

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

מפרט¹

לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

נספח לחוזה בין רמי שבירו הנדסה והשקעות בע"מ

לבין: _____ זוכה במחיר למשתכן _____

מתאריך

א. פרטי זיהוי:

1. יישוב פתח תקווה, רחוב רוטשילד בית מס' 57. מונטיפיורי 2.

1.1 גוש מס' 6374 חלקה מס' 55/54 ;

1.2 לחלופין כאשר אין פרצלציה:

תכנית מפורטת מס' פ"ת/1230/37 א' מגרש מס' _____

2. בעל הקרקע; רמי שבירו הנדסה והשקעות בע"מ

הזכות שהקונה רוכש בדירה: בעלות.

2.1 שם המחכיר: ;

2.2 תקופת החכירה תחילת תקופת החכירה

3. דירת 4 חד' דגם C קומות 19-2 מס' _____ קומה _____ כיוון-מזרח+דרום

4. בדירה: מבואה, חדר דיור, מרפסת חדר דיור, פינת אוכל, חדר שינה, מרחב מוגן דירתי

(להלן – ממ"ד) המשמש כחדר שינה, פרוזדור, מטבח, חדר אמבטיה כללית עם

שירותים, חדר שינה הורים + חדר רחצה עם שירותים, מרפסת שירות.

5. שטח הדירה

שטח הדירה הוא _____ 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, 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

¹ 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.

מהלך המדרגות.

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

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

- 6.1 מרפסת שמש¹ בשטח מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח _____ מ"ר;
- 6.2 חניה מקורה מס' _____ בשטח _____ מ"ר (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת); חניה בקומת קרקע בשטח _____ מ"ר
- 6.3 מחסן דירת² בשטח _____ מ"ר (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);
- 6.4 מרתף דירת³ בשטח _____ מ"ר; - אין
- 6.5 גג מוצמד לדירה בשטח _____ מ"ר; - אין
- 6.6 גינה מוצמדת לדירה⁴ בשטח _____ מ"ר; - אין
- 6.7 אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח): - אין.

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 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 החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח המשותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
4. שטחה של גינה כוללת 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 כמפורט ומידות האבזרים למעשה.

8. שם עורך הבקשה להיתר (להלן האדריכל) גיל שנהב- כנען שנהב אדריכלים
טלפון 03-6496644 פקס 03-6471997 כתובת קרית עתידים בנין 2 כניסה 2 תל - אביב

דואר אלקטרוני: office@canshen.co.il

9. שם האחראי לתכנון השלד (להלן המהנדס) ישראל דוד

טלפון 03-5328856 פקס 073-2709777 כתובת רח' גוש עציון 7 גבעת שמואל

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 20 קומות מעל קומת מסחר +2 קומות מרתף חניה.

1.1.2. בבניין 98 דירות למגורים;

1.1.3. טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס כניסה עליונה	כינוי או תיאור קומה
מספר קומות מרתף 2	חניה+חנית אופניים/מחסנים/פירי אוורור/ח. מדרגות/מעליות/חדר משאבות/מאגרי מים/ח. ריכוז מונים /ח. גנרטור/ח. חשמל/ח. בזק/ח. אינסטלציה/ח. תקשורת, חדר שנאים.		1-, 2-	קומות מרתף
	חנויות, שרות מסחר /לובי כניסה/מועדון דיירים /אשפה מסחר/ח. דחסנית/ח. מיון אשפה/מעליות/פירי אוורור/מחסנים, צובר גז, גינון. פתח שרות טכני לחדר שנאים ע"פ תוכנית. חניית אופניים. רמפת כניסה לחניון תת קרקעי. מעבי מסחר VRS בקיר חדר מיחזור מתחת לתקרת קומת קרקע.		0	קומת כניסה ראשית
מספר קומות 1	מגורים	5	1	קומה
מספר קומות 18	מגורים	5	2-19	קומות טיפוסיות
מספר קומות 1	מגורים	3	20	קומת פנטהאוזים
	פיר מעליות/פתח גרם מדרגות לעליית גג/רחבות גג למילוט/טיפול בשוט אשפה/מאגר מים, חדר משאבות. מזגנים דירות קומה 20, מיקום קולטי שמש, מפוחים.		21	קומה טכנית (מפלס הגג)
	מפוחים/שוט עשן לובי/נק' גז/שוט אוורור/קולטי שמש/מרפסת מילוט, אנטנות.			גג עליון
			20	סך הכל קומות למגורים
				סך הכל קומות בבנין
				2 מרתף+קרקע, מסחר +20 קומות+גג טכני+גג עליון

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 2; איפיון כל חדר מדרגות: סגור

1.5. מעליות: יש; מספר המעליות 3; מספר התחנות לכל מעלית 23; מספר נוסעים לכל מעלית 14+10+10 מעלית שבת: יש

1.6. עמדת שומר: אין

2. חומרי הבניין ועבודות גמר:

2.1. שלד הבניין: לפי תכניות המהנדס; שיטת הבניה: ברנוביץ' ו/או בניה מתועשת.

2.2. רצפה ותקרה קומתית: חומר בטון מזויין עפ"י הנחיית קונס'. עוביים משתנים ס"מ; שיטת הבניה: קונבנציונלי או מתועשת; בידוד אקוסטי ע"פ דרישת יועצים והתקן.

2.3. תקרת קומה עליונה: חומר: בטון מזויין (לפרט): עפ"י הנחיית קונס' עובי 20-30 ס"מ; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי).

2.4. גג הבניין: חומר: בטון מזויין עובי 20-30 ס"מ; או בהתאם דרישת מהנדס. בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי).

2.5. קירות חוץ: חומר בטון מזויין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוק לבן (איטונג או ש"ע), הכל עפ"י החלטת החברה והיועצים. עובי כ-35 ס"מ (קיר ממ"ד חיצוני יהיה ברוחב מעל 35 ס"מ). שיטת הבניה: ברנוביץ' או אלמנטים טרומיים בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי 1045).

2.6. גימור קירות חוץ:

2.6.1. חיפוי עיקרי: אבן / חיפוי קשיח אחר / טיח חוץ / צבע / אלומיניום / חומר אקרילי – הכל עפ"י ההיתר. (פרט); החיפוי משולב עם חומרים אחרים (ציין החומרים); ע"פ ההיתר

2.6.2. טיח חוץ (תיאור) משולב עם חיפויים אחרים; טיח חוץ צמנטי / אקרילי / שליכט באגר / שפכטל חוץ.

2.6.3. חיפוי אחר (לפרט): חיפוי מסתורי כביסה: אלומיניום ו/או אלמנטי בטון.

2.7. קירות הפרדה בין הדירות: חומר בלוקי בטון ו/או בטון מזויין ו/או בלוק לבן (איטונג או ש"ע) עובי 20 ס"מ. או ע"פ דרישת יועצים.

2.8. חדרי מדרגות:

2.8.1. קירות מעטפת: חומר בטון מזויין עובי 20-30 ס"מ;

2.8.2. גימור קירות פנים: חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף + טיח וצבע אקרילי עד גובה תקרה, גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח + סיד סינתטי.

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

;

ריצוף משטחים: מרצפות טרצו / לוחות אבן / לוחות שיש / אריחי קרמיקה / אריחי גרניט פורצלן בטון מוחלק או כל חומר עפ"י החלטת החברה.;

2.8.4. מעקה: (תיאור) מסגרות עפ"י פרט אדריכל חומר ברזל;

2.8.5. עליה לגג: יש (תאר) מדרגות/סולמות מסגרות.

2.9. מבואה (לובי) קומתית.

גימור קירות פנים: יהיה בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.
ריצוף: אבן נסורה/ גרניט פורצלן.

מבואה (לובי) כניסה:

2.10.1 גימור קירות פנים: גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, עד לגובה 2.10 מ' (גובה משקוף דלת כניסה) מעל החיפוי הקשיח טיח + סיומת צבע אקרילי עד לתקרה.

ריצוף: ריצוף המבואה יהיה באבן נסורה [שיש] או אריחים מסוג גרניט פורצלן

שטח אריח בודד לא יפחת מ- 0.64 מ"ר.

2.10.2 דלת כניסה לבניין: יש; דלת הכניסה לבניין המגורים תהיה דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן. כמות 1;

2.1 מרתף חניה: גימור קירות פנים מרתף: טיח צמנטי ו/או טיח גבס ו/או שליכט באגר ו/או שפכטל ו/או צבע ו/או ש"ע.

גימור רצפת מרתף: בטון מוחלק ו/או ריצוף אבנים משתלבות באיזור חניות. ריצוף באיזור מחסנים/חדרים (ככל שיהיו) ומבואה (סוג ריצוף ש"ע סעיף 2.11).

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

3.1. גובה הדירה:

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: לא פחות מ-2.60 מ';

גובה פרוזדור: לא פחות מ-2.60 מ';

*למעט אזורים בהם עוברת מערכות קרי: תעלות, וונטות, תעלות לכיסוי קולטנים, מערכות ספרינקלרים, וכו'.

גובה חדרים על הגג: לא פחות מ- _____ מ'; אין

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

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

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

טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'	טור ו'
חומר קירות*	גמר קירות** ותקרות	ריצוף***	מידות האריחים	ריצוף – מחיר לזיכוי למ"ר בשקלים חדשים	הערות
1. מבואה	טיח צמנטי/טיח גבס/לוחות גבס/שליכט באגר/שפכטל - + שכבת סידר משלימה בעל תו תקן ירוק ממכון תקנים ישראלי	אריחי גרניט פורצלן סוג' א' ע"פ תקן.	60*60		ע"פ תקן ישראלי וע"פ מהדורה 12 2279 R9

29.07.2018

מאשר

2. חדר דיוור	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל
3. חדר שינה הורים	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל
4. פינת אוכל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל
5. חדר שינה	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל
6. ממ"ד	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל + שכבת טיח טרמי + צבע אקרילי לפי דרישת פקע"ר	כנ"ל	כנ"ל
7. פרוזדור	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	טיח צמנטי/טיח גבס/לוחות גבס/שליכט באגר/שפכטל - + שכבת סיוד משלימה	בלוקי בטון ו/או בלוקי גבס ו/או בלוק לבן ו/או בטון מזויין	כנ"ל
8. מטבח	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל
9. חדר רחצה הורים	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל
10. חדר אמבטיה כללית	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל
11. חדר רחצה נוסף	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל
12. חדר ארונות (איץ)	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל
13. מרפסת דיוור 1	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל
14. מרפסת דיוור 2	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל
15. מרפסת דיוור 3	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל

		בהתאם לחדר אמבטיה	כנ"ל	טיח צמנטי/טיח גבס/לוחות גבס/שליכט באגר/שפכטל - + שכבת סיוד משלימה	כנ"ל	16. מרפסת שירות
אין						17. עליית גג למגורים / חדר על גג
אין						18. עליית גג לא למגורים
אין						19. מהלך מדרגות בדירה
אין						20. מרחב מוגן קומתי (להלן ממ"ק)
			בהמשך לריצוף מסדרון	כנ"ל	כנ"ל	21. מחסן צמוד
אין						21. מרתף דירתי
						23. אחר

3.3 ארונות:

3.3.1 ארון מטבח תחתון:

צו תשנ"ה-2015

דגם C-אורך מטבח תחתון 5 מ"א

הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור, הכנה לכיריים מובנות (תושבות וחיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים.

עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ

סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף גובה בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של כ-10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון.

לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ – מאבן טבעית או פולימריט (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.

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.

גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבוד (סנדוויץ) בעובי 17-18 מ"מ לפחות.

גב הארון יהיה מעץ לבוד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות.

דלתות הארון תהיינה עשויות עץ לבוד (סנדוויץ')/MDF/לוחות פוסטפורמינג.

הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובהו ולכל עומקו; המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת.

ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש, ולא יותר. ביחידת הפינה של הארון, יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מג'יק קורנר או ש"ע.

החליט הקונה לקבל את הצעת המוכר יתוכנן הארון העליון כמפורט להלן:

- (1) הארון יהיה רציף והמשכי ללא פינות.
- (2) גובהו של ארון עליון יהיה 75 ס"מ לפחות ועומקו 30 ס"מ לפחות. ניתן שגובה ארון עליון יהיה 60 ס"מ ובתנאי שפתיחת הארונות העליונים תהיה כלפי מעלה (מנגנון קלפה)
- (3) ארון מטבח עליון יכלול לפחות מדף אחד לכל אורכו.
- (4) מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות המפרט לגבי ארון המטבח התחתון.

חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים, וכיו"ב למעט מקרר המשולבים בתוך הארונות יכללו באורך הארונות.

ציפוי חיצוני: פורמייקה/ פוסטפורמינג. ידיות מתכת.

ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה

ציפוי חיצוני: על המוכר להציג בפני הקונה לפחות 5 גוונים שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד בגוון בהיר ניטרלי. ציפוי פנימי גוון לבן

מחיר לזיכוי בעד ארונות המטבח – 1000 שקלים חדשים למ"א המדידה תבוצע לאור הקיר.

3.3.2 ארונות חדרי רחצה:

צו תשנ"ה-2015

תיאור ארון אמבטיה -כ-80 ס"מ ע"פ מפרט מהדורה 12 כולל כיור הרחצה בחדר האמבטיה ובחדר המקלחת יהיו מחרס במידות של כ-40/50 ס"מ

תחתון עשוי מעץ לבוד (סנדוויץ'), MDF, או סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן EN310. הארון יהיה תלוי או מונח, באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי מחרס / שיש / ניאו קורץ משולב בכיור.

3.3.3 ארונות אחרים (צייץ): 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: תיאור מוטות + חבלים – מקובע לקיר. מידות עפ"י חלון
מסתור;

מסתור כביסה: תיאור חומר אלומיניום ו/או בטון . מידות בכיסוי חזית
המסתור.

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

טור ג' תריסים			טור ב' חלונות			טור א' דלתות			תיאור
סוג פתיחה	חומר שלבים	חומר	כמות ומי דה	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה	סוג פתיחה	חומר	
							ציר	דלת ביטחון מדגמי החברה	1. מבואה 210*90
גלילה חשמלית +גיבוי ידני	פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת;	ציפוי פח אלומיניום	1	כ.ע.כ.	אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף	1	ויטרינה		2. חדר דיוך
גלילה ידני	כנ"ל	ציפוי פח אלומיניום	1	כ.ע.כ.	אלומיניום	1	ציר	לפי מפרט	3. חדר שינה הורים 1 70*200
גלילה ידני	כנ"ל	ציפוי פח אלומיניום	1	כ.ע.כ.	אלומיניום	1	ציר	כנ"ל	4. חדר שינה 1 70*200
									5. חדר שינה
									6. חדר שינה
כיס נגרר	פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת;	ציפוי פח אלומיניום	1	כ.ע.כ.	מתכת אלומיניום	1	ציר	פלדה	7. ממ"ד בהתאם להוראות פיקוד העורף 1 70*200
									8. פינת אוכל
									9. פרוזדור
גלילה ידני	פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל	ציפוי פח אלומיניום	1	כ.ע.כ.	אלומיניום	1			10. מטבח

	אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת;									
				קיפ	אלומיניום	1	ציר	לפי מפרט	1 60*200	11. חדר רחצה הורים.
							ציר	כנ"ל	1 60*200	12. אמבטיה כללית
										13. חדר רחצה נוסף
										14.
										15. מרפסת דיוור 1
										16. מרפסת דיוור 2
	כ.ע.כ.	פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת;	ציפוי פח אלומיניום	1			ציר	לפי מפרט	1 60*200	18. מרפסת שירות
									אין	19. עליית גג למגורים
									אין	20. עליית גג לא למגורים

דלתות הכניסה לחדרים: תהיינה דלתות לבודות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 על חלקיו ובפתיחת ציר רגילה; הדלתות תהיינה עמידות למים ויכללו התקנת קנט מחומר עמיד למים בתחתית הדלת בגובה 7 ס"מ לפחות. כנף הדלת תהיה עשויה משתי לוחות מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי – חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר; צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף; היקף כנף הדלת - (קנט) מצופה ב-3 צדדים לפחות. כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים – עמידים למים. **גמר הדלתות** יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש המתאים לעמידות במים, עם מנעול וידיות מתכת משני הצדדים. **משקוף הדלת** יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23; בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה; המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים. בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס-פנוי" וצוהר / צו-אור בכנף הדלת. גוון דלתות הפנים יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר; על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחת מהן היא בגוון לבן.

חלונות: חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing), המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות משני הצדדים עם מרווח אוויר של לפחות 6 מ"מ); החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה; החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן.

* למרות האמור בטבלה לעיל, סוג פתיחת החלונות עשוי להשתנות, בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות והגורמים הרלוונטיים.
* צנרת ונטה+צנרת ספרינקלרים, תוואי וכיסוי עפ"י החלטת היועצים והחברה.
* המידות המצוינות בטבלה לעיל, מייצגות פתחי בנייה.

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 ידני.

(ד) דלת כניסה לדירה: חומר: דלת ביטחון סוג פתיחה: ציר סוג נעילה: מנעול רב בריח

3.6 טבלה מס' 4 – מיתקני תברואה וכלים סניטרים

צו תשנ"ה-2015

טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'	טור ו'	מיתקן	
מטבח	חדר רחצה נוסף- אין	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה כללית	מרפסת שירות	אחר	מיקום	מיתקן
כ- 40*60 / בהתקנה שטוחה						מידות	1. קערת מטבח
נירוסטה / חרס / אקרילי או חומר סילי קוורץ / קוורץ גרניט מדגמי החברה						סוג	
						זיכוי בשקלים חדשים	
46*80 ס"מ / בהתקנה שטוחה						מידות	2. קערת מטבח כפולה
חרס\סילי קוורץ\קוורץ גרניט\נירוסטה						סוג	
						זיכוי בשקלים חדשים	
		משולב בארון ומראה	משולב בארון ומראה			מידות	3. קערת רחצה
		מדגמי החברה	מדגמי החברה			סוג	
						זיכוי בשקלים חדשים	
						מידות	4. כיור לנטילת ידיים
						סוג	
						זיכוי בשקלים חדשים	

		כ-70 ס"מ. מידה סופית בהתאם לאסלה שתינתן כנ"ל	כ-70 ס"מ. מידה סופית בהתאם לאסלה שתינתן עפ"י תקן 1205			מידות	5. אסלה
		מונו בלוק חרס ע"פ מפרט מהדורה 12	מונו בלוק חרס ע"פ מפרט מהדורה 12			סוג	
						זיכוי בשקלים חדשים	
		170*70 ס"מ				מידות	6. אמבט
		אקרילית בעובי 3.5 מ"מ הומוגני בעלת חיזוק היקפי, שלד עץ עם ציפוי פוליאסטאר, מילוי עץ בפניות ומיטת תמיכה מפרופיל ברזל מגלוון. אומפח בעובי 2.5 מ"מ לפחות מצופה אמיל.				סוג	
						זיכוי בשקלים חדשים	
					ברז מיקס פרח על משטח העבודה במטבח נשלף ע"פ מפרט מהדורה 12	תוצרת ודגם	7. סוללה למים קרים וחסמים לקערה מהקיר או מהמשטח
						זיכוי בשקלים חדשים	
		סוללה ע"פ מפרט מהדורה 12.			מיקס פרח בעל ידית אחת ע"פ מפרט מהדורה 12	סוג	8. סוללה לאמבטיה למים קרים וחסמים
		200 נח				זיכוי בשקלים חדשים	
		יש	יש			סוג	9. מקלחת ראש קבועה
			(ראש, זרוע, סט מזלף+מאחז+צינור)			זיכוי בשקלים חדשים	
			ע"פ מפרט מהדורה 12.			סוג	10. סוללה למקלחת (אינטרפון 3 דרך+כיסוי)
						זיכוי בשקלים חדשים	
	נק' מים קרים+ דלוחין						11. הכנה לחיבור למכונת כביסה
	יש						12. הכנה לחיבור מייבש כביסה
					יש		13. הכנה לחיבור מדיח כלים
					יש		14. נקודת גז לבישול
	יש						15. נקודת גז לחימום

הנחיות למילוי הטבלה:

- (א) בכל משבצת שיש בה כלי תברואתי יש למלא: מידות וכמות.
- (ב) לכל מיתקן ואבזר יש לציין: מידות וסוג.
- (ג) הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת: מים קרים, מים, וחיבור לקו דלוחין או שפכים.
- 3.6.1 אבזרי אינסטלציה נוספים בדירה הכנה למדיח כלים+ברז חיבור לביוב ולסיפון קצרת המטבח.
- 3.6.2 מים חמים: מערכת סולארית: ל-7 קומות אחרונות בלבד; דוד בקיבול 150 ליטרים;
דוד חשמלי (לפרט);
- מיקום הדוד: מסתור כביסה או עפ"י תוכניות מכר; מערכת סולרית ל קומות אחרונות.
- 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 צנרת S.P לחיצה ו/או פקסגול ו/או ש"ע. דלוחין פי.וי.סי ו/או גיברייט ו/או ש"ע. שפכים פי.וי.סי ו/או גיברייט ו/או ש"ע הכול עפ"י החלטת החברה, היועצים והגופים הרלוונטיים.
- 3.6.7 צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודות הגז במטבח ו/או וצינור למיסתור כביסה לחימום מים.
צינור הכנה – לחימום בגז, מיקום מסתור כביסה.
- 3.6.8 הכנה למייבש כביסה- מעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל.
- 3.6.9 אורך אמבטיה: לפי מפרט מחייב בסעיף 3.1 אורך אמבטיה יהיה 170 ס"מ. אם אורכו יפחת מ-170 ס"מ ינתן כפיצוי אמבטיון כולל קבוע ודלת פתיחה פנימה והחוצה כולל ציר, ללא עלות.

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל דרגת הגנה IP44	בית תקע כוח במעגל נפרד	טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר
כניסה לדירה או מבואה	1	1	1				1. פעמון + לחצן 2. אינטרקום 3. מפסק תאורה לחדר מדרגות 4. לוח חשמל דירתי כולל סגירה(ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) 5. ארון תקשורת כולל שקע 6. ארון טלפון/טלויזיה
חדר דיור ופינת אוכל	2		3		1	1	תוכנן תריס חשמלי- תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
פרוזדורים	1		1				בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות + מחליף
מטבח	1		4	2			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		4 (שניים ליד המיטה)		1	1	
ממ"ד	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף		3		1	1	לפי תקנות פקע"ר

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל	בית תקע דרגת הגנה IP44	בית תקע כוח במעגל נפרד	טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר
חדר שינה משני (ילדים)	1	3			1	1	
חדר רחצה / חדר אמבטיה	1 (מוגן מים)			1	1 (בית תקע לתנור)		בית תקע לתנור חימום + התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד השמש במיקום עפ"י התכנון
שירותים	1						הכנה לנקודה לאורור מכני + מפסק היכן שנידרש
מרפסת שירות	1 (מוגן מים)				2 בדרגת הגנה IP44 למכונת כביסה ולמייבש		
מרפסת שמש	1 (מוגן מים)			1			כולל תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני
מחסן	1			1			כאשר מדובר במחסנים שאינם צמודי דירות, אין מניעה מבחינת משרד הבינוי והשיכון שהזנות החשמל של כל המחסנים יחוברו למונה משותף ונפרד למחסנים בלבד או לחילופין יותקן מונה נפרד לכל מחסן, להחלטת המוכר ועפ"י בחירתו .

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל דרגת הגנה IP44	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלוויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר
מסתור כביסה			1 הכנה (פקט) למזגן		

- 3.7.1 חדר מדרגות: בכל קומה 4 נקודות מאור. 2 גופי מאור; לחצני הדלקת אור 1 לחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות: יש.
- 3.7.2 טלפון חוץ: הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).
- 3.7.3 פעמון: סוג לפי החלטת החברה צליל זמזם.
- 3.7.4 מפסיקי זרם: סוג פלסטיק קשיח ע"פ תקן ישראי
- 3.7.5 לוח חשמל דירתי בתוך הדירה: יש; מיקום ע"פ מהנדס חשמל
- 3.7.6 נקודת חשמל לדוד שמש/חשמלי: כן
- 3.7.7 גודל חיבור דירתי: תלת-פאזי 25*3 אמפר + נק' תלת פאזית בארון המטבח לכריים+ בית השקע והמפסק בלוח חשמל הדירתי
- 3.7.8 מערכת אינטרקום: כן מיקום: מבואה כולל פעמון + פומית שמע/דיבור באחד מחדרי השינה
- 3.7.9 מערכת טלוויזיה במעגל סגור: כן מיקום: מבואה
- 3.7.10 מיתקנים אחרים (פרט) מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי לרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים.
- המערכת תכלול: יחידת מדידה בלוח חשמל הדירתי אשר מתבססת על רכיב המודד זרם חשמלי (שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי) יחידת תקשורת לשידור אלחוטי. צג דיגיטלי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה הצג יותקן בפנים הדירה בסמוך לדלת הכניסה לבמקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה. הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת המצטברת (בקוט"ש) ואת עלותם הכספית.

4. מיתקני קירור / חימום בדירה:

- 4.1 מיזוג אוויר מרכזי: הכנות בלבד למיני מרכזי ע"פ הכנות מהנדס מיזוג אוויר. הספק: (הכנות בלבד כוללות: "צמה" צנרת נחשת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין מיקום המתוכנן של המאייד ועד המיקום המתוכנן של המעבה, שקע כח מעגל נפרד 2.5*3, ניקוז המאייד למחסום או

לניקוז מסתור כביסה מוצא הצמה למאייד יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.
הערה: הקונה מחוייב להתקין מזגן מסוג שקט.

- 4.2. הכנה מזגן עיילי : מיקום : חדרי שינה +ממ"ד : צנרת ניקוז תוסתר בקיר ובמילוי הרצפה ומוצאה יהייה עד המחסום הרצפה או לחילופין לסיפון מתחת לכיור , לממ"ד יבוצע ניקוז מחוץ לחדר.הכול בהתאם לתכנון מהנדס איסטלציייה מקום מוצא הצנרת בקירות יוסתר עם אביזר חרושתי מתאים וסגור עם פקק .
- 4.3. מזגן דירתי : אין ; מיקום : הספק : (הכנות בלבד כוללות : צנרת חשמל, צנרת גז, צנרת לניקוז 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 אין
5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה :
- 5.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית יש.
- 5.2 מערכת גלאי עשן יש.
6. עבודות פיתוח ושונות :
- 6.1 חניה
- 6.1.1 סך הכל מקומות חניה (לכל הבניין) : 125 מתוכן : בתחום המגרש ; בקומות מרתף 1-+2
- אין חניות מחוץ למגרש ;
- _____ כול _____ החניות במרתף חניה, מספר מרתפי חניה 2 ;
- אין חניות במקום אחר (לפרט) ;
- 6.1.2 חניה לנכים : יש 5 חניות מיקום מרתפים 1-+2 העפ"י תשריט מצ"ב 3 למגורים +2 למסחר.
- 6.1.3 גמר פני החניה : בטון מוחלק ו/או אבנים משתלבות עפ"י החלטת החברה
- 6.1.4 גישה לחניה מהכביש.
- 6.1.5 מספר חניות לדירה _____ צמודות לדירה ; מיקום : בתחום המגרש (על פי סימון בתכנית מצורפת)
- 6.2 פיתוח המגרש
- 6.2.1 שבילים : חומר גמר : בטון / גרנוליט / אספלט / אבנים משתלבות / אבן טבעית / אבן כורכרית / לוחות שיש / לוחות אבן / אריחי פורצלן ו/או ש"ע הכל עפ"י החלטת החברה והגופים הרלוונטיים.
- 6.2.2 משטחים מרוצפים : יש ; חומר גמר : אספלט / אבנים משתלבות / אבן טבעית / אבן כורכרית / לוחות שיש / לוחות אבן / אריחי פורצלן ו/או ש"ע הכל עפ"י החלטת החברה והגופים הרלוונטיים.
- 6.2.3 גינה משותפת : יש קומת קרקע +גג ירוק ; (על פי סימון בתכנית מצורפת)
- 6.2.4 רשת השקיה : יש, בעלת ראש השקיה ממוחשב.

- 6.2.5 גינה צמודה לדירה; יציאה לגינה מחדר: אין
- 6.2.6 פירוט מערכות בגינה הצמודה: אין
- 6.2.7 משטח מרוצף בגינה הדירית: אין שטח
בתכנית מצורפת)
- 6.2.8 גדר בחזיתות אחרות של המגרש: חומר גדר בטון בחיפוי
אבן/טיח/גרנוליט עפ"י בחירת האדריכל בגובה ממוצע של לא הוחלט
מ', מעקה בטיחות ממתכת, דגם וגוון עפי בחירת המתכנן.
- 6.2.9 ריצוף קומת עמודים מפולשת; חומר לא הוחלט
7. מערכות משותפות
- 7.1 מערכת גז:
- 7.1.1 גז מרכזי: מכלי גז לאספקת גז מרכזי לבניין.
- 7.1.2 צנרת גז ממכל 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: יש
- 7.2.2 מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות: יש
- 7.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים): יש הכל בכפוף לדרישות
היועצים והגופים הרלוונטיים.
- 7.2.4 גלאי עשן: יש
- 7.3 אוורור מאולץ במרתפי חניה: יש (יכול שישתנה בהתאם להחלטת היועצים)
- 7.4 מערכת מיזוג אוויר מרכזית: אין
- 7.5 תיבות דואר: (תאר) 98 מיקום כניסה ראשית לבניין.
- 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 לכיבוי מרכזי: יש; אם אין, פתרון הכיבוי הוא: (לפרט).
- 8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל; כולל חיבור הדירה
לרשת על חשבון הרוכש; 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 (ציינ את החיבורים הרלבנטיים); לא כולל חיבור הדירה לרשת
תקשורת.
- 8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה
כוללים, הכל בהתאם לרשות המקומית ולגופים הרלוונטיים ועפ"י הוראות היתר
הבנייה שניתן.
- 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 אין

- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: יש; מיקום המחסנים מרתף (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: יש
- 9.1.7 פיר מעלית: יש; מעליות: יש; מספר מעליות 3
- 9.1.8 גג – לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
- 9.1.9 ממ"ק: 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 (לפרט)
- 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)
- 9.2.10 מעליות
- 9.2.11 ממ"ק/מקלט.
- 9.2.12 חלק אחר: פרט
- 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 לכולל 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:

9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו

תאריך

חתימת המוכר

חתימת הקונה

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

10.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ-1:100.

10.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון גינה משותפת 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) תכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרומכניות במבנה ובפיתוח.
- המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.
- הערה: המפרט הסופי יסופק בסמוך לחוזה.

נספח זיכויים :

רוכש הדירה יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המחייב ללא תמורה / זיכוי כספי אלא אם נאמר אחרת .

בגין פריטים אלו בלבד יהא הרוכש זכאי לוותר על התקנתם כנגד קבלת זיכוי כספי :

נושא	תכולה	ערך כספי לזיכוי כולל מע"מ
ארון מטבח	ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכול כמוגדר במפרט זה	1,000 ₪ למ"א
סוללות למים	סוללות למים בחדרי רחצה : כיור, אמבטיה ומקלחת	200 ₪ ליחידה
נקודת טלפון		75 ₪ 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.	750 ₪ ליחידה

ויתור על פריט ייעשה ע"י רוכש הדירה, ביוזמתו בלבד, מראש ובכתב. המוכר לא יהא רשאי ליזום ו/או להתנות ו/או לחייב, בין אם כלפי דייר אחד ובין אם כלפי כלל הדיירים, ויתור על פריט כלשהוא, בין אם בתמורה ובין אם לאו.