

צו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974

תוספת

מפרט<sup>1</sup>

לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

נספח לחוזה בין בובליל נכסים בע"מ

לבין: 1. ת.ז.  
2. ת.ז.

מתאריך: \_\_\_\_\_

א. פרטי זיהוי:

1. יישוב: נהריה

1.1 גוש מס' 19932 חלקה מס' 117 – 118, מגרשים 143 - 144;

1.2 לחלופין כאשר אין פרצלציה:

תכנית מפורטת מס' מגרש מס'

2. בעל הקרקע: קרן קיימת לישראל;

הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה.

2.1 שם המחכיר: קרן קיימת לישראל;

2.2 תקופת החכירה: 98 שנה תחילת תקופת החכירה: החל מיום 20.9.2022 ועד ליום 19.9.2120

סוגי בניינים: בניינים A, D - 18 יחידות דיור - בניינים בעלי קומת קרקע (הכוללת מסחר), קומה א, 3 קומות טיפוסיות וקומת פנטהאוז.

בניינים B, C - 22 יחידות דיור - בניינים בעלי קומת קרקע (הכוללת מסחר), קומה א, 4 קומות טיפוסיות וקומת פנטהאוז.

מרתף משותף לבניינים B, A - וכן D, C וביניהם מעבר.

3. דירה מס' \_\_\_\_\_ קומה \_\_\_\_\_ טיפוס \_\_\_\_\_

אשר בקרה בע"מ  
30.03.2026  
נבדק

אשר בקרה בע"מ  
חתימה: \_\_\_\_\_  
תאריך: 20/3/26  
בדיקה זו נעשתה כלי ועבר סגור הניגון והשיכון בלבד  
אין בבדיקה זו מושג אשר לטענת מתורגמת כן (אם תסביר)  
[נבדל מקרה התנאים הקבועים בסכרם הם המחוייבים]

<sup>1</sup> פורסם ק"ת תשל"ד מס' 3120 מיום 24.1.1974 עמ' 583.

הוחלף ק"ת תשס"ח מס' 6649 מיום 24.2.2008 עמ' 532 - צו תשס"ח-2008; תחילתו שלושה חודשים מיום פרסומו.

תוקן ק"ת תשע"ה מס' 7507 מיום 16.4.2015 עמ' 1142 - צו תשע"ה-2015; תחילתו שלושה חודשים מיום פרסומו.

5. שטח הדירה

שטח הדירה לפי טיפוס.

(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 שמחוצהף לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת שמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תכנית אחרת;

כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;

(2) "פניו החיצוניים של קיר חוץ" – פני הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.

(ב) בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל המפלסים בדירה.

(ג) שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.

(ד) בחישוב השטח יכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970 (להלן – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).

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

6.1 מרפסת שמש<sup>1</sup> בשטח כ- \_\_\_\_\_ מ"ר מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח כ- \_\_\_\_\_ מ"ר.

6.2 חניה מקורה בשטח כ- \_\_\_\_\_ מ"ר (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת);

6.3 מחסן דירת<sup>2</sup> בשטח כ- \_\_\_\_\_ מ"ר (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);

6.4 מרתף דירת<sup>3</sup> בשטח ----- מ"ר;

6.5 גג מוצמד לדירה בשטח ----- מ"ר;

6.6 גינה מוצמדת לדירה<sup>4</sup> בשטח ----- מ"ר;

6.7 אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח): מסתור כביסה ומזגנים

הערות לחישובי השטחים:

1. "מרפסת שמש" – מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.

2. שטחו של מחסן הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן התוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת יכלול רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף יכלול שטח הקיר במלואו.

3. שטחו של מרתף הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת יכלול רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר

- קיר המרתף גובל בשטח המשותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
4. שטחה של גינה כולל את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטיה בשיעור של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.
7. **סטיות קבילות:**  
הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטיה ממפרט זה:  
(א) סטיה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לעניין שטחה של גינה תותר סטיה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
- (ב) סטיה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפורט ומידות האבזרים למעשה.
8. שם עורך הבקשה להיתר (להלן האדריכל) גדי פוליטי בע"מ  
טלפון 052-574-0652 פקס כתובת יעד  
דואר אלקטרוני:
9. שם האחראי לתכנון השלד (להלן המהנדס) סרוזו זלניק  
טלפון 04-8110208 פקס כתובת יוכבד 8 חיפה  
דואר אלקטרוני:
- ב. תאור 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.  
כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה.
1. תיאור הבניין  
1.1. רב משפחתי  
1.2 – פירוט בניינים עמוד 1.  
1.3. טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת למפלס קומה עליונה	כינוי או תיאור קומה
מספר קומות מרתף .....	חניה/מגורים/עסק/ אחר .....	0----	-----0-----	קומות מרתף
	חניה/מגורים/ מבואה (לובי כניסה /אחר.....	-----		
	חניה/מגורים/ לובי כניסה/	3	מגורים	קומת כניסה עליונה*
	מגורים	4	בהתאם לסעיף 1.2	קומות טיפוסיות
	מגורים			קומות אחרות
	מגורים	1.2	בהתאם לסעיף 1.2	קומת גג (פנטהאוז)
				קומה טכנית
			בהתאם לסעיף 1.2	סך הכל קומות למגורים
			בהתאם לסעיף 1.2	סך הכל קומות בבנין

הערות: ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר הבניה.

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

1.4. חדרי מדרגות:

מספר חדרי המדרגות בבניין 1; איפיון כל חדר מדרגות: סגור (לבחור את המצב הנכון לכל חדר מדרגות)

1.5. מעליות: יש; מספר המעליות 1; מספר התחנות לכל מעלית בהתאם לסעיף 1.2 פר נוסעים לכל מעלית 8 מעלית שבת: יש

1.6. עמדת שומר: אין

2. חומרי הבניין ועבודות גמר:

2.1. שלד הבניין: לפי תכניות המהנדס; שיטת הבניה: קונבנציונלי

2.2. רצפה ותקרה קומתית: חומר בטון+בלוקים עובי לפי תוכנית מהנדס ס"מ; שיטת הבניה: לפי תוכנית מהנדס; בידוד תרמי: לפי תקן ישראל מס' 1045; בידוד אקוסטי (לפי תקן ישראלי מס' 1004): חומר עובי ס"מ.

2.3. תקרת קומה עליונה: חומר: בטון (לפרט): לפי תוכנית מהנדס עובי לפי תוכנית מהנדס ס"מ; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר לפי תוכנית מהנדס עובי לפי תוכנית מהנדס ס"מ.

2.4. גג הבניין: חומר: לפי תוכנית מהנדס עובי לפי תוכנית מהנדס ס"מ;

בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר לפי תוכנית מהנדס עובי לפי תוכנית מהנדס ס"מ

2.5. קירות חוץ: חומר לפי תוכנית מהנדס עובי לפי תוכנית מהנדס ס"מ. שיטת הבניה: לפי תוכנית מהנדס; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר לפי תוכנית מהנדס עובי לפי תוכנית מהנדס ס"מ.

2.6. גימור קירות חוץ:

2.6.1. חיפוי עיקרי: אבן טיח חוץ/צבע (פרט); החיפוי משולב עם חומרים אחרים (ציין החומרים) לפי הנחיות אדריכל; היו על פי התנאים בהיתר הבנייה

2.6.2. טיח חוץ (תיאור) לפי הנחיית אדריכל משולב עם חיפויים אחרים;

2.6.3. חיפוי אחר (לפרט): לפי הנחיית אדריכלהיו על פי התנאים בהיתר הבנייה

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

2.8. חדרי מדרגות:

2.8.1. קירות מעטפת: חומר בלוק עובי 22-20 ס"מ;

2.8.2. גימור קירות פנים: חדר המדרגות חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף + טיח וצבע אקרילי עד לתקרה. גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי חומר בלוק עד לגובה לפי תוכנית מהנדס מ', וחומר בלוק עד לתקרה;

2.8.3. מדרגות: היו מאבן נסורה או גרניט פורצלן או טרצו צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים

כנגד החלקה

2.8.4 מעקה: מתכת ונאו בנוי ו/או משולב (לרבות מאחז יד) בהתאם לת"י 1142.

2.9. מבואה (לובי) קומתית.

גימור קירות פנים: חומר לפי הנחיית אדריכל עד לגובה 1 מ' וחומר לפי הנחיית אדריכל עד לתקרה;

ריצוף: קרמיקה לפי הנחיית אדריכל (לפרט)

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

הבחירה מתוך החלופות להלן תהיה של החברה.

**גימור קירות פנים: חומר:** חיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, ולפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי. **גימור תקרה: חומר:** טיח + סיד סינטטי ו/או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית. **ריצוף: חומר:** אבן נסורה (שיש) או אריחים מסוג גרניט פורצלן. שטח האריח הבודד לא יפחת מ- 0.64מ"ר, והעומדים בתקן הישראלי 2279 למניעת החלקה

2.10.2 דלת כניסה לבניין: יש; מידות וחומר ע"פ התוכנית כמות 1; דלת הכניסה לבניין תהיה דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן. כולל מנעול עם לשונית שבת בדלת הכניסה

2.11. מרתף חניה: יש

הערות:

1. צביעת קירות/תקרה יהיו מצבע בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.

2. דרגת מניעת ההחלקה של הריצוף בחלקי הבניין השונים (בדירות ובשטחים המשותפים) יהיה בהתאם לדרישות התקן הישראלי 2279 למניעת החלקה

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

3.1. גובה הדירה:

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: לא פחות מע"פ התקן מ';

גובה פרוזדור: לא פחות מע"פ התקן מ';

גובה חדרים על הגג: לא פחות מ- 2.6 מ';

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

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

גובה מרתף המשמש לא למגורים: לא פחות מ- ----- מ'.

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

צו תשנ"ה-2015

טיאור	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'	טור ו'
1. מבואה	חומר קירות* בלוק	גמר קירות** ותקרות טיח	ריצוף*** ע"פ סטנדרט החברה	מידות האריחים 80/80	ריצוף – מחיר לזיכוי למ"ר בשקלים חדשים	הערות
2. חדר דיור	בלוק	טיח	כנל	80/80		
3. חדר שינה הורים	בלוק	טיח	כנל			

		80/80				
			כנל	טיח	בלוק	4. פינת אוכל
		80/80				
	מספר חדרי שינה... כולל/לא כולל ממ"ד	80/80	כנל	טיח	בלוק	5. חדרי שינה
	חדר שינה / מזווה / אחר...	80/80	כנל	טיח	בטון	6. ממ"ד
					בלוק	7. פרוזדור
	חיפוי 30/60 או 25/75 או שו"ע			60 סמ גובה חיפוי	בטון	8. מטבח
	חיפוי 30/60 או 25/75 או שו"ע	60/60 או 33/33 או דמוי פרקט מלבני		חיפוי גובה 2.4 מטר	בלוק	9. חדר אמבטיה / רחצה הורים
	חיפוי 30/60 או 25/75 או שו"ע	60/60 או 33/33 או דמוי פרקט מלבני		כנל	בלוק	10. חדר אמבטיה
	מקורה / לא מקורה	60/60 או 33/33 או דמוי פרקט מלבני		חיפוי חוץ	בלוק או בטון	13. מרפסת דיוור 1
	איץ					20. מרחב מוגן קומתי (להלן ממ"ק)
		60/60	קרמיקה	טיח	בלוק	21. מחסן צמוד
						23. אחר

#### הנחיות למילוי הטבלה:

\* חומר קירות: בלוקי בטון --- ויציקות בטון ----

קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים מ: בטון/בלוקי בטון/בלוקי בטון תאי/בלוקי גבס או לוחות גבס, בכל מקרה בחדרי הרחצה הקירות יבנו מבלוקים המוגדרים ע"י היצרן כ"עמידים למים" או מבלוק בטון.

לוחות גבס ניתן להתקין בתנאים להלן במצטבר:

-עובי דופן הפרופילים 0.6מ"מ לפחות.

-רוחב הפרופילים 70מ"מ לפחות.

-בידוד " בצפיפות של לפחות 12ק"ג למ"ק (צמר סלעים / זכוכית / מינרלי).

-מכל צד של מחיצת הגבס יהיו אחד מאלה:

2 לוחות בעובי 12.5מ"מ לפחות (מחיצה דו קרומית), או לחילופין לוח בעובי 15.9מ"מ לפחות, מחוזק ומשופר לנגיפה בעל

צפיפות גבוהה ( 1000ק"ג/מ"ק לפחות). פרטי הביצוע יהיו בהתאם להוראות ומפרטי היצרן/ספק הלוחות.

יצרן/ ספק הלוחות יבצע פיקוח צמוד אחר התקנת הלוחות ויאשר בכתב את התאמתם למפרטי

\* גמר קירות: ----- טיח

בבניה קונבנציונלית יהיה, טיח + צבע אקרילי או בהתאם לחומר הבניה של הקירות. במרחב המוגן הגמר יהיה

בהתאם להנחיות פקוד העורף + צבע אקרילי. גוון: לבן.

גמר תקרות: ----- טיח

טיח + סיד סינטטי. במרחב המוגן הגמר יהיה בהתאם להנחיות פקוד העורף + צבע אקרילי. גוון: לבן.

גמר קירות בחדר/י רחצה ושירותים (בתחום ללא חיפוי): צבע אקרילי הכולל הגנה מפני עובש ופטירות.

כל צבעי התקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי

\*\*\* ריצוף: ----- גרניט פורצלן

בכל חלקי הדירה ובמרפסות יותקנו אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן), עפ"י הגדרתם בת"י: 314 אריחים מיוצרים בכבישה

ספייגותם הממוצעת אינה גדולה מ-0.5% (כינוי Bla) (האריחים יהיו מסוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות).

בכל מידת אריח יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה. הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף ומאותה סדרת ייצור בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות

חיפוי קשיח. במקומות בהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.

סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי יעודם, יעמדו בדרישות ת"י – 2279 התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן. חדר מגורים R-9. – חדרי רחצה R10. – רצפת תא מקלחת R11.

### 3.3 ארונות מטבח:

#### 3.3.1 4.1.2 מבנה הארון א. הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות

לכיוור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיוור, הכנה לכיריים (מובנות) ותושבות וחיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה, הכנה למדיח כלים. ב. עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ. ג. גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף ד. בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של 6-8 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון. ה. גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבוד (סנדוויץ' בעובי 17-18 מ"מ לפחות. ו. גב הארון יהיה מעץ לבוד (דיקט בעובי 5-6 מ"מ לפחות. ז. דלתות הארון תהיינה עשויות עץ לבוד (סנדוויץ') / / MDF לוחות פוסטפורמינג. ח. כל יחידות הארון התחתון, למעט יחידות פינתיות ומתחת לכיוור, תהיינה עם מגירות. המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת עם מנגנון טריקה שקטה. ט. ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש, ולא יותר. אורך צלע ארון לא תפחת מ-60 ס"מ לפחות בחזית הארון. ביחידת הפינה של הארון, יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מג'יק קורנר או ש"ע. י. תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכו' מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה. החליט הדייר שלא להתקינם, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים) ללא חללים (ולרבות ההכנות הנדרשות. מכרז בשיטת מחיר מטר-ה מפרט מחייב מהדורה מס' 4.1 להפצה 11.02.2022 17 4.1.3 משטח עבודה א. לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ – 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. ב. משטח עבודה במטבח יהיה לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר; המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי. 4.1.4 ציפוי ופרזול: סוגי ציפוי ארונות המטבח יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן: • ציפוי חיצוני: פורמייקה / פוסטפורמינג. ידיות מתכת. על המוכר להציג בפני הקונה לפחות חמישה גוונים שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר ניטרלי. • ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה. גוון לבן

**אורך מזערי**

א. האורך המזערי של ארון המטבח התחתון לא יפחת מהמצוין: דירת 12 חצי חדרים: 3.5 מטר אורך. דירת 3, 3 וחצי ו- 4 חדרים: 5 מטר אורך. 14 וחצי חדרים ומעלה: 6 מטר אורך.

ב. מידת אורך הארון התחתון תימדד לאורך קיר המטבח. פינה מחושבת פעמיים באורך הארון. חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות יכללו באורך הארונות.

ג. המטבח יתוכנן כך שמידת רוחב הנישה / המקום המיועד למקרר תהיה לפחות 95 ס"מ

ד. רק בדירות 14 וחצי חדרים ומעלה המוכר/הקבלן רשאי יהיה לתכנן חלופות לאורך המינימלי הנדרש לארון מטבח תחתון להלן:

---	חלופה א'		חלופה ב'		חלופה ג'	
---	ארון תחתון	ארון עליון <sup>1</sup>	ארון תחתון	א / חצי א <sup>2</sup>	ארון תחתון	ארון BUILT IN <sup>3</sup>
אורך מזערי	5 מ"א	2 מ"א	5 מ"א	2 מ"א	5.40 מ"א	0.60 מטר נטו
גובה מזערי	---	75 ס"מ לפחות	---	בהתאם לארון תחתון	---	200 ס"מ לפחות

צו תשנ"ה-2015

;

3.3.3 ארונות חדרי רחצה כולל כיור אינטגרלי וברז): הורים רוחב 80 ילדים רוחב 80 ;

צו תשנ"ה-2015

ציפוי חיצוני ----- ציפוי פנימי ----- ;

דלתות: חומר וציפוי ----- מדפים: חומר וציפוי ----- ;

מחיר לזיכוי בעד ארון - שקלים חדשים

3.4 מסתור כביסה: תיאור יש חומר לפי הנחיית אדריכל מידות ע"פ התוכנית

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

צו תשנ"ה-2015

תיאור	טור א' דלתות			טור ב' חלונות			טור ג' תריסים		
	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה
1. מבואה יציאה למטבח	נגרר כע"כ	פלדלת	1 <sup>1</sup> 100/210						
2. יציאה לגינה (אם יש)				כע"כ	אלום	1		אלום	1
3. חדר שינה הורים	נגרר כע"כ		1		אלום	1		אלום	1

גלילה ידני	"	אלום	1	"	אלום	נגרר כע"כ		בהתאם לטיפוס	4. חדרי ילדים
		פלדה	1	"	"	נגרר כע"כ	פלדה	1 80/200	7. ממד
									8. פינת אוכל
									9. פרוזדור
									10. מטבח
ללא	ללא	ללא	1	קיפ	אלום	קיפ		1	11. חדר רחצה הורים
גלילה ידני		אלום	1		אלום	נגרר כע"כ		1	12. כליתאמבטיה
									13. חדר ארונות
חשמלי					אלום	נגרר כע"כ			15. יציאה למרפסת

**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, גלילה, חשמלית או אחר

(ד) דלת כניסה לדירה: חומר: פלדלת סוג פתיחה: רגיל סוג נעילה:

**3.6 טבלה מס' 4 – מיתקני תברואה וכלים סניטריים**

צו תשנ"ה-2015

טור ו'	טור ה'	טור ד'	טור ג'	טור ב'	טור א'	מיקום	מיתקן
אחר	מרפסת	חדר אמבטיה	חדר אמבטיה הורים	מטבח	מטבח		
					בהתאם לטבלה עמוד 11	מידות	1. קערת מטבח
						סוג	
					כחלק מזיכוי מטבח	זיכוי בשקלים חדשים	
					כנ"ל	מידות	2. קערת מטבח כפולה
						סוג	
					כנ"ל	זיכוי בשקלים חדשים	
						מידות	3. קערת רחצה
						סוג	
						זיכוי בשקלים חדשים	
					אין	מידות	4. כיור לנטילת ידיים
						סוג	
						זיכוי בשקלים חדשים	
מונובלוק חדר		מונובלוק	סמויה			מידות	5. אסלה

אורחים							
						סוג	
						זיכוי בשקלים חדשים	
						מידות	6. אמבט
						הכנה למקלחון לבחירת לקוח (לפני ביצוע)	
						סוג	
						זיכוי בשקלים חדשים	
						ביחד עים הארון	7. סוללה למים קרים וחמים לקערה מהקיר או מהמשטח
						זיכוי בשקלים חדשים	
						סוג	8. סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים
						לפי בחירת הקבלן אים תהיה אמבטיה	
						זיכוי בשקלים חדשים	
						סוג	9. ברז מטבח
						איץ	
						זיכוי בשקלים חדשים	
						סוג	10. ארונות רחצה + כיור אינטגרלי + ברז- גודל לפי סעיף 3.3.3
						תלוי או עומד	
						זיכוי בשקלים חדשים	
						בהתאם לסעיף 3.3.3	
							11. הכנה לחיבור למכונת כביסה
							12. הכנה לחיבור מייבש כביסה
							13. הכנה לחיבור מדיח כלים
				יש			14. נקודת גז לבישול
				איץ			15. נקודת גז לחימום

**מחירי הזיכויים כוללים מעמ**

הערה: מתקני התברואה והכלים הסניטריים ייבנו ויותקנו בהתאם להוראות כל דין, לתקינה הישראלית ולתקן הישראלי, ת"י 1205 על כל חלקיו

ובכללו נספחים מומלצים ונספחים למידע כדוגמת חלק 3 נספח א' – מידות התקנה לקבועות שרברבות ונספחיהן, למעט חלק 5 לת"י 1205 ובהתאם להנחיות המפורטות להלן (לפי העניין)

א. חיבורי מים קרים וחמים: יבוצע לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה וכיור נטילת ידיים ולמעט אסלות.  
ב. אסלה: לפחות באחד מחדרי הרחצה תותקן אסלה תלויה עם מיכל הדחה סמוי אלא אם כן הרוכש בחר להתקין במקומה אסלת מונו-בלוק,

הקונה יודיע למוכר על בחירתו בעת חתימה ההסכם. ביתר חדרי הרחצה תותקן אסלת שירותים תהיה מחרס מזוגג עם מיכל הדחה צמוד

(מונו-בלוק). מיכל הדחה: יהיה חרס דו כמותי (בעל קיבולת הדחה קצרה של 3 ליטר וארוכה של 6 ליטר). האסלה לרבות מיכל ההדחה

תעמוד בכל מידותיה, חלקיה ורכיביה בדרישות ת"י 1385 מושב האסלה: האסלה תסופק עם מושב כבד, בעל

**צירי נירוסטה העומד**

בדרישות התקן הישראלי הרלבנטי. גובה הפנים העליונים של האסלה יהיה: 39 ס"מ בסטייה מקסימלית של 1 ס"מ (38,40 ס"מ)

בהתאמה). דגם: על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות 3 דגמים של אסלה מונחת ואסלה תלויה, העומדות בדרישות המפורטות.

ג. סוללות למים חמים וקרים (כללי): הסוללות יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערביל / מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים)

קרים בעזרת ידיית אחת) ויכללו "חסכמים". לקונה יוצגו לפחות 3 סדרות העומדות בדרישות ת"י 1347.

ד. סוללות למים חמים וקרים: בכיורי רחצה יותקנו ברזים מדגמים מיקס – פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור. מידות ברז

כיור רחצה תהיינה: גובה 15 ס"מ, עומק 15 ס"מ

ה. במטבח יותקנו הקבועות להלן:

1. קערת מטבח: המוכר יציג לבחירת הקונה 6 דגמים לפחות כמפורט להלן:

מידות חוץ מינימליות בס"מ	התקנה	חומר	דגם
40/58	תחתונה	חרס בודד	1
53/58	שטוחה	נירוסטה בודד	2
50/58	שטוחה	אקרילי / סיליקון / גרניט בודד	3
80/45	תחתונה	חרס כפול	4
80/45	שטוחה	נירוסטה כפול	5
78/48	שטוחה	אקרילי / סיליקון / גרניט כפול	6

2. ברז מיקס – פרח על מישור משטח העבודה או הכיור. ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות להלן: תחתית פיית הברז תהיה

בעומק מינימלי של 20 ס"מ ובגובה מינימלי מהמשטח של 20 ס"מ.

3. הכנה למדיח כלים הכוללת ברז והכנה לחיבור לכיוב, ולסיפון קערת המטבח.

4. ברז מים ייעודי למקרר (מאחורי המקום המיועד למקרר

ג) הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת: מים קרים בלבד וחיבור לקו דלוחין או שפכים.

3.6.1 אבזרי אינסטלציה נוספים בדירה

3.6.2 מים חמים: מערכת סולרית: יש; דוד בקיבול 150 ליטרים;

דוד חשמלי ----- (לפרט);

מיקום הדוד: ע"פ התוכנית; מערכת

3.6.3 חיבור מים חמים לכלים: קערות מטבח, כיורי רחצה, אמבטיות, מקלחות, אחר יש (לפרט)

3.6.4 ברז גינה: אין

3.6.5 הכנה למונה מים לדירה: יש

3.6.6 חומר הצינורות: מים חמים וקרים לפי התקן דלוחין לפי התקן שפכים לפי התקן

3.6.7 צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודות הגז במטבח ו/או בחדרים: יש

3.6.8 הכנה למונה גז לדירה: יש

מיקום	נקודת מאור / קיר תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר
כניסה לדירה או מבואה	1	1			1. פעמון + לחצן 2. אינטרקום 3. לחצן תאורה לחדר המדרגות 4. לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) 5. ארון לתקשורת/טלפוניה/טלויזיה, כולל בית תקע בתוכו
חדר דיוור ופינת אוכל	2		1	1	תוכנן תריס חשמלי-תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
פרוזדורים	1				בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות + מחליף
מטבח	1		4		מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי תקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה.
חדר שינה עיקרי (הורים)	1 כולל מפסק מחלף למנורה			1	
	4 (שניים ליד המיטה)		4 (בדרגת הגנה IP44) מחולקים לשני מעגלים המוזנים מהלוח הדירתי ע"י מוליכים 2.5 מ"מ בצנרת	4 כ"א במעגל נפרד, עבור: מדיח, תנור, מקרר + 1 תלת פאזי עבור כיריים חשמליות, עשוי במוליכים 2.5 מ"מ בצנרת	

מיקום	נקודת מאור / קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד משותף	נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר
ממ"ד	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3	1	1	לפי תקנות פקע"ר
חדר שינה משני (ילדים)	1	3	1	1	
חדר רחצה / חדר אמבטיה	1 מנורה מוגנת מים	1 בדרגת הגנה IP44	1 בית תקע לתנור חימום		1. בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה. 2. דוד חשמלי – ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן - מחוץ לחדר האמבטיה
שירותים	1				הכנה לנקודה לאורור מכני + מפסק היכן שנידרש
מרפסת שירות	1 מנורה מוגנת מים		2 בדרגת הגנה IP44 למכונת כביסה ולמייבש		
מרפסת שמש	1 מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה למרפסת	1 (בדרגת הגנה IP44)			תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני במרפסת הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית. עלה שטחה של המרפסת על 15 מ"ר בכל אחת מהחזיתות, תותקן בה נקודת מאור נוספת לכל חלק העולה על 15 מ"ר (לדוגמא במרפסת ששטחה בחזית אחד 16 מ"ר יידרשו 2 נקודות מאור מוגנות מים וכו'). מיקום נקודות המאור יהיה בהתאם לתכנון שייצור אפשרות לפיזור תאורה בכל חלקי המרפסת

מחסן	1	1	במקרים בהם לא לכל הדירות הוצמדו מחסנים האספקה תהייה מהמתקן הציבורי.
------	---	---	---

מיקום	נקודת מאור / קיר תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד משותף	נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר
					באחריות יועץ החשמל להציג פתרון/ פתרונות לחיוב הדיירים על פי הצריכה היחסית או אחרת ובלבד שהפתרון המוצע יענה על דרישות חוק משק החשמל, חוק החשמל ותקנות אחרות על פי דין המתייחסות לסוג זה של מתקנים
מסתור כביסה			1 (פקט) הכנה למזגן		
גינה דירתית	1 מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה לגינה	1 (בדרגת הגנה IP44)			בגינה הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית בגבול השטח המרוצף יש לבצע הכנה (כבל וצינור) עבור קו תאורת גינה  ההזנה תבצע ע"י קו נפרד ללוח הדירתי

הנחיות למילוי הטבלה:

יש לציין בכל משבצת את הכמות.

3.7.1 חדר מדרגות: בכל קומה 1 נקודות מאור יש גופי מאור יש;

לחצני הדלקת אור יש לחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות: אין.

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

להיתר).

- 3.7.3 פעמון: סוג יש צליל רגיל
- 3.7.4 מפסיקי זרם: סוג ----- תוצרת -----
- 3.7.5 לוח חשמל דירתי בתוך הדירה: יש; מיקום ע"פ הנחיות החשמלאי
- 3.7.6 נקודת חשמל לדוד שמש: כן
- 3.7.7 גודל חיבור דירתי: חד-פאזי 3X25 אמפר,
- 3.7.8 מערכת אינטרקום: כן מיקום: כניסה לבית
- 3.7.9 מערכת טלוויזיה במעגל סגור: מיקום: -----
- 3.7.10 מיתקנים אחרים (פרט) -----
4. מיתקני קירור / חימום בדירה:
- 4.1. מיזוג אוויר מיני מרכזי: אין; הספק: הכנות בלבד כוללות: צנרת חשמל, צנרת ניקוז מים וצנרת גז).
- 4.2. מזגן מפוצל: אין; מיקום: הספק: (הכנות בלבד כוללות: צנרת חשמל, צנרת ניקוז מים).
- 4.3. מזגן דירתי: אין; מיקום: הספק: (הכנות בלבד כוללות: צנרת חשמל, צנרת מים).
- 4.4. תנור חימום הפועל בגז: אין.
- 4.5. תנור חימום הפועל בחשמל: אין.
- 4.6. רדיאטורים: בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה ובית שימוש: אין
- 4.7. קונבקטורים חשמליים: בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה ובית שימוש: אין.
- 4.8. חימום תת-רצפתי: אין.
- 4.9. מיתקנים אחרים לפרט -----
5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה:
- 5.1. מערכת כיבוי אש אוטומטית אין.
- 5.2. מערכת גלאי עשן
6. עבודות פיתוח ושונות:
- 6.1 חניה
- 6.1.1 סך הכל מקומות חניה (לכל הבניין): לפי היתר הבניה חניות בתחום המגרש (מרתף); ----- חניות מחוץ למגרש; חניות במרתף חניה, מספר מרתפי חניה 1; לפי היתר בניה ----- חניות במקום אחר (לפרט) -----;
- 6.1.3 גמר פני החניה: אבנים משתלבות
- 6.1.4 גישה לחניה מהכביש.
- 6.1.5 מספר חניות לדירה ע"פ 4 צמודות לדירה; מיקום: בתחום המגרש מרתף (על פי סימון בתכנית מצורפת)-
- 6.2 פיתוח המגרש
- 6.2.1 שבילים: חומר גמר: בטון מוחלק/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית/ לפי

## תוכנית אדריכל הנוף

- 6.2.2 משטחים מרוצפים: יש; חומר גמר: אבנים משתלבות ע"פ האדריכל
- 6.2.3 גינה משותפת: אין; (על פי סימון בתכנית מצורפת)
- 6.2.4 רשת השקיה: אין.
- 6.2.5 גינה צמודה לדירה: אין; יציאה לגינה מחדר: -----
- 6.2.6 פירוט מערכות בגינה הצמודה: -----
- 6.2.7 משטח מרוצף בגינה הדירתית: אין שטח ----- מ"ר (על פי סימון בתכנית מצורפת)
- 6.2.8 גדר בחזיתות אחרות של המגרש: חומר בטון בגובה ממוצע של לפי היתר הבניה ודרישת הרשויות
- 6.2.9 ריצוף קומת עמודים מפולשת; חומר -----

## 7. מערכות משותפות

### 7.1 מערכת גז:

- 7.1.1 גז מרכזי: צובר גז.
- 7.1.2 צנרת גז ממכלל גז מרכזי מצובר גז עד לדירה: יש
- 7.1.3 צנרת אספקת גז בתוך הדירה: יש
- 7.2 סידורים לכיבוי אש:
  - 7.2.1 מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות: אין
  - 7.2.2 מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות: אין
  - 7.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים): אין
  - 7.2.4 גלאי עשן: אין
  - 7.3 אוורור מאולץ במרתפי חניה: אין
  - 7.4 מערכת מיזוג אוויר מרכזית: אין
  - 7.5 תיבות דואר: (תאר) יש מיקום ע"פ התוכנית
  - 7.6 מיתקנים אחרים: תאר -----

## 8. חיבור המבנה למערכות תשתית

- 8.1 חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ציבורי לבית: יש; מונה מים לגינה: אין
- 8.2 חיבור לביוב מרכזי: יש; אם אין, פתרון הביוב הוא: מרכזי (לפרט).
- 8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל; 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 (ציין את החיבורים הרלבנטיים); לא כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת.
- 8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כלולים.
- 8.7 פינוי אשפה: לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבניה.

## 9. רכוש משותף

## 9.1 תיאור הרכוש המשותף:

- 9.1.1 סך הכל מקומות חניה משותפים: אין
- 9.1.2 קומה מפולשת: אין; מספר קומות מפולשות -----
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: אין; מיקום המחסנים ע"פ התוכנית (יש לצרף תכנית עם סימון המיקום)
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש
- 9.1.6 חדרי מדרגות
- 9.1.7 פיר מעלית: יש; מעליות: יש; מספר מעליות 1
- 9.1.8 גג – לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
- 9.1.9 כמות ----- מיקום ----- שטח -----
- 9.1.10 חדר דוודים משותף: אין
- 9.1.11 מיתקנים על הגג: מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) כגון אנטנה/צלחת לוויין, קולטי שמש, דודים; חדר מכונות למעלית, מאגר מים (להקיף בעיגול את המתקן הרלבנטי), משאבות סיחרור וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.
- 9.1.12 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש.
- 9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינן רכוש משותף מפורט בהסכם המכר ובפרקים אחרים במפרט זה, ואלו מסומנים כרכוש משותף בתוכניות המכר. כל מיתקן/ים וחלק/ים ו/או מערכות לרבות (אך לא רק), פיתוח שטח, צובר גז, מיסעת גישה לחניות (בהתאם למיקום), חדרים טכניים וכל החללים והמערכות המשותפות המשרתות את כלל דיירי הבניין ו/או חלקם, ושלא הוצאו מהרכוש המשותף או שהוחזרו לרכוש המשותף, והכל עפ"י הוראות הסכם המכר והוראות מפרט זה.
- יובהר כי רכוש משותף של שטחי המסחר והמבנה הציבורי, לא יהווה רכוש משותף של בנין המגורים, אלא אם משמש לפי קביעת החברה גם את בניין המגורים, ולרוכש אין ולא תהיה כל זכות בקשר עם רכוש משותף כאמור. החברה מודיעה כי כל החניות והמחסנים ו/או מרפסות ו/או חצרות ו/או גגות ו/או חדרים מסוג אחר, אשר לא הוצמדו לאחת מיחידות הפרויקט, לא מהווים חלק מהרכוש המשותף של הדירים

## 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 לחדר/ים טכניים

9.2.9 חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים על הגג: (כגון קולטים, דוודי שמש, חדר מכונות למעלית)

9.2.10 מעליות

9.2.11 ממ"ק/מקלט.

9.2.12 חלק אחר

### 9.3 בית משותף:

(א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן – חוק המכר דירות), המוכר דירה בבית משותף או בבית המיועד להירשם כבית משותף והתקנון שחל על הבית או שבדעתו להחיל על הבית מבטל או משנה הוראה של התקנון המצוי המתייחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין; ואלה העניינים:

- (1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;
- (2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;
- (3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;
- (4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;
- (5) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק המכר דירות;

(ב) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.

פירוט ביטול או שינוי לתקנון המצוי בעניינים המנויים לעיל:

9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:

9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית: היה על פי הקבוע בחוק המקרקעין התשכ"ט-1969 החברה תציין במפורש הוצאת רכוש חלק משותף כאמור במפרט זה ובהסכם המכר. יובהר כי רוכש דירה לא יוכל לקבל החלטות ביחס לרכוש משותף של השטח המסחרי ו\או השטח הציבורי בלבד

תאריך: \_\_\_\_\_

חתימת הקונה

חתימת המוכר

**נספח א – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות**

**10.1 תכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:**

10.1.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ-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.

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 וגינות צמודות.

10.2 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:

(א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.

(ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.

(ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.

(ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.

10.3 המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין 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 פקסמיליה.

(ו) תוכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרומכניות במבנה ובפיתוח המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.

לא יאוחר ממועד תחילת ביצוע עבודות גמר בדירה המוכר ימסור לרוכש תוכניות כמפורט להלן. תוכניות אלו הינן בנוסף למסמכים הנדרשים למסירה לרוכש לפי כל דין. מסירת התוכניות כלולה במחיר למ"ר דירתו.

**א. חשמל ותקשורת:** החברה תמסור לקונה את תכנית החשמל הדירתית הכוללת חלוקת מעגלים, סוג המעגלים, הכנות למיניהן לרבות למערכת אוורור / מזוג אוור, מיקום אביזרי קצה, לוחות ומקרא לסימונים.

**ב. אינסטלציה סניטרית:** החברה תמסור לקונה תכנית של מערכת האינסטלציה הדירתית הכוללת מעבר עקרוני של קווי המים (חמים/קרים) לרבות מיקום אביזרי קצה ומערכת הדלוחין והשופכין לרבות מיקום פתחי הביקורת ומקרא לסימונים.

**ג. מיזוג אוויר:** החברה תמסור לקונה תכנית של מערכת מיזוג האוויר המתוכננת לדירה בדירה, הכוללת את מיקום מתוכנן למאייד, למעבה, למזגנים מפוצלים (אם מתוכנן), הכנות להתקנה, מהלך תעלות פיזור אוויר, מיקום אביזרי קצה ומקרא לסימונים

נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות  
הערות כלליות למבנה ולדירה

1. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי.

2. מיתקן לאנטנת תק' (מס') 3תש"ע-2010

בבניין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799: מיתקני אנטנות לקליטה משותפת (אק"מ) ומיתקני אנטנות

לקליטה אינדיווידואלית (אק"א).

3. הוועדה המקומית רשאית לפטור את החברה מחובת התקנת מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה אם קיים הסדר אחר המבטיח שבכל דירה יהיה ניתן לקלוט שידורי חובה בלא תשלום.

4. הקונה מתחייב לפעול בעצמו ו/או באמצעות וועד הבית, ולנקוט בכל פעולה הנדרשת ו/או המתחייבת לשמירה על איטום המרתף, ו/או להימנע מכל פעולה שיש בה כדי סיכון לאיטום המרתף, כפי שפורט לעיל, לרבות אך לא רק, אי שתילת צמחיה בעלת שורשים חודרניים וביצוע ריסוס תקופתי למניעת קינון חרקים.

5. במקומות בהן עוברות מערכות כגון מים, ניקוז, חשמל/תקשורת, מיזוג אוויר וכו', הן עלולות לשנות את צורת ו/או גובה החלל בהן הן עוברות. מערכות כאמור יכוסו בתקרה קלה ו/או בסגירה אחרת.

6. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי ובכפוף לתקנים, יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה. הכל בכפוף לדרישות התקינה וכללי המקצוע.
7. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
8. למניעת ספק יודגש כי אם תידרש החברה להעמיד שטח/ים בתחומי המבנה ו/או המגרש, לחברת החשמל, בזק, כבלים, לצורך מערכות המשמשות הבניין ו/או בניינים אחרים סמוכים, הקונה מתחייב לאפשר גישה חופשית לרבות שימוש במתקני הבניין לצורך גישה, כן ובזכות השימוש והטיפול בשטח/ים לרבות רצועות הקרקע למעבר כבלים. כמו כן יהיו גופים אלו פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטחים אלו.
9. חל איסור חמור לאחסן במחסנים דירתיים חומרים הפולטים ריחות חריפים או רעילים, באריזות פתוחות או סגורות.
10. במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין.
- הזנת החשמל למחסנים תעשה מהרכוש המשותף ונפרד למחסנים בלבד ובאופן שלא יפגע בשימוש ובתפקוד.
11. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר אם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה אך שטחם לא יפחת מן הקבוע במפרט.
12. אם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם עומדת בדרישות התקנות לרעשים ומפגעים.
13. חשוב להדגיש כי יש לאוורר המרחב המוגן, באופן תכוף לפחות בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להימצא באגרנטים (חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
14. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומן יקבעו עפ"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט.
15. ברצפה, קירות ובסמוך לתקרת הדירה, או המחסן או החניה, יתכן ועוברות צנרות (מים, ביוב, ניקוז וכד') וכן פתחי ביקורת, השייכים לכלל הבניין, ומהווים חלקים משותפים.
16. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
17. לא תותר סגירת המרפסת גם באופן חלקי ואף אם בהיתר עד לרישום הבית המשותף.

## הערות מיוחדות

1. רוכש דירה לא יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכוללים במפרט המחייב, למעט הפריטים המפורטים בטבלה להלן.
2. בגין פריטים אלו בלבד יהא הרוכש זכאי לוותר על התקנתם כנגד קבלת זיכוי כספי.
3. המחירים הנקובים לעיל כוללים מע"מ

מקרא :

יח' - יחידה. מ"א - מטר אורך.

זיכויים ושינויים בהסכמה ללא תוספת מחיר

נושא	תכולה	ערך כללי לזיכוי כולל מע"מ
ארון מטבח	ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך המשטח, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכול כמוגדר במפרט זה	1,600 ₪ לכל מטר אורך
סוללות למים	סוללות למים בחדר/י רחצה: כיור, אמבטיה, ומקלחת (לפי הקיים בפועל הדירה). מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב-דרך (אינטרפון), לא ניתן לקבל זיכוי.	300 ₪ ליחידה
בית תקע	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד / כח).	125 ₪ ליחידה
דלת כניסה למרפסת שירות	זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. (חובה לבצע משקוף בפתח).	1,000 ₪ ליחידה לכנף הדלת בלבד