

מפרט מכר

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

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

שם האתר : רייסדור בקרית גת - מחיר למשתכן

158	157	:	מגרש (תא שטח) מס'
5,6,7,8	1,2,3,4	:	בניין מס' (בתכנית העמדה)

שם הקונה : _____

שם המוכרת : רייסדור בנייה בע"מ

_____ : דירה מס'

_____ : קומה מס'

_____ : בניין מס' (בתכנית העמדה)

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

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

נספח לחוזה בין רייסדור בנייה בע"מ

לבין כמצויין בעמוד 1

מתאריך כמצויין בעמוד 1

א. פרטי זיהוי:

1. ישוב קרית גת רחוב _____ בית מס' _____
 1.1 גוש מס' 2812 חלקה/חלקות מס' 156,157,158,159

1.2 לחילופין כאשר אין פרצלציה - תכנית מפורטת מס' 3/140/03/9

עבור גוש 2812 חלקה 156 - מגרש (תא שטח) מס' 411 (בניינים 1,2 בתכנית העמדה);
עבור גוש 2812 חלקה 157 - מגרש (תא שטח) מס' 412 (בניינים 3,4 בתכנית העמדה);
עבור גוש 2812 חלקה 158 - מגרש (תא שטח) מס' 413 (בניינים 5,6 בתכנית העמדה);
עבור גוש 2812 חלקה 159 - מגרש (תא שטח) מס' 414 (בניינים 7,8 בתכנית העמדה);

1.2 לחילופין כאשר אין פרצלציה: תכנית מפורטת מס' 606-0675876

עבור גוש 2812 חלקות 157,156,39 (חלק), 263 (חלק) - מגרש (תא שטח) מס' 157 (בניינים 1,2,3,4 בתכנית העמדה);
עבור גוש 2812 חלקות 158,159,36 (חלק), 263 (חלק) - מגרש (תא שטח) מס' 158 (בניינים 5,6,7,8 בתכנית העמדה);

2. בעל הקרקע רשות הפיתוח;

הזכות שהקונה רוכש בדירה: בעלות/חכירה מהוונת.

2.1 שם המחכיר: מנהל רשות מקרקעי ישראל/ אחר רשות הפיתוח;

2.2 תקופת החכירה 98 שנים + אופציה ל-98 שנים תחילת תקופת החכירה 25/7/2016

3. דירה מס', קומה מס', בנין מס' - כמצויין בעמוד 1.

4. בדירה כמפורט בנספח טיפוס דירה למפרט זה

5. שטח הדירה

שטח הדירה הוא כמצויין בתכנית המכר 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 מהלך המדרגות.

(ד) בחישוב השטח ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התשי"ל - 1970 (להלן - תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)). מובהר, כי כל הנמכות התקרה המסומנות בתכנית, ייחשבו מוצדקות.

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

מותנה בקבלת היתר בניה – וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

6. פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה (במגורים) או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:
- 6.1 **מרפסת שמש דיור¹ (אם יש) בשטח כמצויין בתכנית המכר מתוכה מרפסת שמש דיור מקורה בגובה קומה בשטח כמצויין בתכנית המכר 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 בשטח⁵ כמצויין בתכנית המכר מ"ר (יש-לצרף מצורפת תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת);**
- 6.3 **מחסן דירתי² (אם יש) בשטח כמצויין בתכנית המכר 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 **גג חצר מוצמדת לדירות⁴ גן בלבד תתכן מעל תקרה בנויה- כמסומן בתכנית בשטח כמצויין בתכנית המכר 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 דיור"** - מרפסת היצונית 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 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 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 משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
4. **שטחה של גג חצר כולל** את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח הגג החצר המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.
5. יתכן, כי בחלק מהחניות, שטח החניה יכלול גם חלק מדרכה/גינון מוגבה.

7. סטיות קבילות:

- הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטיות ממפרט זה:
- (א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לעניין שטחה של גג חצר תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
- (ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפרט ומידות האבזרים למעשה.

8. **שם עורך הבקשה להיתר (להלן האדריכל) סיטי בי אדריכלות ועיצוב בע"מ**
טלפון 03-5403938 פקס 03-5403938 כתובת רחוב מצדה 7, בני-ברק 5126112
דואר אלקטרוני: office@citybee-arch.com

9. **שם האחראי לתכנון השלד (להלן המהנדס) רון משולמי מהנדסים בע"מ**
טלפון 03-5600830 פקס 03-5669498 כתובת רח' הרכבת 58, תל-אביב 6777016
דואר אלקטרוני: office@ron-eng.co.il

ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה

- * המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף.
 כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה.

מותנה בקבלת היתר בניה – וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

1. תיאור הבניין

1.1 חד-משפחתי/דו-משפחתי/קוטג' טורי/מדורג עם כניסות נפרדות/משותפות/ **רב-משפחתי** אחר (פרט) **משולב שטחי מסחר** (יש להקיף בעיגול את המצב המתאים)

1.2 הבניין כחלק ממבנן בן 2 מגרשים (תאי שטח) נפרדים-

מגרשים מס' 157,158 הכוללים 8 בנייני מגורים (בניינים מס' 1,2,3,4,5,6,7,8):

במגרש מס' 157- 4 בנייני מגורים (בניינים מס' 1,2,3,4) - ירשמו כבית משותף אחד, רב-אגפי.

במגרש מס' 158- 4 בנייני מגורים (בניינים מס' 5,6,7,8) - ירשמו כבית משותף אחד, רב-אגפי.

בכל בניין 30 דירות למגורים ושטחי מסחר - סה"כ 240 דירות למגורים ושטחי מסחר.

רישום הבית המשותף, בכפוף להוראות רשם המקרקעין.

ייתכן וירשמו זיקות הנאה הדדיות למעבר לכלי רכב ולהולכי רגל ו/או תשתיות

והכל בהתאם להוראות הסכם המכר והוראות המפקח על רישום המקרקעין.

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

בבנין יש דירות שלא למגורים - שטחי מסחר כמצויין בתכניות.

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

הערות	סוג השימוש - כמסומן בתכניות	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/ מעל למפלס כניסה עליינה	כינוי או תיאור קומה
מספר קומות מרתף 1 מרתף נפרד משותף למגרש 157- לבניינים מס' 1,2,3,4. ומרתף נפרד משותף למגרש 158- לבניינים מס' 5,6,7,8. קיימים שטחים ואלמנטים טכניים המשרתים בניינים סמוכים.	חניה לרבות מיסעות ורמפות גישה לחניה/מגורים/עסק/אחר בכל הבניינים למעט בניינים מס' 2 ו-7: מבואה קומתית לרבות חדר מדרגות, פיר מעלית, פיר מעלית, פירי/ גומחות תשתיות, חדר חשמל. חדר מפוחים, חדר משאבות ומאגרי מים. בנוסף, חדר משאבות ומאגרי מים, חלל מיועד למערכות מיזוג אוויר למסחר, מחסנים ומדרגות מילוט מהמרתף. בבניינים מס' 2 ו-7: חדר חשמל וחדר מפוחים.	---	-1	קומת מרתף בכל מגרש
קיימים שטחים ואלמנטים טכניים המשרתים בניינים סמוכים.	* ² חניה/מגורים/עסק/לובי כניסה למגורים לרבות חדר מדרגות, פיר מעלית, פירי/גומחות תשתיות/חדרים לשימוש כלל הדיירים/אחר חדר אשפה למגורים, שטחי מסחר לרבות מחסנים, מעבר גישה לאיזור תפעולי, מ"מ (מרחב מוגן מוסדי) למסחר. בבניינים מס' 4 ו-5 גם מחסן תפעולי לשטחי המסחר, מחסן ניהול למגורים ולמסחר, חדרי שירותים למסחר. בין כל שני בניינים- חדר דחסנית אשפה למסחר, וחלל למשאית פריקה וטעינה למסחר.	2 דירות מגורים ושטחי מסחר	0	קומת כניסה/קרקע תחתונה/עליינה * ¹ הכניסה הקובעת לבניין
	מגורים, מבואה קומתית לרבות חדר מדרגות, פיר מעלית, פירי/גומחות תשתיות ומחסנים. בנוסף, חללי שטחי המסחר.	2 דירות מגורים וחללי שטחי מסחר	1	קומה 1
	מגורים, מבואה קומתית לרבות חדר מדרגות, פיר מעלית ופירי/גומחות תשתיות.	4	2	קומה 2
מספר קומות 4	כני"ל	4	3,4,5,6	קומות 3,4,5,6 קומות טיפוסיות
---	כני"ל	4	7	קומה 7
---	כני"ל	2	8	קומה 8 קומת גג (פנטהאוז) מגורים עליינה
---	מבואה קומתית לרבות חדר מדרגות, פיר מעלית, פירי גומחות/חללי תשתיות, מערכות טכניות משותפות למגורים לרבות קולטי שמש, אנטנה, וכיוצ"ב. יתכן גנרטור שישרת את החניון. יתכנו מעבי מזגנים ו/או דוודים פרטיים משויכים לדירות המגורים. ייתכנו מפוחי מנדפים משרתים את שטחי המסחר.	---	9	קומת גג/קומה טכנית
---	---	---	9	סך הכל קומות למגורים
---	---	---	11	סך הכל קומות בבניין כולל קומת מרתף וקומת גג

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

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

*² בפיתוח השטח במגרשים- איזורי גינון ריצוף ופיתוח משותפים, חניה למגורים ולמסחר לרבות שטחי זכות מעבר לציבור, מערכת תאורה, מיסעות גישה לחניה, רמפות גישה לחניון תת קרקעי, איזוריים תפעוליים למגורים ולמסחר, חללי קולונדה לרבות שטחי זכות מעבר לציבור, צוברי גז טמונים, מתקני חניית אופניים, מערכות תשתית משותפות, חצרות פרטיות, מדרגות מילוט מהמרתף, משטחי מיחזור אשפה ופינוי גזם, גומחות/פירי תשתיות, וכיוצ"ב- כמסומן בתכנית המגרש.

- 1.4 **חדרי מדרגות (במגורים):**
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)
- מספר חדרי המדרגות בבניין מילוט מהמתחם בכל מגרש 1; אפיון כל חדר המדרגות:**
 פתוח/סגור/מקורה/לא מקורה/מגיע לפיתוח השטח במפלס קומת הקרקע/לא
 מגיע לגג/מוגן/לא מוגן (להקיף בעיגול את המצב הנכון לכל חדר מדרגות)
- 1.5 **מעליות (במגורים): יש/אין; מספר המעליות 1;**
בבניינים מס' 2,7 מספר התחנות לכל למעלית 9;
בשאר הבניינים מספר התחנות לכל למעלית 10;
מספר נוסעים לכל למעלית: לפחות 6; מעלית שבת: יש/אין
- 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 ועובי לפי תקן.
- 2.3 **תקרת קומה עליונה:** חומר: בטון מזוין ו/או בטון דרוך רצפתי/אחר (לפרט): ושכבות איטום
 עובי לפי חישובי המהנדס; **בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045):** חומר ועובי לפי תקן.
- 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 ועובי לפי תקן.
- 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 ועובי לפי תקן;
- 2.6 **גימור קירות חוץ עבודות גימור קירות החוץ יהיו על פי התנאים בהיתר הבנייה:**
- 2.6.1 **חיפוי עיקרי:** אבן/קרמיקה/פסיפס/חיפוי קשיח אחר/טיח
 חוץ/צבע/אחר --- (פרט); **החיפוי משולב/לא משולב עם חומרים אחרים;** (ציין
 החומרים) טיח חוץ ו/או בטון צבוע ו/או קרמיקה ו/או אלומיניום לפי אישור הרשויות;
- 2.6.2 **טיח חוץ (תיאור) בגר או טיח שחור וצבע משולב/לא משולב עם
 חיפויים אחרים - ראה סעיף 2.6.1 הכל לפי התנאים בהיתר הבניה;**
- 2.6.3 **חיפוי אחר:** (לפרט) ---
- 2.7 **קירות הפרדה בין הדירות (במגורים):** חומר בטון ו/או בלוקים ו/או משולב בידוד אקוסטי
 עובי על פי הנחיית יועץ בידוד אקוסטי לפי תקן מס' 1004 חלק 1.
- 2.8 **חדר מדרגות (במגורים):**
- 2.8.1 **קירות מעטפת:** חומר בטון מזוין. הבידוד האקוסטי לחדרי מדרגות והמעלית יבוצע על
 פי הוראות כל דין עובי כ- 20 ס"מ;
- 2.8.2 **גימור קירות פנים:** חומר עד לגובה: חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף+טיח
 וצבע אקרילי עד לתקרה. גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי מ-
 וחומר --- עד לתקרה;
- 2.8.3 **מדרגות:** טראצ/לוחות אבן/אחר (לפרט) אבן 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 טראצ/לוחות אבן/אחר (לפרט) אבן 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/מאחז יד:** (תיאור) מעקה מתכת ע"פ דרישות ת"י 1142 חומר מתכת;
- 2.8.5 **עליה לגג:** יש/אין (תאר) דרך חדר מדרגות ראשי

מותנה בקבלת היתר בניה – וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

- 2.9 **מבואה (לובי) קומתית (במגורים).**
גימור קירות פנים: חומר עד לגובה חיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות; מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.
 גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי. **מי-חומר** – עד לתקרה; (במקרה של תקרה מונמכת לא יבוצע טיח מעל תקרה זו).
ריצוף: קרמיקה/טרצא-אחד (לפרט) אבן נסורה או גרניט פורצלן;
- 2.10 **מבואה (לובי) כניסה (במגורים):** (כניסה תחתונה וכניסה עליונה)
 בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר; יציוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית ו/או לפי החלטת החברה.
- 2.10.1 **גימור קירות פנים:** חומר עד לגובה חיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן, לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה; מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי; גימור התקרות יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית **מי-חומר** – עד לתקרה.
 (במקרה של תקרה מונמכת לא יבוצע טיח מעל תקרה זו).
ריצוף: קרמיקה/טרצא/לוחות אבן-אחד (לפרט) אבן נסורה (שיש) או אריחים מסוג גרניט פורצלן שטח אריח בודד עד לא יפחת מ-0.64 מ"ר;
- 2.10.2 **דלת כניסה לבנין: יש/אין;** מידות וחומר מידות ע"פ תכנית, חומר: אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן **כמות ע"פ תכנית;**
- 2.11 **מרתף חניה (אם יש):** גימור קירות פנים מרתף: טיח פנים. **יש/אין;** חומר אחד גימור קירות פנים המרתף יעשו בטיח פנים או בבטון צבוע בסיד סינתטי (פרט); גימור רצפת מרתף חניה: בטון/בטון מוחלק/אחד גימור רצפת המרתף או החניות יעשה בבטון מוחלק או באבן משתלבת (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 (במגורים) (בנוסף לאמור בפרק א' - פרטי זיהוי)

- 3.1 **גובה הדירה:**
 גובה הדירה **הדירות בקומת קרקע ובקומה 1 מפני הריצוף עד תחתית התקרה:** לא פחות מ-2.80 מ'
גובה הדירה שאר הדירות מפני הריצוף עד תחתית התקרה: לא פחות מ-2.50 מ';
גובה פרוזדור ו/או חדרי שירות ורחצה ו/או מתחת להנמכות מעבר תשתיות: לא פחות מ-2.05 מ';
גובה חדרים על הגג: לא פחות מ-**אין** מ';
גובה עליית גג למגורים: לא פחות מ-**אין** מ';
גובה מרתף המשמש למגורים: לא פחות מ-**אין** מ';
גובה מרתף המשמש לא למגורים: לא פחות מ-**אין** מ';
- 3.2 **טבלה מס' 2 - רשימת חדרים וגימורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה**

טור ו'	טור ה'	טור ד'	טור ג'	טור ב'	טור א'	תיאור (אם יש)
הערות	ריצוף- מחיר לזיכוי למ"ר בשקלים חדשים	מידות האריחים	ריצוף	גמר קירות ותקרות	חומר קירות*	
---	---	כמצויין בהערה 11	כמצויין בהערה 5	כמצויין בהערות 3,4	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקים מבטון-תאי ו/או בלוקי גבס.	1.מבואה
---	---	כנייל	כנייל	כנייל	כנייל	2.חדר דיוור
---	---	כנייל	כנייל	כנייל	כנייל	3.חדר שינה הורים מס' 1
יש למלא רק במקרה שבו מדובר במתחם נפרד בדירה	---	כנייל	כנייל	כנייל	כנייל	4.פינת אוכל (מתחם לא נפרד)
מספר חדרי שינה ע"פ תכנית כגל/לא כולל ממ"ד	---	כנייל	כנייל	כנייל	כנייל	5.חדר/י שינה
ריצוף ממ"ד גבוה ביחס למפלס ריצוף פרוזדור. חדר שינה/מזווה-אחד	---	כנייל	כנייל	כמצויין בהערות 6,4	בטון מזויין לפי הוראות הג"א	6.ממ"ד
---	---	כנייל	כנייל	כמצויין בהערות 3,4	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקים מבטון-תאי ו/או בלוקי גבס.	7.פרוזדור
סגור/פתוח-ע"פ תכנית	---	כנייל	כנייל	כמצויין בהערות 4,7	כנייל	8.מטבח
---	---	כ-33/33 ס"מ	כנייל	כמצויין בהערות 8,4	כנייל	9.חדר אנצטיה/ רחצה הורים (אם יש)

מותנה בקבלת היתר בניה – וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

10. חדר אמבטיה	כני"ל	כני"ל	כני"ל	כ-33/33 ס"מ	---	---
11. בית שימוש נפרד שירותי אורחים (אם יש)/חדר שירותים (אם יש)	כני"ל	כמצויין בהערות 9,4	כני"ל	כ-33/33 ס"מ	---	---
13. מרפסת/ות מרוצף בדירות הגן	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקים מבטון-תאי. מעקה מרפסת (אם יש) - בנוי ו/או בסיס בנוי עם חלק עליון אלומיניום וזכוכית ו/או בסיס עם חלק עליון סורג אלומיניום, בכפוף לאישור הרשות. בגדרות חצרות דירות גן מעקה בנוי לפי דרישת הרשויות. פרגולה/מצלחה/קורות - באם מופיעה בתכנית המכר - סוג גוון וחלוקה על פי אישור הרשות.	כמצויין בהערה 10	כני"ל	כ-33/33 ס"מ	---	מקורה/לא מקורה/ מקורה חלקית - ע"פ תכנית. חיפוי קיר חיפויי ראה סעיף 2.6 לעיל.
16. מרפסת פינת שרות (אם יש)	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקים מבטון-תאי ו/או בלוקי גבס.	כמצויין בהערות 3,4	כני"ל	כ-33/33 ס"מ	---	---
21. מחסן צמוד (אם יש)	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי איטונג ו/או בלוקי גבס.	כמצויין בהערה 12	כמצויין בהערה 13	---	---	---

הנחיות למילוי הטבלה:

- * חומר קירות: בלוקי בטון/בלוקי גבס/לוחות גבס/אחר _____ (לציין)
- ** גמר קירות: טיח/לוחות גבס במעטפת הדירה ו/או קירות הדירה הגובלים בגרעין והמשכם/אחר _____ (לציין);
- *** ריצוף: אריחי טרצח/קרמיקה/גרניט פורצלן/שיש/בטון/שטיח/אחר _____ (לציין)

הערות לטבלה מס' 2

- * לצנרת גלויה תהא סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות. הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים ייאתמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין/חדרים סמוכים.
- מובהר, כי בבנייה רוויה, כאשר קירות החוץ מבוצעים בשיטה מתועשת/מתועשת למחצה, ניתן שמעטפת הפנים של קירות אלו תהיה עשויה מלוחות גבס, בלוקי גבס, בלוק בטון או בלוק בטון תאי. הכל בכפוף לעמידה בתקינה הרלבנטית לרבות בתקן ישראל מס' 1045: בידוד תרמי של בניינים.
- קירות הפנים (חלוקה פנימית) יהיו מ: בטון/בלוקי בטון/בלוקי בטון תאי/בלוקי גבס.
- * ריצוף/חיפוי:
 - סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י- 2279 התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן: (1) חדרי מגורים R-9; (2) חדרי רחצה R-10; (3) רצפת תא מקלחת R-11; הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות (למעט בשולי קירות וחזיתות מחופים, לרבות במרפסות, בגב ארון מטבח, ארונות ואזורים טכניים), מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח. חיפוי ושיפולים, ללא קיטום פינות (גרונג); סוגי ריצוף וחיפוי: לבחירת הקונה מתוך כמה אפשרויות שיציג המוכר ו/או הספקים שבהם יבחר המוכר, ובהתאם למפורט להלן: (1) לכל מידת אריח, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון בהיר ניטרלי; (2) כל הדגמים אשר יציג המוכר יהיו מסוג א' ויענו על דרישות התקנים הרלבנטיים;
- * ריצוף מחסן (אם יש) - בגוון אחד לפי בחירת האדריכל.
- * הפרשי מפלסים (סף מונמך/מוגבה) - בספי דלתות כניסה לחדרי רחצה, ממ"ד, יציאה למרפסות/ חצרות, בסף כניסה לדירה, בסף דלת מחסן- הכל על פי תכניות ביצוע סופיות.
- * במקרה של תקרה מונמכת, ו/או גמר תקרה בלוחות גבס, לא יבוצע טיח ע"ג התקרה הקונסטרוקטיבית
- * גוון צבע וסיד: לבן.
- 1- "קרמיקה" - קרמיקה או גרניט פורצלן.
- 2- ריצוף אינו כולל ברשימת פריטים לזיכוי כספי במכרז מחיר למשתכן.
- 3- גמר קירות- טיח+צבע אקרילי; כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי"תו תקן ירוק"מטעם מכון התקנים הישראלי.
- 4- גמר תקרה - טיח+סיד סינתטי.
- 5- ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחיקה הרלבנטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן.
- 6- גמר קירות ממ"ד - בהתאם להנחיות פיקוד העורף+צבע אקרילי.
- 7- חיפוי קירות מטבח בקרמיקה בגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (בין ארון תחתון ועליון). כאשר התנור אינו ביחידת BI - חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו - בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף. מעל החיפוי ובקירות: טיח+צבע אקרילי.
- 8- חיפוי קירות חדר מקלחת וחדר אמבטיה - בקרמיקה במידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד גובה קו משקוף הדלת. מעל החיפוי ועד לתקרה - טיח+צבע אקרילי.
- 9- חיפוי קירות חדר שירותים/שירותי אורחים (אם יש) - בקרמיקה במידות כמפורט בחדרי הרחצה עד גובה 1.50 מ'. מעל החיפוי - טיח+צבע אקרילי.
- 10- גמר קיר/מעקה מרפסת (אם יש) - דוגמת כלל החזיתות ללא תשלום נוסף. עיצוב מעקות המרפסות - ראה סעיף 13 בטבלה במקומות שבהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין שיפולים.
- 11- המוכר יציג לבחירת הקונה וללא שינוי מהמחיר אריחים במידות שונות ולפחות במידות כמפורט להלן: כל מערכות החדרים בדירה: אריחים במידות 60 X 60 ס"מ, 45 X 45 ס"מ, 33 X 33 ס"מ, להוציא את החדרים/החללים הרטובים: חדרי רחצה, חדרי אמבטיה, חדרי שירותים, פינות שירות, מרפסות, משטחים מרוצפים בדירות הגן- בהם מידת האריחים כ-33/33 ס"מ, ומתוך סוגי הריצוף בסדרות ובדוגמאות שהוצגו לדייר. חיפוי קירות: אריחים במידות 33 X 25 ס"מ, 60 X 30 ס"מ.
- 12- גמר קירות מחסן (אם יש) - טיח+צבע אקרילי.
- 13- ריצוף מחסן (אם יש) - גרניט פורצלן לבחירת הקבלן/יזם.

ארונות:

3.3

3.3.1

ארון מטבח תחתון: תיאור הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור תחתון 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; גוף הארון יהיה מעץ מסוג סנדוויץ', וגב הארון יהיה מעץ דיקט; שאר חלקי הארון יהיו עשויים סנדוויץ'/MDF; הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובהו ולכל עומקו; ביחידות הפינה (אם יש) של הארון יותקנו "פתרונות פינה"; **מידות** האורך המזערי של ארון המטבח לא יפחת מהמצוי: דירת 3 חדרים ו-4 חדרים - 5 מ"א; דירת 4.5 חדרים ומעלה - 6 מ"א; מידת אורך הארון תימדד לאורך קיר המטבח; פינה (אם יש) מחושבת פעמיים באורך הארון; חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות ייכללו באורך הארונות; תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכו' מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה החליט הדייר שלא להתקינם, על המוכר לספק ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועזו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות.

ציפוי חיצוני פורמייקה. המוכר יציג בפני הקונה לפחות חמישה גוונים שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר ניטרלי
ציפוי פנימי מלמין או פורמייקה; בגוון לבן;
דלתות: חומר וציפוי סנדוויץ'/MDF; ציפוי חיצוני: פורמייקה. ידיות מתכת
מדפים: חומר וציפוי עץ מסוג סנדוויץ'. ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה;

משטח עבודה: חומר עובי ומידות לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה משיש בעובי לא פחות מ-2 ס"מ העומד בדרישות ת"י 4440 (חלקים 2,1 לפי העניין) או לחילופין אבן קיסר ועם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם; 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; 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.

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

3.3.2

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

3.3.2 א'

ארונות חדרי רחצה: תיאור ומידות
באחד מחדרי הרחצה בדירה יהיה ארון תחתון עץ סנדוויץ' או טרספה, תלוי או מונח, באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירי נירוסטה משטח עבודה אינטגרלי מחרס/שיש/ניאו קוורץ משולב בכיור;
ציפוי חיצוני _____ ציפוי פנימי _____;
דלתות: חומר וציפוי _____ מדפים: חומר וציפוי _____
מחיר לזיכוי בעד ארון כולל כיור אינטגרלי וברז - כמפורט בנספח ג' למפרט זה - מחירון פריטים מתומחרים בשקלים חדשים;

3.3.3

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

3.4

מיתקנים לתליית כביסה לרבות פתח לקיר חוץ אשר ממנו תהיה גישה ישירה למתקן תליית הכביסה:

מיתקן לתליית כביסה: תיאור ומידות מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק; ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ-160 ס"מ ובתנאי שיותקן מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ-120 ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ-800 ס"מ; לדירות ג/גג: אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר/מרפסת;

מסתור כביסה באם מסומן בתכנית: תיאור חומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100; **מידות** ע"פ תוכנית, ובגובה על פי אישור הרשות.

מותנה בקבלת היתר בניה – וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות
טבלה מס' 3-רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה- כמפורט בנספח טיפוס דירה למפרט זה

3.5

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)
									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. פינת אוכל
									9. פרוזדור
									10. מטבח
									11. חדר אמבטיה/רחצה הורים
									12. ח.אמבטיה
									14. בית שימוש נפרד
									שרותי אורחים/חדר שירותים
									15. מרפסת דיור 1
									16. מרפסת דיור 2
									17. מרפסת דיור 3
									18. מרפסת שרות
									מחסן מוצמד

הנחיות למילוי הטבלה:

- א. דלתות משותפות לשני חדרים יכולות להופיע ברשימה של כל אחד מחדרים אלה ובלבד שהכמות הכללית של הדלתות בדירה תתאים לסך כל הדלתות המצוינות בטבלה.
 (א) יש לציין כמות בכל חדר.
 (ב) יש לציין במפורש את החומר.
 (ג) יש לציין סוג הפתיחה: רגילה, נגרר, גלילה, חשמלית או אחר.....
 (ד) דלת כניסה לדירה: חומר:..... סוג פתיחה:..... סוג נעילה:.....

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

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

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

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

מותנה בקבלת היתר בניה – וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

- 3.6.1 **אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה**
יתכן מחלקי מים במיקום לפי החלטת מהנדס האינסטלציה.
נקי ניקוז הכנה למזגנים.
- 3.6.2 **מים חמים: מערכת סולרית: יש/אין** הספקת מים חמים באמצעות מערכת סולארית תהיה על פי הוראות כל דין. התקנת המערכת הסולרית תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579, ולפי ההנחיות המפורטות להלן:
דוד בקיבול נפח מכל האגירה לא יפחת מהוראות כל דין או מהמפורט להלן, על פי המחמיר מבניהם: ליחידת דיור בת שלושה חדרים- 120 ליטר; ליחידת דיור בת ארבעה חדרים ויותר- 150 ליטר; **ליטרים**;
דוד חשמלי/חימום/גז/אחד לכל דירה יותקן מכל אגירה (דוד) המחובר למערכת הסולארית וכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה (לפרט);
מיקום הדוד: מכל האגירה יותקן במקום מוסתר אך נגיש, במרפסת השירות ו/או סמוך לה ו/או על גג המבנה - **לפי התכנית**;
מערכת סולרית-תרמוסיפוניית/ מאולצת מרכזית/ מאולצת עם מחליפי חום בתוך הדוד:
3.6.3 **חיבור מים חמים לכלים (אם יש):** קצרת מטבח, כיורי רחצה, אמבטיה, מקלחת/ אחד. חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה ולמעט כיור לנטילת ידיים ואסלות, לרבות הכנה למכונת כביסה (לפרט)
3.6.4 **ברז גינה: כפלא 1 בחצר דירת גן בלבד.**
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 **אין-בחדרים: יש/אין**
3.6.8 **הכנה למונה גז לדירה: יש/אין**

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

מיקום (אם יש) תיאור	א. נקודת/ות מאור קיר/תקרה בהדלקה אחת				ב. בית תקע מאור רגיל				ג. נקודת/ות מאור מחליף קיר/תקרה הדלקה כפולה בהדלקה אחת			
	טור א.1	טור א.2	טור א.3	טור א.4	טור ב.1	טור ב.2	טור ב.3	טור ב.4	טור ג.1	טור ג.2	טור ג.3	טור ג.4
	נקודת מאור	זיכוי בשקלים חדשים	שינוי נקודת בשקלים חדשים	תוספת בשקלים חדשים	תקע מאור רגיל	זיכוי בשקלים חדשים	שינוי נקודת בשקלים חדשים	תקע מאור	זיכוי בשקלים חדשים	שינוי נקודת בשקלים חדשים	תוספת בשקלים חדשים	תוספת בשקלים חדשים
1. מבואה												
2. חדר דיור												
3. חדר שינה הורים												
4. חדרי שינה												
5. פינת אוכל												
6. ממ"ד												
7. ברוזדור												
8. מטבח												
9. חדר אמבטיה רחצה הורים												
10. חדר אמבטיה												
11. בית שימוש נפרד												
12. שירותי אורחים/חדר שירותים												
13. מרפסת דיור ±												
14. מרפסת דירה 2												
15. מרפסת מרפסת שירות												
19. מחסן צמוד מוצמד												
21. גינה חצר צמודה דירתית												

מותנה בקבלת היתר בניה – וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

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

ט. נקודת כוח				ה. נקודת טלפון פנים			ז. נקודת טלפון חוץ כולל נקודה למחשב			מיקום (אם יש) תיאור
טור ט.1	טור ט.2	טור ט.3	טור ט.4	טור ה.1	טור ה.2	טור ה.3	טור ז.1	טור ז.2	טור ז.3	
נקודת כוח	זיכוי בשקלים חדשים	שנינג מקום בשקלים חדשים	תוספת בשקלים חדשים	נקודת טלפון	שנינג מקום בשקלים חדשים	תוספת בשקלים חדשים	נקודת טלפון	שנינג מקום בשקלים חדשים	תוספת בשקלים חדשים	
										43.מבואה
										44.חדר דיור
										45.חדר שינה הורים
										46.חדרי שינה
										47.פינת אוכל
										48.ממ"ד
										49.פרוזדור
										50.מטבח
										51.חדר אמבטיה רחצה הורים
										52.חדר אמבטיה
										53.בית שימוש נפרד
										שירותינאורחים/חדר שירותים
										55.מרפסת דיור ±
										56.מרפסת דגך 2
										57.מרפסת מרפסתפינת שירות
										61.מחסן צמוד מוצמד

הנחיות למילוי הטבלה: יש לציין בכל משבצת את הכמות.

- 3.7.1 **חדר מדרגות (במגורים):** בכל קומה 2 נקודות מאור 2 גופי מאור יש; **לחצני הדלקת אור 1** לחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות בלובי קומתי, **1** לחצן הדלקה בכל קומה בלובי קומתי יש/אך, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות.
- 3.7.2 **טלפון חוץ:** הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).
- 3.7.3 **פעמון: סוג לחצן צליל לפי יצרן**
- 3.7.4 **מפסיקי זרם: סוג פלסטי תוצרת מקומית**
- 3.7.5 **לוח חשמל דירתי בתוך הדירה: יש/אך מיקום לפי תכנית**
- 3.7.6 **נקודת חשמל לדוד שמש/חשמלי: כן/לא**
- 3.7.7 **גודל חיבור דירתי: חד-פאזה תלת-פאזה 3X25 אמפר**
- 3.7.8 **מערכת אינטרקום: כן/לא כוללת פעמון, ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום** בדלת הכניסה הראשית לבניין; **מיקום:** במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה
- 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 המים, הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה במיקום ע"י התכנון.
3. מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי. המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים. המערכת תכלול: יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מתבססת על רכיב המודד זרם חשמלי (שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי); יחידת תקשורת לשידור אלחוטי; צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה; הצג יותקן בפנים הדירה, בסמוך לדלת הכניסה/במבואה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה; הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוט"ש) ואת עלותם הכספית.
4. **מתקני קירור / חימום בדירה (במגורים):**
- 4.1 **מיזוג אוויר מרכזי: יש / אין / קירור וחימום/הכנות בלבד, הספק: _____ (הכנות בלבד כוללות: צנרת חשמל, צנרת ניקוז מים, צנרת גז, תעלות).**
- 4.2 **מזגן מפוצל: יש / אין / קירור וחימום/הכנות בלבד; מיקום: _____ הספק: _____ (הכנות בלבד כוללות: צנרת חשמל, צנרת ניקוז מים, צנרת גז ותעלות).**
- 4.3 **מזגן דירתי (מיני מרכזי): יש/אין/הכנות בלבד; מיקום ההכנות: לפי הנחיות מהנדס מזוג האוויר הספק: _____ (הכנות בלבד כוללות: צנרת חשמל, צנרת גז, צנרת לניקוז מים הכנה בלבד למערכת מיני-מרכזית אחת סטנדרטית תלת-פאזי, אשר 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 "צמה" 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 למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" למאייד יכלול 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 ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר.
5. מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה/המעבים.
- 4.4 **תנור חימום הפועל בגז/דלק נוזלי: יש/אין/הכנות בלבד.**
- 4.5 **תנור חימום הפועל בחשמל: יש/אין/הכנה בלבד, בחדרי המקלחת והאמבטיה תבוצע נקודה לתנור חימום הכוללת 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 (במגורים):**
- 5.1 **מערכת כיבוי אש אוטומטית יש/אין.**
- 5.2 **מערכת גלאי עשן עצמאי יש/אך.**
- 5.3 **מטף 3 ק"ג אבקה יש/אך ע"פ הנחיות כיבוי אש.**

מותנה בקבלת היתר בניה – וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

עבודות פיתוח ושונות:

	6.1	חניה	6.1	סך הכל מקומות חניה למגורים ולמסחר (לכל הבניין): לפי תכנית מתוכנן: בתחום המגרש; אין חניות מחוץ למגרש. כמות חניות במרתף חניה (אם יש) כמסומן בתכנית, מספר מרתפי חניה (אם יש) 1; אין חניות במקום אחר (לפרט) ---;
	6.1.1		6.1.2	חניה לנכים: יש/אין מספר לפי תכנית מיקום לפי תכנית
	6.1.3		6.1.3	גמר פני החניה: בטון/אספלט/אבנים משתלבות/אבן טבעית/אחר גימור רצפת המרתף או החניות יעשה בבטון מוחלק או באבן משתלבת.
	6.1.4		6.1.4	גישה לחניה מהכביש.
	6.1.5		6.1.5	מספר חניות לדירה לפחות 1 צמודה וזו לדירה/לא צמודה; מיקום: מחוץ למגרש/בתחום המגרש/מרתף- חניה/אחר --- (על פי סימון בתכנית מצורפת).
	6.2	פיתוח המגרש	6.2	
	6.2.1		6.2.1	שבילים: חומר גמר: בטון ו/או גרנוליט ו/או אספלט ו/או אבנים משתלבות ו/או אבן טבעית ו/או אחר לפי אישור הרשות בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבנין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף (לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבנין) ומואר בעל גינון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות. הריצוף יהיה, ככל הניתן, בעל גוון בהיר.
	6.2.2		6.2.2	משטחים מרוצפים: יש/אין; חומר גמר: אספלט ו/או אבנים משתלבות ו/או אבן טבעית ו/או אחר לפי הנחיית הרשות
	6.2.3		6.2.3	גינה משותפת: יש/אין; (על פי סימון בתכנית מצורפת) גינון חסכוני במים בהתאם להנחיית משרד החקלאות.
	6.2.4		6.2.4	רשת השקיה: יש/אין. (ברכוש המשותף בלבד), במגרש תותקן מערכת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב.
	6.2.5		6.2.5	גינה חצר צמודה לדירת גן בלבד: יש/אין; החצר תתכן מעל תקרה בנויה- כמסומן בתכנית. יציאה לגינה לחצר בדירת גן בלבד מחדר: ע"פ תכנית. בחצר הצמודה לדירה תבוצע יציאה לגינה מחדר אל משטח מרוצף בשטח מינימלי של 7 מ"ר
	6.2.6		6.2.6	פירוט מערכות בגינה בחצר הצמודה: אדמת גן מעל קרקע או מצע טוף מעל תקרה בנויה ו/או אחר לפי החלטת החברה.
	6.2.7		6.2.7	משטח מרוצף בגינה בחצר הדירתית בדירת גן בלבד: יש/אין שטח כמצויין בתכנית המכר מ"ר (על פי סימון בתכנית מצורפת). ולא פחות מ- 7 מ"ר.
	6.2.8		6.2.8	גדר בחזיתות אחרות של המגרש: חומר בטון ו/או בלוקי בטון בחפוי אבן כורכרית ו/או אחר לפי החלטת החברה ו/או הנחיית הרשות. בגובה ממוצע של --- מ' משתנה עפ"י תכנית ודרישת הרשות.
	6.2.9		6.2.9	ריצוף קומת עמודים מפולשת, חומר ---
	7	מערכות משותפות (במגורים)	7	
	7.1	מערכת גז:	7.1	
	7.1.1		7.1.1	גז מרכזי: צובר גז שכונתי/מכלי גז צובר/י לאספקת גז מרכזי לבניין- ע"פ אישור הרשויות/מכל דירת/אין מערכת גז לבנין.
	7.1.2		7.1.2	צנרת גז ממכל גז מרכזי מצובר גז עד לדירה: יש/אין
	7.1.3		7.1.3	צנרת אספקת גז בתוך הדירה: יש/אין
	7.2	סידורים לכיבוי אש:	7.2	
	7.2.1		7.2.1	מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות: יש/אין
	7.2.2		7.2.2	מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות: יש/אין
	7.2.3		7.2.3	מערכת כיבוי אוטומטית- מתזים (ספרינקלרים): יש/אין ע"פ דרישות כיבוי אש.
	7.2.4		7.2.4	גלאי עשן: יש/אין ע"פ דרישות כיבוי אש.
	7.3		7.3	אזור מואץ במרתפי חניה: יש/אין
	7.4		7.4	מערכת מיזוג אוויר מרכזית: יש/אין
	7.5		7.5	תיבות דואר: (תאר) חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816 מיקום בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבנין
	7.6		7.6	מיתקנים אחרים: תאר מעלית, מיכלי אשפה, מתקני חניית אופניים, וכל מערכת תשתית משותפת.

8. **חיבור המבנה למערכות תשתית (במגורים)**
- 8.1 חיבור לקו מים מרכזי: יש/אין; מונה מים ציבורי לבית: יש/אין; מונה מים לגינה: יש/אין
- 8.2 חיבור לביוב מרכזי: יש/אין; אם אין, פתרון הביוב הוא: --- (לפרט)
- 8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל; כולל חיבור ללא כולל חיבור הדירה לרשת; (מונה יוזמן ע"י וע"ח הרוכש לאחר מסירה)
- 8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר); לא כולל קו טלפון.
- 8.5 הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים, תקשורת מחשבים וכדומה): יש/אין (ציין את החיבורים הרלבנטיים); לא כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת.
- 8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כלולים. לפי הוראות התב"ע והנחיות הרשות המקומית.
- 8.7 פינוי אשפה: לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבניה.
9. **רכוש משותף**
- 9.1 **תיאור הרכוש המשותף:**
- 9.1.1 סך כל מקומות חניה משותפים לרכבי נכה ולאופנועים: יש - כמסומן בתכניות
- 9.1.2 קומה מפולשת: יש/אין; מספר קומות מפולשות: ---
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: יש/אין מחסני ניהול; מיקום המחסנים בבניינים מס' 4 ו-5 (יש לצרף מצורפת תכנית עם סימון המיקום)
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש/אין למגורים בשילוב מערכות המשרתות את שטחי המסחר.
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש/אין למגורים בשילוב מערכות המשרתות את שטחי המסחר.
- 9.1.6 חדרי מדרגות למגורים בלבד
- 9.1.7 פיר מעלית: יש/אין; מעלית: יש/אין; מספר מעליות 1 - למגורים בלבד
- 9.1.8 גג משותף - לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
- 9.1.9 ממ"ק/מקלט: כמות אין מיקום שטח --- ממ"מ (מרחב מוגן מוסדי) - משרת את המסחר.
- 9.1.10 חדר דוודים משותף: יש/אין
- 9.1.11 מיתקנים על הגג: מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) כגון תשתית לאנטנה לא סלולארית/לצלחת לוויין, קולטי שמש, ייתכנו דוודים פרטיים, חדר מכונות למעלית, מאגר מים (להקיף בעיגול את המיתקן הרלבנטי), משאבת סחרור, ייתכן גנרטור, ייתכנו מפוחים, וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין. בנוסף, יתכנו מעבי מזגנים פרטיים. וכן מערכות טכניות המשרתות את שטחי המסחר.
- 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, מעלית, חדר מדרגות, חדר אשפה ותכולתו, חדר/י משאבות ומאגר/י מים, חדר חשמל, מערכות תשתית משותפות, וכל החללים והמערכות המשותפות - הכל על פי המסומן בתכניות המכר ואישור הרשויות.
- 9.1.14 מובהר בזאת כי, עפ"י דרישת הרשויות לא יינתן אישור להתקנת מתקני תקשורת סלולארית בבניין.
- 9.1.15 מובהר כי, האחריות לתחזוקת הבניין ומערכותיו (לרבות, מערכות מים, ביוב, ניקוז וכ') חלה על בעלי הזכויות בדירות/בשטחי המסחר שבבניין, הכל בכפוף להוראות המכר, ההסכם וכל דין.
- 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, ייתכנו דוודי שמש, חדר מכונות למעלית מערכות טכניות כמפורט בסעיף ב' 9.1.11).
- 9.2.10 מעליות
- 9.2.11 ממ"ק/מקלט. אין ממ"מ (מרחב מוגן מוסדי) - משרת את המסחר.
- 9.2.12 חלק אחר: פרט ---

מותנה בקבלת היתר בניה – וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

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) יראהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.
- 9.3.1 יתכן רישום של בית משותף בעל שני אנפים או יותר, הכל על פי שיקול דעת החברה.
- 9.3.2 החברה ו/או מי מטעמה יהיו רשאים להתחבר לקווי התשתית של הבניין, וכן להשתמש בחלקים משטחי הרכוש המשותף של הבניין והחלקה לצורך העברת חומרים וציוד שידרשו לצורך הקמת בניינים נוספים בחלקה ו/או בחלקות סמוכות והקונה מתחייב לאפשר את פעולות החברה כלעיל ולהימנע מכל הפרעה לחברה בקשר עם כך.
- 9.3.3 ככל שבאחת מהדירות בכל קומה בבנין, בהתאם למסומן בתוכנית, ימוקם חלון/דלת חילוף אשר ישמש את כלל הדיירים בקומה בעיתות חירום לצורך מעבר ומילוט, הקונה אשר בדירה אותה רכש ממוקם חלון/דלת חילוף מתחייב כי לא ייקבע סורג בפתח זה, וכי בעת חירום יאפשר את המעבר בדירה אל חלון/דלת החילוף או מחלון/דלת החילוף לדירה. החברה תהא רשאית לכלול הוראה בהתאם בתקנון הבית המשותף.
- פירוט ביטול או שינוי לתקנון המצוי בעניינים המנויים לעיל:
- 9.4 **שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל לדירה:** יהיה לפי יחס שטח רצפתה אל שטח הרצפה של כל הדירות שבבית המשותף.
- 9.5 **סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:** יהיו על פי הקבוע בחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969, ובכפוף להוראות הסכם המכר.
- 9.6 **שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו** יהיו על פי שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה, ובכפוף לאמור בהסכם המכר.
- 9.7 מבלי לגרוע מהאמור בעניין זה בהסכם המכר, מוצאים מהרכוש המשותף השטחים הבאים אשר מסומנים בתוכניות המצ"ב ו/או מצויינים במפרט המכר ו/או בהסכם המכר.
- א. משטחים, חניות, מחסנים, מרפסות, מסתורי כביסה, חצר/ות הצמודה/ות לדירה/ות, זכויות בנייה קיימות ו/או עתידיות, בלבד שאין מדובר בזכות בניה עתידית שיווצרו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בפרויקט.
- הקונה ייתן זכות מעבר לשטח משותף ו/או מערכת משותפת על פי הצורך.
- ב. חדרים טכניים מיוחדים (ככל שיש) כגון: חדר שנאים, חדר תקשורת, חדר בזק וכו'.
- ג. כל שטח ו/או זכות הניתנים ע"פ דין להצמדה לאיזו מדירות הבית המשותף ו/או לנותני שרות עבור הבית המשותף או בתים סמוכים.

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 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 טיפוס דירה.

מותנה בקבלת היתר בניה – וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

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 תכנית קומת כניסה/קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1: 100: הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכנית 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 ו/או אלמנטים קונסטרוקטיביים ו/או קירות שהוגדרו **על ידי רשויות הג"א בקירות הדף.**
- 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 וגינת, **חצרות** צמודות, **חניות וכיוצ"ב.**
- 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 לנציגות הזמנית או **הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה)**, תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.
- (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
- (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
- (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- (ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסימיליה.
- (ו) תכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרומכניות במבנה ובפיתוח.
- המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.

נספח ב' - הערות כלליות ואזהרות

1. פריט שתואר על דרך חליפין מבין המוצרים שציינה והניתנים לבחירת החברה, הבחירה/הקביעה תהיה נתונה בידי החברה
2. סוג א': לפי סיווג של אותו יצרן או שווה ערך טכני.
3. כל המידות בתכניות הינן בס"מ (אלה אם כן נאמר אחרת). המידות נתונות בין קירות בניה ללא טיח, פנלים בידוד וללא כל ציפוי אחר.
4. החברה רשאית להכניס תיקונים במפרט בהתאם רק לדרישה ואישור הרשויות המוסמכות.
5. המיקום המיועד למדחסי המזגנים (המנועים) הינו קבוע ואינו ניתן לשינוי ע"י הרוכש.
6. ייתכנו מערכות פרטיות על גבי הגגות לרבות מעבי מיזוג אוויר משוייכים לדירות, דוודים משוייכים לדירות, וכיוצ"ב. מובהר כי החברה רשאית, לפי שיקול דעתה לתת הסכמה לבעלי דירות להציב על גגות הבניין מתקנים כנ"ל (ככל ונכלל בממכר) וכן להעביר צנרת מהמתקנים לדירותיהם. הרוכש מסכים לכך ומוותר על כל טענה בקשר לכך. רוכש הדירה לו תינתן הסכמת החברה כלעייל, ככל שתינתן, מתחייב בזאת כי המתקנים לא יגרמו למטרד לדיירי הבניין. כל האחריות להתקנת מתקני מיזוג האוויר (ככל ונכלל בממכר), לתחזוקתם, לליקויים ו/או נזקים שינבעו עקב התקנתם ו/או הפעלתם, וכל הקשור והכרוך בכך תחול על רוכשי הדירות להם תינתן הסכמת החברה דלעיל.
7. מסתורי הכביסה המצוינים בתכניות המכר והשטח התחום בינם לבין הקיר החיצוני של הדירה הפונה למסתור הכביסה, יוצמדו לדירות אותן הם משמשים או ירשמו בכל דרך אחרת, הכל בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות.
8. במחסנים שיוצמדו לדירות יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים תעשה מהרכוש המשותף.
9. באבן טבעית, ריצוף וחיפוי יתכנו הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עייניים" וכי', הכל בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
10. מיקום מתזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם ללא הנחיות המתכנן.
11. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
12. הקונה יודע ומסכים כי לאזורים טכניים ולגגות עליונים של המבנה, תותר גישה רק למי שהוסמך לכך וזאת לצורך טיפול, אחזקה, חידוש ובדק של המתקנים והמערכות ו/או לצורכי שירותי תחזוקה וניקיון לבנין.
13. במבנה הותקנו מערכות אלקטרומכניות ואחרות המחייבות תחזוקה מקצועית ושוטפת (תחזוקה מונעת ותחזוקה "שבר"). תפעול מקצועי ושוטף. על נציגות הבית חלה החובה לזמן נציגי החברות ספקיות הציוד לצורך קבלת הדרכה לאופן השימוש והתחזוקה של המערכות הנ"ל. הגישה וניקוי, של פתחי בניה החסומים בזיגוג 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.
14. אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב), באריחים רזרביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, ככל שימסרו, לצורך תחזוקה.
15. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי אם יש כזה, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
16. בפתח שיסומן כפתח חילוץ קומתי (אם יש), אין להתקין סורג קבוע, אלא על פי כל הוראות תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970 ודרישות הרשויות.
17. לא תותר כניסת רכב מונע בגפ"מ אל חניון תת-קרקעי.
18. יתכנו שינויים במיספור מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות, והכל מבלי לגרוע מכמות מקומות החניה הכלולה בממכר.
19. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
20. 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.
21. חניה המוגדרת 'רמת שירות 2' (אם יש), הינה בעלת מידות חניה ומעבר קטנות מחניה ברמת שירות 1, ובד"כ תחייב את הנהג לבצע תמרון נוסף בכניסה/ביציאה מהחניה.
22. על בעל הדירה אשר החניה ו/או שטח פרטי אחר המוצמד לדירתו מהווה גישה לחדר טכני משותף ו/או למערכת טכנית משותפת כלשהי, לאפשר גישה דרך החניה ו/או השטח הפרטי האחר, לצורך תחזוקה ככל שידרש וזאת בכל עת שידרש לכך ע"י נציגות הבית המשותף ו/או חברת הניהול ככל שתהיה כזו.

23. יתכנו שוחות ביוב ו/או מאגרי השהייה ו/או צנרת ו/או מערכות אחרות המשרתות את כלל הדיירים בבניין ו/או בניינים סמוכים, אשר יעברו בשטחים פרטיים, חצרות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרם ומיקומם יקבעו עפ"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט, הרוכש יאפשר גישה ככל שיידרש לצורך ביצוע תיקונים ואחזקה של המערכות הנ"ל בתיאום מראש עם הקונה (ככל שנדרש לאפשר גישה לביצוע התיקונים כאמור), ומצב הממכר יושב לקדמותו, ככל הניתן. מיקומם ומיספרן העקרוני מסומן בתכנית המכר ואינו סופי.
24. בחצרות וגינות הממוקמות מעל תקרות בניו יש לשתול רק צמחיה רדודה ללא עצים, למניעת פגיעה בשכבות האיטום, יש לוודא הדבר טרם ביצוע גינון ושתילה.
25. מערכות כיבוי, ברזי כיבוי (הידרנטים) וארונות כיבוי בשטחים משותפים או פרטיים, מיקום וכמות לפי דרישות כיבוי אש.
26. בבניין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799 מיתקני אנטנות משותפת (אר"מ) ומיתקני אנטנות לדליטה אידיודואלית. 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.
27. קיימות מערכות מים, ניקוז, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, וכו'), מחייב חקירה מקצועית מוקדמת.
28. הכנה לאספקת גז: מערכת הגז המרכזית המשרתת את הדירה תוקם בידי חברת הגז שתבחר ע"י המוכרת. ע"מ להסדיר את אספקת הגז על הדייר לפנות לחב' הגז בסמוך למועד האיכלוס.
29. מיקום צוברי גז לאספקת גז מרכזי יהיה על פי תכנון ואישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הוועדה המקומית לבניה ומשרד העבודה.
30. שטחים מרוצפים ימסרו לאחר ניקיון סביר בלבד.
31. הגישה לתחזוקה וניקוי, של פתחי בניה החסומים בזיגוג קבוע, קירות מסך, חלונות בחלל גבוה (פנים וחוף), ו/או למערכות אלקטרו מכאניות, ביוב ניקוז ומים, יעשה רק ע"י בעלי מקצוע, ובאם נדרש, רק מורשים לעבודות גובה ובציוד מתאים והעומד בת"י 1139, (פיגום מתרומם/תלוי, סנפלינג וכו').
32. ת"י 1525 "תחזוקת בניינים: בנייני מגורים וסביבתם הקרובה" יחייבו הקונה (חוברת "הנחיות לתחזוקה" תימסר לקונה בעת קבלת החזקה בדירה). הקונה יבצע פעולות התחזוקה והתיקונים של מערכות ומתקני הבניין (ברכוש הפרטי ו/או המשותף) רק באמצעות בעלי מקצוע מתאימים ומוסמכים בנושא עיסוקם.
33. למען הסר ספק, מוסכם, כי בטרם חתימת החוזה עם הרוכש התקדמה הבניה כך שסעיף מסעיפי המפרט המאפשר בחירה כבר הושלם, לא תתאפשר בחירה. הקבלן יבחר מתוך אחת האפשרויות בהתאם לשיקול דעתו. לרוכש לא תהיה כל טענה בעקבות בחירת הקבלן.
34. לא תותר התקנת בריכות/ג'קוזי בחצרות, מרפסות וגגות.
35. מנדפים ו/או מפוחים ו/או מערכות נוספות אחרות המשרתות את שטחי המסחר, ו/או הכנה למערכות אלו, ישולבו בשטח המשותף למגורים, כגון בפירים במבואות קומתיות, בגגות ו/או בשטחי קרקע. מערכות אלו יותקנו על ידי החברה בלבד.
36. מוסכם ומוצהר בזה, שתינתנה זיקות הנאה הדדיות ו/או תינתנה זכויות מעבר בתקנון של כל רוכשי ו/או בעלי הדירות במקרקעין למעבר וגישה (שימוש) לאזורי חניה ולמסחר, ולשאר המתקנים ו/או לשטחים שבתחום המקרקעין ובתחום המקרקעין הגובלים ו/או הסמוכים, לפי דרישת הרשויות המוסמכות והחברה, ו/או יקבעו הוראות לגבי עניינים אלה בתקנון המוסכם שירשם.
37. באישור הרשויות תהיה החברה רשאית להוסיף או לגרוע ממספר הדירות ו/או מהשטח מסחרי ו/או לשנות חלוקת השטח המסחרי, במבנה ובפרויקט כולו.
38. חל איסור על הכנסת רכבים המונעים בגו למרתפי חניה תת-קרקעיים עפ"י תקנות כיבוי אש.
39. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג' 1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 8-16.2.7], ו/או כל הנחיה מקלה לנספח של משהב"ש תגברנה הוראות הנספח ו/או ההנחיה, בכפוף לכל דין.
40. כמו כן, מובהר בזאת כי במקרה של סתירה בין הוראות המפרט לעיל, לבין הוראות החוזה ו/או הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות"), תגברנה ההוראות.

נספח ג' - מחירון פריטים מתומחרים לפי סעיף 3 (א1) בחוק המכר - דירות 'מחיר למשתכן':
יהווה עדכון למפרט מכר לפי סעיף 3 (ז) בחוק המכר (דירות) התשל"ג-1973, באם יידרש.

נספח זיכויים

לכבוד:

רייסדור בנייה בע"מ, ח.פ. 515319648
 מרחוב מצדה 7, בני ברק מיקוד 5126112
 (להלן: "החברה")

אנו הח"מ:

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

(להלן יחד ולחוד: "הקונה")

רוכשי דירת **מחיר למשתכן** בפרויקט **רייסדור בקרית גת - פרויקט מחיר למשתכן**
 בנין _____ דירה מס' _____ קומה _____ מס' חדרים _____ חניה _____ (להלן: "הדירה"),

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

* סעיף במפרט	תיאור פריט	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 עצמו כולל משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכל כמוגדר במפרט זה		3,684	
ב. 3.3.2 א'	ארון אמבטיה (כולל כיור אינטגרלי וברז, לפי התיאור במפרט המכר)		564	
ב. 3.6	סוללת ברז לכיור מטבח		102	
	סוללת ברז לכיור רחצה		96	
	סוללת ברז לאמבטיה		126	
	סוללת ברז למקלחת		102	
ב. 3.7	נקודת מאור קיר/תקרה		72	
	בית תקע		78	
	נקודת טלפון		50	

* ככל והקונה אינו מעוניין להזדכות 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 כדלהלן:

- ידוע לי כי זכותי לקבל זיכוי כנגד ויתור על הפריטים הנ"ל, בלבד, בהתאם למכרז יס/46/2016;
- המחירים הנקובים לעיל כוללים מע"מ;
- סכום הזיכוי הכולל והמצטבר יקוזז מהתשלום האחרון בגין הממכר;
- בהתאם לחוקים והתקנים הנוגעים לחשמל, בכל מתקן ביתי יותקנו נקודות מאור אחת לפחות, ושני בתי תקע, בכל חדר, ובהתאם לכך אין אפשרות לבטל נקודות אלה בחדרים.
- 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 המעגלים הנ"ל.
- 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.
- ככל וניצלתי את הזכות לזיכוי בגין פריט מהפריטים הנ"ל, האפשרות להתקין באופן עצמאי תתאפשר לי אך ורק לאחר קבלת החזקה בממכר, ובאחריותי ועל חשבוני. למען הסר ספק יובהר כי גם גישה לממכר לצורך מדידות וכיוב"ב לא תתאפשר בטרם מסירת הממכר.

חתימת הקונה

תאריך