	51	45,46	בניין (בתכנית העמדה)	
1,2,3,4,5,6,7,8				1,2,3,4,5,6,7				קומה	
5,8,9,13,14,18,19,23 24,28,29,33,34,38,39,42				6,7,10,11,15,16,20,21 25,26,30,31,35,36,40,41				5,8,9,13,14,18,19,23 24,28,29,33,34,38	דירה מס'

שם המוכרת: אפריקה ישראל מגורים בע"מ

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

להלן פירוט הסעיפים המשויכים לטיפוס הדירה:

א. פרטי זיהוי:

4. **בדירה:** מבואה (במתחם פתוח), חדר דוור, פינת אוכל, 3 חדרי שינה (חדר שינה מס' 1- חדר שינה הורים, מרחב מוגן דירתי (להלן- ממ"ד) המשמש כחדר שינה מס' 2 וחדר שינה מס' 3), פרוזדור, מטבח (במתחם פתוח), מרפסת שירות, חדר אמבטיה, ת.רחצה הורים. בדירת גן חצר צמודה, בשאר הדירות מרפסת דוור.

ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה

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

3.2 **גודל ריצוף בדירה למעט בחדר אמבטיה/רחצה, במרפסת שירות ולמעט בחצר/במרפסת דוור:**

כ-60/60 ס"מ, כ-45/45 ס"מ, כ-33/33 ס"מ לפי החלטת הרוכש

3.3 **ארונות:**

3.3.1 **ארון מטבח תחתון: מידות כ-5.0 מ' (מדידה לאורך הקיר);**

3.5 **טבלה מס' 3 - רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה**

תיאור	טור א' - דלתות		טור ב' - חלונות		טור ג' - תריסים	
	סוג פתיחה	חומר	סוג פתיחה	חומר	סוג פתיחה	חומר
1. מבואה	פלדה (בטחון) 3, 4	ציר רגילה	---	---	---	---
2. חדר דוור	אלומי מזווג	נגרר כעי"כ	---	---	1	אלומי
3. חדר שינה הורים מס' 1	עץ לבודה	ציר רגילה	אלומי מזווג	נגרר כעי"כ	1	אלומי
5. חדר שינה מס' 3	עץ לבודה	ציר רגילה	אלומי מזווג	נגרר כעי"כ	1	אלומי
7. ממ"ד	מתכת 3 - דלת חדף	ציר רגילה	אלומי מזווג-פנימי, ומתכת חיצוני (שניהם לפי הגי"א)	נגרר כעי"כ + פלדה נגרר	1	אלומי
10. מטבח	---	---	---	---	---	---
11. חדר אמבטיה רחצה הורים בדירות טיפוס 4A,4AG,4EG	עץ לבודה + צוהר/צו-אור	ציר רגילה + מנעול תפוס/פנוי	---	---	---	---
11. חדר אמבטיה רחצה הורים בדירות טיפוס 4A,4AG,4EG	עץ לבודה + צוהר/צו-אור	ציר רגילה + מנעול תפוס/פנוי	אלומי מזווג אטומה	קיפ	1	---

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

תיאור	טור א' דלתות			טור ב' חלונות			טור ג' תריסים		
	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)
4B,4C,4CG,4F									
12. חדר אמבטיה		עץ לבודה + צוהר/צו-אור	1 כ-80/205						
18. מרמסת שירות בדירות טיפוס 4A,4AG,4C,4CG,4EG,4F		עץ לבודה	1 כ-80/205						
18. מרמסת שירות בדירות טיפוס 4B		עץ לבודה	1 כ-80/205						
מחסן מוצמד (אס"ש)		מתכת לפי דרישות כיבוי אש	1 כ-80/205						

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: מתכת סוג פתיחה: ציר רגילה סוג נעילה: לפי תקן

הערות לטבלה מס' 3:

- פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף.
- בסתח שיוגדר בתכנית כמתח חילוץ קומתי, תהא אפשרות לפתיחה בגיבוי ידני - אין להתקין סורג קבוע.
- דלת הכניסה לדירת המגורים תהיה בהתאם למפורט להלן:
 דלת פלדה (ביטחון) רב-בריה תואמת לתקן ישראלי מס' 5044 וכמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, דית נעה ו"ירוטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה, משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות, כנף הדלת והמשקוף יהיו בחיפוי ונייל או צביעה בתנור, דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר; דלת הכניסה למ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף. גמר וגוון לפי החלטת האדריכל;
- בדירה בקומת כניסה ובקומה 1 תתכן דלת אש לפי דרישות כיבוי אש.
- באם מסומן פתח בתכנית, יכול שיהיה תריס רפפה קבועה ו/או אחר- מידות, חומר וסוג לפי החלטת האדריכל ודרישות הרשויות.
- דלתות חמנים בדירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:
 דלתות הכניסה לחדרים תהיינה דלתות לבדודות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23, ובפתיחת ציר רגילה; הדלתות תהיינה עמידות למים ויכללו התקנת קנט פולימרי בתחתית הדלת בגובה 7 ס"מ לפחות, כנף הדלת תהיה עשויה משתי לוחות מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ואו מילוי אחר שיש בכל היבט תפקודי- חוק, אקוסטיקה, קיים, אחר, צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף, חיקף כנף הדלת- (קנט) מצופה ב-3 צדדים לפחות, כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים- עמידים למים. גמר הדלתות יהיה בצבע או כפורמייקה או בציפוי היצוני מתנועש המתאים לעמידות במים, עם מענול וידיות מתכת משני הצדדים. משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23, בעל הלכשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה, המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים, בחדרי האמבטיה והמקלחת מענול סיבובי דמוי "תפוס-פנוי" וצוהר/צו-אור בכנף הדלת, גוון דלתות הפנים יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיוצגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר, על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירת לפחות, אשר אחת מהן היא בגוון לבן;
- חלונות ותריסי דירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:
 חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing), המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ משני הצדדים עם מרווח עם אוויר של 6 מ"מ או אחר לפי תכנון), החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואבירוס מקוריים, ובכללם - סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגוני פתיחה ונעילה, החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן, חלון הממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מווגע עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף; חלון חדר היזר יהיה בעל ויטרניה, מסוג אלומיניום מווגע נגרר כנף על כנף, פתחי הדירה, למעט חדרי אמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבח, יהיו בעלי תריסים; בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים האטומה מנוברת; עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן; בחדר היזר, ובפתחים ברוחב מעל 2.5 מ' יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנייל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידני; במרפסת השירות תהיה סגירה בחלון או בתריס; במסילות לכל החלונות, יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת; ציר - פתיחה רגילה, קיס - פתיחה משתפלת (נטוי), דווי קיס - פתיחה רגילה ומשתפלת, נגרר כע"כ - כנף נגרת על כנף, גיליוטינה - כנף בתנועה אנכית גלילה - תריס גליל בכיוון מעלה/מטה באמצעות רצועה או מנוע חשמלי. גוון אלומיניום - לפי החלטת האדריכל.
 יתכן שינויים בצורת פתיחה של דלתות, חלונות ותריסים, יתכנו חלקי זיגוג קבוע, חלוקה ומסי כפניים.
 מידות הפתחים המצוינים בטבלה, הנים מידות הפתח הבנוי, הכל עפ"י תכנון האדריכל.

3.6 טבלה מס' 4 - מתקני תברואה וכלים סניטרים בדירה

מיתקן	מיקום	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'	טור ו'
		מטבח	בית שימוש אורחים	חדר אמבטיה רחצה הורים	חדר אמבטיה	מרמסת שירות	אחר/הערו
1. קערת מטבח	מידות (בס"מ)	כ-60/40 לפי יצרן					
	סוג	אי (חרס) או סילי קוורץ או קוורץ גרינט או נירוסטה) התקנה שטוחה					סבוגיה: אין
2. קערת מטבח כפולה - חלופה לסעיף 1 לעיל	מידות (בס"מ)	כ-80/46 לפי יצרן					
	סוג	אי (חרס) או סילי קוורץ או קוורץ גרינט או נירוסטה) התקנה שטוחה					סבוגיה: אין
3. קערת רחצה	מידות (בס"מ)	כ-50/40 לפי יצרן			ראה סעיף ב. 3.3.2 אי לעיל		
	סוג	אי (חרס)					סבוגיה: אין
4. כיור לנטילת ידיים	מידות						
	סוג						
5. אסלה	מידות (בס"מ)	כ-40/65 לפי יצרן			כ-40/65 לפי יצרן		מחזיק נייר
	סוג	אי (חרס), מונובלוק מיכל הדחה דו-כמותי			אי (חרס), מונובלוק מיכל הדחה דו-כמותי		טואלט: אין

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

ג. נקודות/ות מאור מחליף קיר/תקרה הדלקה כפולה בהדלקה אחת				ב. בית תקע מאור רגיל				א. נקודות/ות מאור קיר/תקרה בהדלקה אחת				תיאור	מיקום	
טור 4. ג.	טור 3. ג.	טור 2. ג.	טור 1. ג.	טור 4. ב.	טור 3. ב.	טור 2. ב.	טור 1. ב.	טור 4. א.	טור 3. א.	טור 2. א.	טור 1. א.			
תוספת בשקלים חדשים	שינוי מקום בשקלים חדשים	זיכוי בשקלים חדשים	תקע נקודת מאור	תוספת בשקלים חדשים	שינוי מקום בשקלים חדשים	זיכוי בשקלים חדשים	תקע מאור רגיל	תוספת בשקלים חדשים	שינוי מקום בשקלים חדשים	זיכוי בשקלים חדשים	נקודת מאור	1 (מוגן מים)	9. חדר אמבטיה רחצה הורים	
			---				---				1 (מוגן מים)	10. חדר אמבטיה		
			---				---				1 (מוגן מים)	13. מרפסת דיור ± בדירות למעט דירת גן		
			---				---				1 (מוגן מים)	15. מרפסת שירות		
			---				---				1	19. מחסן צמוד/מוצמד (אם יש)		
			---				---				1 (מוגן מים)	21. גינה חצר צמודה זיריתית בדירת גן		

ו. בית תקע דרגת הגנה IP44 מוגן מים				ה. בית תקע מעגל נמרז				ד. נקודת טלויזיה / וכבלים 2			תיאור	מיקום	
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	1	23. חדר דיור	
			---				---				1	24. חדר שינה הורים מס' 1	
			---				---				1	25. חדר שינה מס' 3	
			---				---				1	27. ממ"ד חדר שינה מס' 2	
			1				2				---	29. מטבח	
			1				---				---	30. חדר אמבטיה רחצה הורים	
			1				---				---	31. חדר אמבטיה	
			1				---				---	34. מרפסת דיור ± בדירות למעט דירת גן	
			---				2				---	36. מרפסת שירות	
			* 1				---				---	40. מחסן צמוד/מוצמד (אם יש)	
			1				---				---	42. גינה חצר צמודה זיריתית בדירת גן	

* כפוף לאישור כיבוי אש

ט. נקודת כוח				ח. נקודת טלפון מניס			ז. נקודת טלפון חוץ כולל נקודת למחשב			תיאור	מיקום	
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	
			---							1	44. חדר דיור	
			1			1 עם מסך				1	45. חדר שינה הורים מס' 1	
			1			1 ללא מסך				1	46. חדר שינה מס' 3	
			---			---				1	48. ממ"ד חדר שינה מס' 2	
			3 בודד + 1 כפול			---				---	50. מטבח	
			1 לתנור חימום			---				---	51. חדר אמבטיה רחצה הורים	

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

ז. נקודת טלפון חוץ כולל נקודה למחשב		ח. נקודת טלפון פנים			ט. נקודת כוח				
1. ז. טור נקודת טלפון	2. ז. טור שינוי-מקום בשקלים חדשים	3. ז. טור תוספת בשקלים חדשים	1. ח. טור נקודת טלפון	2. ח. טור שינוי-מקום בשקלים חדשים	3. ח. טור תוספת בשקלים חדשים	1. ט. טור נקודת כוח	2. ט. טור זיכוי בשקלים חדשים	3. ט. טור שינוי-מקום בשקלים חדשים	4. ט. טור תוספת בשקלים חדשים
---	---	---	---	---	---	1 לתנור חימום			

מיקום	תיאור	תריס חשמלי	אורור מאולץ 3	אורור מאולץ 4	נקודת הכנה למזגן מניני מרכזי	נקודת הכנה למזגן עילי	נקודת לדוד	הכנה לנקודת תקשורת	נק' לכיריים חשמליים
64. חדר דיוור		1	---	---	---	---	---	1	---
65. ממ"ד		---	---	---	---	1	---	---	---
66. מטבח		---	---	1	---	---	---	---	1
67. חדר אמבטיה רחצה הורים בדירות טימוס 4A, 4AG, 4EG		---	1	---	---	---	---	---	---
68. חדר אמבטיה		---	1	---	---	---	---	---	---
69. מסתור כביסה		---	---	---	1	---	---	---	---
70. מבואה קומתית		---	---	---	---	---	1	---	---

הנחיות למילוי הטבלה: יש לציין בכל משבצת את הכמות.

הערות לטבלה מס' 5:

- "נקודת מאור" קרי בית נורה ללא נורה וכיסוי ל"מוגן" (אהיל, ארמטורה וכו').
- "הכנה" קרי צינור וחוט משיכה.
- מיקום נקודות חשמל ואביזרים נלווים בחללים השונים לפי החלטת החברה.
- בלוח תקשורת דירתי יותקן חיבור קיר רגיל.
- במחסן המוצמד לדירה (אם יש) - הזנה מהרכוש המשותף.
- שינוי ו/או תוספת אינם כלולים במכרז 'מחיר למשתכן'.
- 2 נקודות טלוויזיה או טלוויזיה בכבלים או טלוויזיה בלוויין - תותקן אנטנה לקליטת שידורי החובה על גג הבנין, בלבד. מובהר כי בכדי לקלוט את שידורי החובה בדירה, על הקונה לרכוש באחריותו (על חשבונו, ממיר/ממירים מצד ג' (עידן, hot, yes וכו') ב).
- 3 ממוח לאורור מכני - יופעל יחד עם מתג תאורה.
- 4 ממוח לאורור מכני - יופעל בנפרד מתאורה.

3.7.7 גודל חיבור דירתי: חד-פאזי/תלת-פאזי 3X25A אמפר.

בלוח חשמל ותקשורת דירתי יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד;

4.3 מזגן דירתי (מיני מרכזי): יש-אין/הכנות בלבד; מיקום: לפי הנחיות מהנדס מזוג האוויר

הספק: _____ (הכנות בלבד כוללות: צנרת חשמל, צנרת גז, צנרת לניקוז מים).

על מנת למנוע מפגע אקוסטי, יש צורך להתקין יחידות עיבוי למיזוג אויר שקטות שרמת הרעש שלהן לא תעלה על 57 דב. בי. אי. במרחק של 1 מ' מיחידת העיבוי.

הכנה בלבד למערכת מיני-מרכזית אחת סטנדרטית תלת-פאזי, תכלול:

1. מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה;
2. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמחה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד
- 3 * 2,5, ניקוז המאייד למחסן רצפה או לניקוז מסתור הכביסה.
- מוצא ה"צמחה" למאייד יכולה הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל;
3. התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון;
4. מיקום החכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מזוג אוויר.
5. מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה/המעבים;

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

נספח ג' - מחירון פריטים מתומחרים לפי סעיף 3 (א) בחוק המכר - דירות 'מחיר למשתכן'.
 יהווה עדכון למפרט מכר לפי סעיף 3 (ז) בחוק המכר (דירות) התשל"ג-1973, באם יידרש.

נספח זיכויים

לכבוד:

אפריקה ישראל מגורים בע"מ, מ.ח. 520034760

מרחוב יהונתן נתניהו 1ג', אור יהודה

(לחל: "החברה")

אנו תח"מ:

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

1. _____ ת.ז. _____
 2. _____ ת.ז. _____

(להלן יחד ולחוד: "הקונה")

רוכשי דירת מחיר למשתכן בפרוייקט **סבינו גליל ים - פרוייקט מחיר למשתכן**
 בנין _____ דירה מס' _____ קומה _____ מס' חדרים _____ חניה _____ (להלן: "הדירה"),

מבקשים לזכות אותנו מהפרטים הבאים ממפרט המכר המצורף לחוזה בקשר עם הדירה, כדלהלן:

סעיף במפרט *	תיאור פריט	מקס' יחידות לזיכוי	כמות יחידות לזיכוי בפועל	זיכוי לפריט בש"ח (כולל מע"מ)	סה"כ זיכוי לפריט בש"ח (כולל מע"מ)
ב. 3.3.1	ארון מטבח (כולל משטח עבודה, כיור, ברז, חיפוי מעל משטח העבודה, לפי התיאור במפרט המכר)	1		5,000	
ב. 3.3.2	ארון אמבטיה (כולל כיור אינטגרלי, לפי התיאור במפרט המכר)	1		600	
ב. 3.6	סוללת ברז לכיור מטבח	1		170	
	סוללת ברז לכיור רחצה	2		125	
	סוללת ברז לאמבטיה	1		200	
	סוללת ברז למקלחת	1		200	
ב. 3.7	נקודת מאור קיר/תקרה	1		72	
	בית תקע	5		78	
	נקודת טלפון	1		50	

* ככל והקונה אינו מעוניין להודכות על פריט מסוים, יש לסמן x בתיבה הימנית.

סכום הזיכוי המצטבר והכולל: _____ ש"ח (ובמילים: _____ ש"ח).
מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ובחובה לרכישת הממכר, הקונה מאשר ומצהיר בדלהלן:

- א. ידוע לי כי זכותי לקבל זיכוי כנגד ויתור על הפריטים הנ"ל, בלבד, בהתאם למכרז תא 101\2016;
- ב. המחירים הנקובים לעיל כוללים מע"מ;
- ג. סכום הזיכוי הכולל והמצטבר יקוּזו מהתשלום האחרון בגין הממכר;
- ד. בהתאם לחוקים והתקנים הנוגעים לחשמל, בכל מתקן ביתי ונתקנו נקודת מאור אחת לפחות, ושני בתי תקע, בכל חדר, ובהתאם לכך אין אפשרות לבטל נקודות אלה בחדרים.
- ה. בהתאם לחוקים והתקנים הנוגעים לחשמל, במתקן ביתי יותר מעגל סופי אחד לפחות לכל שני חדרים כאשר חדרי השירותים והמעברים אינם כלולים בחישוב החדרים. מעגלים לדוד חשמלי, מכונת כביסה, מייבש, מדיח כלים, בישול ומזגן אינם כלולים במספר המזערי הנדרש של מעגלים סופיים, ובהתאם לכך אין אפשרות לבטל את הנקודות והמעגלים הנ"ל.
- ו. כמות נקודות המאור/בית תקע/טלפון במפרטי המכר, הינה על פי המפרט הבסיסי של משרד השיכון והבינוי, והיא בסיסית ונורמטיבית, ולכן לא מומלץ להפחית ממנה.
- ז. ככל וניצלתי את הזכות לזיכוי בגין פריט מהפרטים הנ"ל, האפשרות להתקיים באופן עצמאי ותאפשר לי אך ורק לאתר קבלת החזקה בממכר, ובאחריותי ועל חשבונתי. למען הסר ספק יובהר כי גם גישה לממכר לצורך מדידות וכיו"ב לא תתאפשר בטרום מסירת הממכר.

_____ חתימת הקונה

_____ תאריך