

## “מפרט”

### לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973

נספח לחוזה בין: **ורדים השקעות ונכסים בע"מ**

לבין:

מתאריך: \_\_\_\_\_.

מפרט<sup>1</sup> זה נבנה בהתבסס על הנחיות והוראות ה"מפרט האחיד של המחיר למשתכן" - הנחיות לעבודות תכנון א.2 מהדורה מס' 08 פברואר 2016. בכל מקרה, של סתירה או חוסר התאמה בן המפרט לבן הוראות המפרט האחיד של המחיר למשתכן, יגברו הוראות המפרט האחיד של המחיר למשתכן ועל פיהם תבצע בניית הפרויקט.

#### א. פרטי זיהוי:

1. ישוב מעלות בשכונת גבעת אורנים בפרויקט מחיר למשתכן  
1.1. גוש מס' 21166 חלקה מס' \_\_\_\_\_, מגרשים \_\_\_\_\_.  
2. בעל הקרקע: מ.מ.י.  
הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה.  
3. דירה מס' \_\_\_\_\_ קומה \_\_\_\_\_, בניין \_\_\_\_\_.  
4. בדירה: חדר דוור, פינת אוכל חדר דוור, חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן - ממ"ד) פרוזדור, מטבח, חדר אמבטיה ושירות, חדר מקלחת וחדר שירותים (ראה טבלה מספר 2 בהמשך).

#### שטח הדירה<sup>2</sup>

שטח הדירה<sup>3</sup> 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<sup>4</sup>.

לענין 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 ללא 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.

<sup>1</sup> כל הערות השוליים נוספו לטופס מפרט זה כהערות המוכר, להבהרת מפרט זה והתאמתו לדירה, לבניין ולתנאי המכרז נשוא ההסכם.  
<sup>2</sup> במפרט זה: "דירה" - פרושה חדר או מערכת חדרים שנועדו למגורים, לאחסון, לשרות או לכל צורך אחר  
<sup>3</sup> שטח הדירה מעוגל למידה שלמה ובכפוף לסטיות המקובלות והסבירות בביצוע ו/או במדידה ו/או בחישוב השטח.  
<sup>4</sup> הכללים לחישוב שטח בסעיפים 5, 6 ו-7 לחלק א' במפרט זה, הוגדרו בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד - 1974, (כפי שתוקן בק"ת 6649 מיום 24.02.2008) (להלן: "הכללים") וככל שיש סתירה בין הכללים לבין כללים אחרים לחישוב שטח עפ"י דרישת הרשויות ו/או עפ"י תקנות התכנון והבניה ו/או עפ"י תקנים ישראליים ו/או עפ"י כל דין, יגברו הכללים כהגדרתם לעיל.  
<sup>5</sup> הסעיף מגדיר "הגדרות כלליות", ויש להתעלם מכל הגדרה אשר אינה רלוונטית לדירה המוגדרת במפרט זה.

- (ג) שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס ממנו עולה מהלך המדרגות.
- (ד) בחישוב השטח ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל – 1970 (להלן – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).

#### 5. פרוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:

- 6.1 מרפסת שמש בשטח \_\_\_\_\_ מ"ר
- 6.2 גינה פרטית בשטח \_\_\_\_\_ מ"ר.
- 6.3 חניה לא מקורה, יש \_\_\_\_\_ המסומנת בתשריט כחניה מספר \_\_\_\_\_ בשטח \_\_\_\_\_ מ"ר;
- 6.4 מחסן דירתי, יש; המסומן בתשריט כמחסן מספר \_\_\_\_\_ בשטח \_\_\_\_\_ מ"ר; 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 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 גינה כוללת את שטח הקירות התומכים בהיקפה<sup>5</sup>; תותר סטיה בשיעור של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

#### 6. 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 לענין שטחה של גינה תותר סטיה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
- (ב) סטיה בשיעור של עד 5% בין מידות האביזרים במפרט ומידות האביזרים למעשה.
7. שם עורך הבקשה להיתר יורי פוצ'ינסקי (להלן האדריכל) טלפון 04-8204079, פקס 04-8204078, כתובת- החרושת 5 נשר, שם האחראי לתכנון השלד משה פאר (להלן המהנדס) טלפון 04-8664248, פקס 04-8664248, כתובת- התשעים ושלוש 14 חיפה מיקוד 3309248.

#### ב. תאור הבנין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה

<sup>5</sup> שטח החצר המפורט במפרט זה כפוף לשינויים ולהיתר בניה. מובהר כי בשטח החצר עשויים להיכלל גם שטחים מרוצפים, לפי שיקול דעת החברה. שטח החצר מתייחס לשטח לא מגונן וללא מערכת השקיה. בשטח החצר הפרטית ייתכן מעבר ומיקום של מערכות משותפות של הבניין כדוגמת קווים ושוחות ביוב וניקוז, קווי חשמל או בוק וכדומה. הרוכש מתחייב לנגישות לטיפול ותיקונים במערכות אלה במידה שיהיה צורך בכך. יתכן וחלק מן החצר הפרטית/או כולה נמצאת מעל תקרה של מרתף חניה בהתאם להנחיות המתכנן.

\* המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבנין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבנין או שטחים ברכוש המשותף.  
כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי כאשר יש כזה.

## 1. תאור הבנין

- 1.1. רב-משפחתי  
1.2. בבנין \_\_\_\_\_ דירות למגורים<sup>6</sup>.  
1.3. טבלה מספר 1 – פירוט הקומות בבנין וייעודה של כל קומה

הערות	סוג השימוש	מס' דירות בקומה	קומות מתחת למפלס כניסה עליונה	כינוי או תיאור קומה**
	מבואה (לובי כניסה)/ מגורים/ שטחי שירות ומחסן ועד הבית /חשמל/גז/מעלית		-	קומת כניסה/קרקע
	מגורים		-	קומות טיפוסיות
	מגורים		-	קומה
				סך הכל קומות למגורים
			קרקע + _____ קומות מגורים	סך הכל קומות בבנין

הערות: ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר הבנייה<sup>7</sup>.

יש למחוק את המיותר.

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

### 1.4. חדרי מדרגות:

מס' חדרי מדרגות בבנין 1; איפיון כל חדר מדרגות: מוגן

1.5. מעלית: יש; מס' המעלית 1; מספר תחנות למעלית \_\_\_\_\_, מס' נוסעים למעלית 8; מעלית שבת:

אין

1.6. עמדת שומר: אין

## 2. חומרי הבנין ועבודות גמר<sup>8</sup>:

2.1. שלד הבנין: לפי תכניות<sup>9</sup> המהנדס; שיטת הבנייה: קונבנציונלי

2.2. רצפה ותקרה קומתית: חומר בטון עובי כ-18 ס"מ; שיטת הבנייה: קונבנציונלי;

בידוד אקוסטי (לפי תקן ישראלי מס' 1004): חומר פלציב עובי כ-1 ס"מ או אחר עפ"י החלטת יועץ אקוסטי.

2.3. תקרת קומה עליונה: חומר: בטון; עובי כ-18 ס"מ; ו-50 ס"מ מעל ממ"ד ושטח מוגן בקומה עליונה.

בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר קלקר עובי כ-5 ס"מ או אחר עפ"י החלטת יועץ תרמי.

2.4. גג הבנין: חומר: בטון עובי כ-18 ס"מ; 50 ס"מ מעל ממ"ד ושטח מוגן בקומה עליונה ורעפים.

<sup>6</sup> ייתכנו שינויים במספר הקומות בבנין – לרבות הפחתה או הוספת מספר הקומות למגורים בבנין, במיקומן היחסי של הקומות בבנין ובמספר הדירות בקומה ו/או בבנין – לרבות תוספת/הפחתת דירת גן בקומת הקרקע, וכן יתכן שהבנין יחובר עם בנין אחר בכל צורה שהיא, הכל עפ"י שיקול דעתה של החברה ובהתאם לתנאי המכרז וההייתר. מובהר ומוסכם על ידי הצדדים כי החברה שומרת לעצמה את הזכות לבנות מרתף חניה לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, לרבות באופן שמרתף החניה יהא משותף עם בניינים אחרים סמוכים ו/או אחרים ו/או עם בניינים במגרשים סמוכים ו/או אחרים והכל בהתאם לתנאי המכרז ולרוכש לא תהיה כל טענה בנוגע לכך.

<sup>7</sup> החברה רשאית להוסיף מחסנים ו/או לבטל מחסנים, לרבות בקומת הקרקע של הבנין, בהתאם להתקדמות התכנון ועל-פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה והכל בהתאם לתנאי המכרז.

<sup>8</sup> מובהר כי גימור קירות חוץ, גימור תקרה, טיח וצבע, וריצוף בחדרים הטכניים ובחדרים לשימוש משותף יהא לפי קביעת האדריכל.

<sup>9</sup> תכניות – משמעותן במפרט זה, קביעת המהנדס בנוגע לחומרי הבנין של שלד הבנין בגבולות הדירה, כפי שמפורט בסעיף 2 על תת-סעיפיו בחלק ב' למפרט זה.

בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר קלקר עובי כ- 5 ס"מ או אחר עפ"י החלטת יועץ תרמי.

- 2.5. **קירות חוץ** : חומר בלוק איטונג בעובי 22 ס"מ או אחר עפ"י החלטת קונסטרוקטור. שיטת הבנייה : קונבנציונלית ;
- בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045) : חומר קלקר בגשרי קור עובי כ- 2 ס"מ או אחר עפ"י החלטת יועץ תרמי.
- 2.6. **גימור קירות חוץ** :
- 2.6.1. חיפוי עיקרי : שליכט צבעוני, טיח בטון וצבע.
- 2.6.2. טיח חוץ טיח בטון ושליכט צבעוני במקומות שיקבעו ע"י האדריכל ,
- 2.7. **קירות הפרדה בין הדירות** : חומר בלוק/בטון בעובי כ- 20 ס"מ עפ"י החלטת קונסטרוקטור.
- 2.8. **חדרי מדרגות ראשי** :
- 2.8.1. קירות- מעטפת : חומר בטון/בלוק עובי כ- 20 ס"מ עפ"י החלטת קונסטרוקטור.
- 2.8.2. גימור קירות פנים : טיח וצבע אקרילי עד לתקרה ; גימור התקרות : טיח וסיד סינטטי ;
- 2.8.3. מדרגות : אבן נסורה או גרניט פורצלן או טרצו צמנט עם שיפולים תואמים ופסים מחוספסים נגד החלקה ;
- 2.8.4. ריצוף משטחים : גרניט פורצלן או טרצו לפי בחירת אדריכל.
- 2.8.5. מעקה : עמודונים אנכיים חומר מתכת ;
- 2.8.6. עליה לגג : יש דרך חדר מדרגות.
- 2.9. **מבואה (לובי) קומתית** :
- 2.9.1. גימור קירות הפנים אבן נסורה או קרמיקה רגילה או גרניט פורצלן עד לגובה משקופי הדלתות ומעל
- טיח וצבע אקרילי עד לתקרה ; גימור התקרות : טיח וסיד סינטטי ;
- 2.9.2. ריצוף גרניט פורצלן ;
- 2.10. **מבואה (לובי) כניסה** :
- 2.10.1. גימור קירות פנים : אבן נסורה או קרמיקה רגילה או גרניט פורצלן עד לגובה משקופי דלתות הכניסה ומעל טיח וצבע אקרילי עד לתקרה ; גימור התקרות : טיח וסיד סינטטי ;
- 2.10.2. ריצוף גרניט פורצלן ;
- 2.10.3. דלת כניסה לבניין : ראשית 1 ; מאלומיניום מזוגגת, בעלת שליטה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן ; משניות ; דלתות בטחון או דלתות אש על פי הנחיית מהנדס הבטיחות.
- 2.11. **מרתף חניה** : אין. גימור קירות פנים מרתף : טיח פנים : אין. גימור רצפת מרתף : אין. גימור רצפת החניות : אין.

### **3. תאור 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 - 2.10 מ' ;
- גובה מרתף המשמש לא למגורים : אין.
- 3.2. **טבלה מספר 2 – רשימת חדרים וגימורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה**

תאור	חומר קירות	גמר קירות* ותקרות	ריצוף*	הערות
מבואה	בטון + בלוק בטון	קירות: טיח + צבע אקרילי תקרה: טיח + סיד סינתטי	ג. פורצלן אריחים בגודל 33x33 / 45x45 / 60x60	
חדר דיור	בטון + בלוק בטון	קירות: טיח + צבע אקרילי תקרה: טיח + סיד סינתטי	ג. פורצלן אריחים בגודל 33x33 / 45x45 / 60x60	
חדר שינה הורים כולל חדר ארונות אם קיים בתוכנית הדירה.	בטון + בלוק בטון	קירות: טיח + צבע אקרילי תקרה: טיח + סיד סינתטי	ג. פורצלן אריחים בגודל 33x33 / 45x45 / 60x60	
חדרי שינה	בטון + בלוק בטון	קירות: טיח + צבע אקרילי תקרה: טיח + סיד סינתטי	ג. פורצלן אריחים בגודל 33x33 / 45x45 / 60x60	
ממ"ד	בטון	קירות: טיח לפי הנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי תקרה: טיח + סיד סינתטי	ג. פורצלן אריחים בגודל 33x33 / 45x45 / 60x60	
פרוזדור	בטון + בלוק בטון	קירות: טיח + צבע אקרילי תקרה: טיח + סיד סינתטי	ג. פורצלן אריחים בגודל 33x33 / 45x45 / 60x60	
מטבח	בטון + בלוק בטון	קירות: טיח + צבע אקרילי תקרה: טיח + סיד סינתטי חיפוי קיר: קרמיקה H=60 מעל לאורך משטח העבודה.	ג. פורצלן אריחים בגודל 33x33 / 45x45 / 60x60 חיפוי קיר: קרמיקה עד 0.18 מ"ר לאריח בודד	
חדר אמבטיה ושירות	בטון + בלוק בטון	חיפוי קרמיקה עד לגובה משקוף קירות: טיח + צבע אקרילי תקרה: טיח + סיד סינתטי	רצפה: ג. פורצלן עד 0.18 מ"ר לאריח בודד חיפוי קיר: קרמיקה עד 0.18 מ"ר לאריח בודד	
חדר שירותים	בטון + בלוק בטון	חיפוי קרמיקה עד לגובה 1.50 מ' קירות: טיח + צבע אקרילי תקרה: טיח + סיד סינתטי	רצפה: ג. פורצלן עד 0.18 מ"ר לאריח בודד חיפוי קיר: קרמיקה עד 0.18 מ"ר לאריח בודד	
מחסן	בטון + בלוק בטון	קירות: טיח + צבע אקרילי תקרה: טיח + סיד סינתטי	ג. פורצלן עד 0.36 מ"ר לאריח בודד	
מרפסת שמש	בטון + בלוק בטון	קירות: אבן דוגמת כלל החזיתות + טיח ושליכט צבעוני תקרה: טיח + סיד סינתטי	ג. פורצלן עד 0.36 מ"ר לאריח בודד	

\* יוצגו לכל מידת אריח, לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, כאשר אחד מהם לפחות יהיה בגוון בהיר ניטרלי. כל הדגמים אשר יוצגו יהיו מסוג א'.  
\* סוגי הריצוף יעמדו בדרישות ת"י 2279: חדרי מגורים R-9, חדרי רחצה R-10, רצפת תא מקלחת ומרפסת R-11.

### 3.3 ארונות<sup>10</sup>

3.3.1 ארון מטבח הכולל דלתות, מגירות, מדפים, חיתוך פתח להתקנה שטוחה של כיור וכיריים מובנות והכנה למדיח כלים. גוף הארון והמדפים מעץ סנדוויץ, גב הארון עץ דיקט ושאר חלקיו סנדוויץ/MDF.  
ציפוי חיצוני של הארון יהיה פורמייקה; ידיות מתכת; ציפוי פנימי וגמר מדפים מתוך בחירה בין לפחות 2 סוגים שונים ואחד מהם גוון לבן, ציפוי ארונות מלמין או פורמייקה וגווניו לבחירה מתוך לפחות 5 גוונים שונים, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר ניטרלי.  
הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לכל גובהו ולכל עומקו; ביחידות הפינה של הארון יותקנו "פתרונות פינה".  
הארון יהיה באורך 5 מ"ר לדירת 3 ו-4 חדרים ובאורך 6 מ"ר לדירת 4.5 חדרים ומעלה, פינה מחושבת פעמיים. חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים, המשולבים בארון יכללו באורך הארון. עומקו כולל חזיתות, יהיה כ-60 ס"מ. גובהו ברוטו (כולל סוקל 10 ס"מ ומשטח העבודה), יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף.

<sup>10</sup> הציוד וריהוט המטבח/ארונות אמבטיה המופיעים בתכנית, הינם לצורך המחשה בלבד. התכנית הסופית תקבע לפי תכנית הספק בדגם ובעיצוב שנבחר בפרויקט בהתאם לתנאי המכרז.

לכל אורך הארון יותקן משטח עבודה שיש בעובי לא פחות מ-2 ס"מ העומד בדרישות ת"י 4440 או לחילופין אבן קיסר ועם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ועם קנט עליון מוגבה (עיבודו ייבחר ע"י המוכר). משטחי עבודה יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך 3 גוונים לכל הפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי.

הדייר ראוי לוותר על כלל מרכיבי המטבח- ארון מטבח ומשטח העבודה, קרמיקה והכיור (כלומר ויתור על כל המרכיבים, "קומפלט") – כנגד קבלת זיכוי בהתאם לתנאי הסעיף.

**מחיר לזיכוי<sup>11</sup> בעד ארון מטבח:** ₪ \_\_\_\_\_

**מחיר לזיכוי בעד משטח השיש התואם באורכו לארון מטבח:** ₪ \_\_\_\_\_

**מחיר לזיכוי בעד חיפוי קיר מעל משטח השיש התואם באורכו לארון מטבח:** ₪ \_\_\_\_\_

3.3.2 ארון חדר אמבטיה (קיים בדירת 5 חדרים בלבד) \_\_\_\_\_ תחתון מתועש, תלוי או מונח, באורך 60 ס"מ לפחות כולל דלתות, מדפים, משטח עבודה אינטגרלי מחרס משולב בכיור.

**מחיר לזיכוי בעד ארון חדר אמבטיה(אם קיים במפרט):** ₪ \_\_\_\_\_

3.3.3 ארונות אחרים (ציין) : חדר אמבטיה

באחד מחדרי הרחצה בדירה יהיה ארון תחתון עץ סנדוויץ או טרספה, תלוי או מונח, באורך של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירי נירוסטה, משטח עבודה אינטגרלי מחרס/ שיש/ ניאו קוורץ משולב בכיור.

#### 3.4 מיתקנים לתליית כביסה:

מיתקן לתליית כביסה: בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך 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. לדירת גן/גג יותקן מתקן שוי"ע בחצר/ מרפסת. מסתור כביסה<sup>12</sup>: מחומר עמיד העומד בדרישות ת"י מספר 5100.

#### 3.5 טבלה מספר 3<sup>13</sup> – רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה

תריסים			חלונות			דלתות*			חדר
סוג פתיחה (ציר / כנף על כנף / נגרר /	חומר שלבים	חומר (עץ) אלומיניום / מתכת / אחר)	כמות ומידה	סוג פתיחה (ציר / כנף / כע"כ / נגרר / כיס / אחר)	חומר (עץ) אלומיניום / מתכת / אחר)	כמות ומידה	סוג פתיחה (ציר / כנף / על כנף / להלן- כע"כ) / נגרר / כיס / אחר)	חומר (עץ) אלומיניום / מתכת / אחר)	

<sup>11</sup> כאמור בתנאי המכרז לא ניתן לשדרג את הפרטים דלהלן. לזוכה ניתנת אפשרות להוריד פרטים אלה מפרט הדירה ולקבל בגינם זיכוי הקבוע מראש ועפ"י תנאי המכרז.

<sup>12</sup> מסתור כביסה – כמצוין בתנאי המכרז.

<sup>13</sup> א. מידות הפתיחים, כיווני הפתיחה ושיטת הפתיחה של החלונות/ הוטריונות/ התריסים המפורטים בטבלה לעיל אינם סופיים – נתונים לשינוי בהתאם לשיטת הבניה/ דרישות התקן/ דרישות היועצים הטכניים/ לפי החלטת החברה ולפי הנחיות יועץ האלומיניום ודרישת הרשויות בהתאם לתנאי המכרז. ב. חלק מהחלונות עשויים להיות משולבים בתוך ויטריונות עם זכוכית במסגרת אלומיניום, בחלוקות שונות – ללא פתיחה. מידות החלון מתייחסות לחלק המיועד לפתיחה. ג. דלתות משותפות לשני חדרים יכולות להופיע ברשימה של אחד מחדרים אלה ובלבד שהכמות הכללית של הדלתות בדירה תתאים לסה"כ הדלתות המצוינות בטבלה. ד. מידות – המידות המפורטות בטבלה לעיל, הינן מידות משוערות בס"מ, והן מציינות מידות פתח בנייה בו מורכב הפריט (דלת או חלון או תריס). למען הסר ספק מצהיר הקונה כי הוסבר לו, והוא הבין, כי המידות המפורטות אינן מבטאות מידות פתיחים נטו, אלא מידות פתח בנייה בלבד, אשר יקטנו בפועל מפאת מרווחי התקנה, מידות של מלבנים סמויים ו/או מסגרות סמויות ו/או פרופילים ההקפיים למיניהם ו/או מלבני דלתות ו/או מסגרות של חלונות/וויטריונות/קירות מסך. המידה הסופית של פתחי אור (זיגוג) ו/או פתחי אורור (מעבר אוויר נטו) הינה לפי קביעת האדריכל. ה. בכל מקום בו כתוב "תריס אלומיניום" הכוונה לשלבי אלומיניום כמצוין בתנאי המכרז. ו. דלתות פנים – בהתאם לתנאי המכרז. ז. יתכן סף בגובה שונה במעבר בין פנים הדירה למרפסת – לפי קביעת האדריכל. ח. בכניסה לממ"ד יתכן סף מוגבה לפי דרישת פיקוד העורף, רצפת חדרי רחצה/בתי שימוש תונמך ע"י סף מעבר מודרג ובכפוף לקביעת האדריכל. ט. בממ"ד יותקן ציוד כפי שיקבע עפ"י דרישת פיקוד העורף באישור הג"א שיתקבל לפרויקט. י. חומר הדלת והאביזרים לפי מפרט היצרן ולפי הדגם שנבחר לפרויקט בהתאם לתנאי המכרז. יא. סוג הזכוכיות בחלונות הדירה: עפ"י תקן ועפ"י החלטת החברה (בהתאם לתנאי המכרז). יב. אלומיניום- בגוון לפי בחירת החברה.

כיס / חשמלית (אחר)										
-	-	-	-	-	-	-	ציר	מתכת לפי מפרט אחיד	1	כניסה/ מבואה
גלילה	אלומי	אלומי	1	נגרר	אלומי לפי מפרט אחיד	1 140/100	ציר	עץ לפי מפרט אחיד	1	חדר שינה הורים
גלילה	אלומי	אלומי	2	נגרר	אלומי לפי מפרט אחיד	2 140/100	ציר	עץ לפי מפרט אחיד	2	חדרי שינה
-	-	-	1	ציר	עפ"י הנחיות הג"א	1 100/100	עפ"י הנחיות הג"א	עפ"י הנחיות הג"א	1	ממ"ד עפ"י הנחיות הג"א
גלילה	אלומי	אלומי	1	נגרר	אלומי לפי מפרט אחיד	1 140/100	-	-	-	מטבח
-	-	-	-	קיפ	אלומי לפי מפרט אחיד	1 60/80	ציר	עץ לפי מפרט אחיד	1	חדר אמבטיה ושירות
-	-	-	-	קיפ	אלומי לפי מפרט אחיד	1 60/80	ציר	עץ לפי מפרט אחיד	1	חדר מקלחת
					איורור מכני לפיר	-	ציר	עץ לפי מפרט אחיד	1	חדר שירותים
חשמלי	אלומי	אלומי	1	-	-	-	ציר	אלומי לפי מפרט אחיד	1 90/210	מרפסת דיור
							ציר	אלומי לפי מפרט אחיד	1 80/210	מרפסת שירות
-	-	-	-	-	-	-	ציר	עץ/פח לפי מפרט אחיד	1	מחסן

## \*\* חלונות אלומיניום עם זיגוג כפול עם מרווח אוויר בניהם.

### הערות: לטבלה מס' 3

- א. יתכנו שינויים במיקום, צורה, גודל ואופן הפתיחה של חלונות, דלתות, תריסים לפי דרישת אדר' הבניין והיועצים
- הטכניים. מידות הפתחים לעיל בס"מ הינם מידות בניה כמשמעותם עפ"י תקנות התכנון ובניה.
- ב. דלתות משותפות לשני חדרים יכולות להופיע ברשימה של אחד מחדרים אלה ובלבד שהכמות הכללית של הדלתות בדירה תתאים לסה"כ הדלתות המצוינות בטבלה.
- ג. החלונות ותריסים: עשויים אלומיניום בגוון לפי קביעת האדריכל. שלבי תריס אלומיניום מוקצף.
- ד. זיגוג: זכוכית שקופה או עמומה ("חלב") בעובי לפי דרישות התקן. למעט בחדרי מקלחת ושירותים הזכוכית בידודית.
- ה. דלתות פנים: עמידות למים, מכלול מתועש משקוף + כנף. הכנף עשויה שני לבידים (דיקטים - לביד עץ) בהתאם לת"י 23, ככול שיסופק לביד אחר תהיה כנף הדלת שו"ע, מילוי כנף פלקסבורד או שו"ע, היקף (קנט) מצופה ב-3 צדדים לפחות, ציפוי חיצוני בגוון בהתאם לבחירת הקונה מתוך 3 אפשרויות לפחות, אשר אחת מהן בגוון לבן. ציפוי המשקוף בגוון תואם לכנף.
- צירי פייפ(כפולים) מתכווננים יוכלו להיות שו"ע בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף. מנעול וידיות מתכת משני צדדים.
- ו. דלתות חדר האמבטיה והמקלחת: מנעול סיבובי דמוי "תפוס-פנוי" וצוהר/ צו-אור בכנף הדלת.
- ז. מידות תריסים (באם קיים) בהתאם למידות חלון/דלת.
- ח. בחדרי רחצה \ שרותים ללא חלון ינתן איורור מכאני מאולץ ע"י "ונטה" חשמלי "4".

- ט. דלת כניסה: חומר- פלדה, רב-בריחית תואמת לתקן ישראלי מס' 5044 סוג נעילה- בטחון + סגר עליון.  
 י. דלת ממ"ד: מחומר פלדה עם ציפוי ויניל בגוון לפי החלטת החברה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף.  
 כ. גוון דלתות הפנים יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך 3 גוונים שאחד מהם הוא לבן.  
 ל. במסילות לכל החלונות, יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה **לכנף רשת אחת**.

**3.6 טבלה מספר 4 - מיתקני תברואה וכלים סניטרים**

מיקום	מטבח	חדר מקלחת	חדר אמבטיה	מרפסת שירות	מיתקן	
					קערת מטבח	קערת רחצה
מידות	80/60 או 60/40	-	-	-	-	-
סוג	חרס/אקרילית/נירוסטה	-	-	-	-	-
מידות	-	40/50	ראה סעיף 3.3.2	-	-	-
סוג	-	חרס	חרס	-	-	-
מידות	-	אסלה + מיכל הדחה חרס	אסלה + מיכל הדחה חרס	-	-	-
סוג	-	חרס	חרס	-	-	-
מידות	-	-	170/70	-	-	-
סוג	-	-	אקרילי	-	-	-
סוג	מדגם מיקס בציפוי כרום ניקל: מדגל או חמת	מדגם מיקס בציפוי כרום ניקל: מדגל או חמת	מדגם מיקס בציפוי כרום ניקל: מדגל או חמת	-	-	סוללה למים קרים וחמים לקערה, מהמשטח או מהכיור
סוג	-	-	מדגם מיקס בציפוי כרום ניקל: מדגל או חמת	-	-	סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים
סוג	-	אינטרפון מיקס מהקיר כולל מוט ומזלף	-	-	-	סוללה למקלחת + מוט
-	-	-	-	1	-	הכנה לחיבור למכונת כביסה
-	-	-	-	1	-	הכנה לחיבור למייבש כביסה
-	1	-	-	-	-	הכנה לחיבור מדיח כלים
-	1	-	-	-	-	נקודות גז לבישול

מחיר לזיכוי בעד קערת מטבח: \_\_\_\_\_ ₪

מחיר לזיכוי בעד סוללה לכיור מטבח/ סוללה לאמבטיה: \_\_\_\_\_ ₪

מחיר לזיכוי בעד סוללה לכיור חדר אמבטיה/ מקלחת: \_\_\_\_\_ ₪

מחיר לזיכוי בעד סוללה (אינטרפון) מקלחת: \_\_\_\_\_ ₪

מחיר לזיכוי בעד מוט ומזלף מקלחת: \_\_\_\_\_ ₪

**הנחיות למילוי הטבלה:**

(א) בכל משבצת שיש בה כלי תברואתי יש למלא: מידות<sup>14</sup> וכמות.

(ב) לכל מיתקן ואביזר יש לציין: מידות וסוג.

(ג) הכנת חיבור למכונת כביסה ומדיח כלים כוללת: מים קרים וחיבור לקו דלוחין או שופכין

3.6.1 אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה אין

<sup>14</sup> בכל משבצת שיש בה כלי תברואתי ו/או מתקן ו/או אביזר מצוינות כמויות ומידות משוערות של הכלי בס"מ, כאשר המידות הסופיות הינן בהתאם למידות הספק ו/או היצרן, לפי קביעת החברה ולפי ההתאמה לתקן ולתנאי המכרז.

- 3.6.2 מים חמים : מערכת סולרית המשולבת עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן ; דוד קיבול 150 ליטרים ; מיקום הדוד : בצמוד או בתוך מרפסת השירות או גג או אחר- לפי החלטת מהנדס אינסטלציה.
- 3.6.3 חיבור מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים לרבות כיוור רחצה ולמעט כיוור נטילת ידיים ואסלות.
- 3.6.4 ברז גינה : יש, ברז דלי אחד, בדירת גן בלבד.
- 3.6.5 הכנה למונה מים לדירה : יש (לא כולל מונה)
- 3.6.6 חומר הצינורות : מים חמים וקרים פלסטיק בהתאם לתוכניות מתכנן האינסטלציה דלוחין. פלסטיק ; שופכין פלסטיק ; כל הצנרת בהתאם לתקן.
- 3.6.7 צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד ההכנה לנקודת הגז במטבח : יש
- 3.6.8 הכנה למונה גז לדירה : יש

### 3.7 טבלה מספר 5 – מיתקני חשמל<sup>15</sup>:

תיאור / מיקום	נקודת מאור קיר / תקרה	בית תקע רגיל	בית תקע מוגן מים	בית תקע מעגל נפרד	יחידה משולשת : נקודת טלויזיה ; נקודת תקשורת ; נקודת טלפון ;	נקודת טלפון פנים (אינטרקום) / תריס חשמלי	הערות
מבואה	1	1				1 + פעמון	
חדר דיור	1	2				1-1 תריס חשמלי	
חדר שינה הורים	1	4		1		1	מפסק מחלף ושני בית תקע ליד המיטה
חדרי שינה	1	3		1		1	
פינת אוכל	1	1					
ממ"ד	1	3				1	1- בית תקע מעגל נפרד עבור אב"ד
פרוזדור	1	1		1 (למזגן)			מפסק מחלף
מטבח	1	3		3			שקע כח למדיח, תנור, מקרר, שקע כפול ושקע נוסף דרגה IP44
חדר מקלחת	1		1				1- הכנה לתנור + מפסק
חדר אמבטיה	1		1				1- הכנה לתנור + מפסק
חדר ארונות	1						
מרפסת שמש	1		1				
מרפסת שירות	1			2			שקעים מוגן מים
מחסן צמוד <sup>16</sup>	1						מוזן מלוח ש"ד

מחיר לזיכוי בעד נקודת מאור : \_\_\_\_\_ ₪

מחיר לזיכוי בעד בית תקע : \_\_\_\_\_ ₪

מחיר לזיכוי בעד נקודה משולשת לטלויזיה, תקשורת וטלפון : \_\_\_\_\_ ₪

#### הנחיות למילוי הטבלה :

יש לציין בכל משבצת את הכמות.

3.7.1 חדר מדרגות : בכל קומה, ברחבת המעלית והכניסה לדירות, 2 נקודות מאור עם לחצן הדלקת האור לקומה

ולחצן הדלקה מתוך הדירה. מנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות.

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

<sup>15</sup> א. מיקום נקודות ואביזרי החשמל יקבע על פי תכניות ביצוע סופיות ועל פי החלטת החברה בהתאם לתנאי המכרז.  
 ב. נקודת מאור הינה בית נורה ללא נורה וללא כיסוי (ארמטורה וכו') כולל מפסק לנורה או למספר נורות.  
<sup>16</sup> מובהר כי ייתכן והזנת החשמל למחסן תהא ממערכת החשמל של הרכוש המשותף, בהתאם לשיקול דעת החברה.

- 3.7.3 פעמון : יש ; מסוג הכלול במערכת האינטרקום ;
- 3.7.4 מפסיקי זרם : יש תקניים לפי הנחיות מתכנן החשמל.
- 3.7.5 לוח חשמל דירתי בתוך הדירה : יש, במיקום לפי קביעת האדריכל ומתכנן החשמל , עם שטח פנוי של 6 מודולים להרחבה בעתיד.
- 3.7.6 נקודת חשמל לדוד שמש : כן
- 3.7.7 גודל חיבור דירתי : תלת פאזי 25\*3 אמפר ;
- 3.7.8 מערכת אינטרקום : כוללת פעמון ותשתית פנימית וחיצונית לאינטרקום דלת הכניסה הראשית לבניין. מיקום נקודת האינטרקום יהיה במבואה או הכניסה לדירה וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים.
- 3.7.9 מערכת טלוויזיה במעגל סגור : לא

#### **4. מיתקני קירור / חימום בדירה<sup>17</sup>:**

- 4.1 מיזוג אוויר מרכזי : הכנה בלבד, למערכת מיני מרכזית אחת תלת פאזי, לפי פירוט המפרט האחיד ; יש :
- מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה.
  - 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" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.
  - התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון.
  - מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אויר.
  - מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה/המעבים.
- 4.2 מזגן מפוצל : אין
- 4.3 מזגן דירתי : אין
- 4.4 תנור חימום הפועל בגז / דלק נוזלי : אין
- 4.5 תנור חימום הפועל בחשמל : אין
- 4.6 רדיאטורים : בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה ובית שימוש : אין
- 4.7 קונבטורים חשמליים : בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה ובית שימוש : אין
- 4.8 חימום תת רצפתי : אין.

#### **5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה<sup>18</sup>:**

- 5.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית אין.
- 5.2 מערכת גלאי עשן : יש ; גלאי עשן עצמאי אחד בכל דירה, באזור חדרי השינה ;
- 5.3 מטף כיבוי : יש ; מיכל 3 ק"ג, אחד בכל דירה ;

#### **6. עבודות פיתוח ושונות:**

##### **6.1 חניה<sup>19</sup>**

<sup>17</sup> מיקום ההכנות ליחידת מיזוג האוויר הסופי יקבע בתכניות ביצוע סופיות של הבניין.

<sup>18</sup> הצורך במעבר צנרת מים/ביוב/מתזי כיבוי (באם ידרשו) יתכן ויחייב בליטות דמוי עמודים או קורות או "ספסלים", בסמוך לקירות ותקרה ובסמוך לרצפה ולקירות, שלא בהכרח יסומנו בתכניות המכר. תיתכן התקנת מערכת כיבוי אש אוטומטית ומערכת גילוי עשן במחסנים, חדרים סטניים, לובי קומתי וכו' לפי קביעת המתכנן ודרישות הרשויות הרלוונטיות.

<sup>19</sup> יש חניות רגילות ו/או עוקבות. החברה תהיה רשאית עפ"י שיקול דעתה הבלעדי להצמיד מקומות חניה ו/או להחכיר ו/או לאפשר זיקת הנאה ו/או לרשמן באופן אחר עפ"י כל דין. מובהר ומוסכם על ידי הצדדים כי החברה שומרת לעצמה את הזכות לבנות מרתף חניה בקומה אחת בלבד או במספר קומות או לא לבנותו כלל, וזאת לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה ולרוכש לא תהיה כל טענה בנוגע לכך. מרתף חניה, ככל שתבחר החברה לבנותו, יתכן שימש המרתף אך ורק את הבניין או שיהא מרתף משותף אשר ישמש בניינים נוספים סמוכים לפי שיקול דעתה הבלעדי של

- 6.1.1 סך הכל מקומות חניה (לכל הבניין): \_\_\_\_\_ בתחום המגרש.
- 6.1.2 חניה לנכים<sup>20</sup>: יש ;
- 6.1.3 גמר פני החניה : יש, אבן משתלבת ;
- 6.1.4 גישה לחניה מהכביש. יש ;
- 6.1.5 חניה צמודה לדירה, יש 1 ; מיקום : בקומה קרקע

## 6.2 פיתוח המגרש

- 6.2.1 שבילים : חומר גמר : אבן משתלבת
- 6.2.2 משטחים מרוצפים : יש ; אבן משתלבת, גרניט פורצלן, אבן, לפי תכנון האדריכל.
- 6.2.3 גינה משותפת : יש ;
- 6.2.4 רשת השקיה : יש ; בעלת ראש מערכת ממוחשב.
- 6.2.5 גינה צמודה לדירה : אין ;
- 6.2.6 פרוט מערכות בגינה הצמודה : אין
- 6.2.7 משטח מרוצף בגינה הדירתי : אין
- 6.2.8 גדר בחזיתות אחרות של המגרש: חומר בטון מחופה בטיח ושלכט אקרילי.
- 6.2.9 ריצוף קומת עמודים מפולשת ; אין

## 7. מערכות משותפות

### 7.1 מערכת גז :

- 7.1.1 גז מרכזי : יש, צובר גז לאספקת גז מרכזי לכל דירה בבנין.
- 7.1.2 צנרת גז ממקור הספקת גז מרכזי עד לנקודת מיקום ההכנה למונה הגז לדירה : יש ;
- 7.1.3 צנרת אספקת גז בתוך הדירה : יש, עד נקודת הגז הראשית במטבח ;  
דמי התחברות לחברת הגז לא כלולה.

### 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) : יש ; בקומות המחסנים בלבד על פי הוראות מכבי אש.
- 7.2.4 גלאי עשן : אין ;
- 7.3 אוורור מאולץ במרתפי חניה : אין
- 7.4 מערכת מיזוג אויר מרכזית : אין.
- 7.5 תיבות דואר עפ"י תקן ישראלי 816 מלבניות בעלות חזית אלומיניום, יש ; מיקום : בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין ;
- 7.6 מתקנים אחרים : מספר בנין חיצוני מואר לפי דרישות הרשות המקומית, יש ;

## 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 ;
- 8.3 חיבור הבנין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל ; כולל חיבור הדירה לרשת ; לא כולל התקנת מונה.
- 8.4 הכנה לחיבור הבנין לרשת הטלפונים. בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר) ; לא כולל קו טלפון .
- 8.5 הכנה לחיבור הבנין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים , תקשורת מחשבים וכדומה) : יש (לחברות הוט ו-yes) ; לא כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת.

החברה, ולרכוש לא תהא כל טענה בקשר עם כך. מובהר בזאת כי ככל ותישארנה חניות במלאי החברה מבלי שתימכרנה, הרי שהחניות הנ"ל תיוותרנה בבעלותה הבלעדית של החברה, והחברה תהא רשאית לנהוג בחניות הנ"ל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, לרבות לנהוג בהן מנהג בעלים, לעשות בהן כל טרנזקציה, לבצע כל רישום בקשר עמן לרבות רישום הערות אזהרה, זיקות הנאה וכו', ולשם כך תהא רשאית החברה, בין היתר, להוציאן מהרכוש המשותף ו/או להצמידן ו/או להחכירן ו/או לרשמן בכל אופן אחר עפ"י כל דין, ולרכוש לא תהא כל טענה בקשר עם כך. <sup>20</sup> מובהר להלן כי חניות הנכים נכללות בסכום החניות הדרוש לפרויקט והן נמכרות כחניות פרטיות ככל חנייה אחרת בפרויקט.

8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש: כביש, מדרכה, דרכי גישה כלולים.

8.7 פינוי אשפה: חדר אשפה: יש; גמר הרצפה וחיפוי הקירות בגרניט פורצלן, לפי הנחיות הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבניה.

## 9. רכוש משותף<sup>21</sup>

### 9.1 תיאור הרכוש המשותף:

- 9.1.1 סך הכל מקומות חניה משותפים<sup>22</sup>: \_\_\_\_
- 9.1.2 קומה מפולשת: אין
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות/חנויות/משרדים: מחסן ועד הבית; מיקום המחסנים קומת קרקע וקומות עליונות(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: 1
- 9.1.7 פיר מעלית: יש; מעלית: יש; מספר מעלית: 1;
- 9.1.8 גג – לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
- 9.1.10 חדר דוודים משותף: אין;
- 9.1.11 מיתקנים על הגג: יש; מערכות טכניות משותפות, אנטנה, קולטי שמש; כל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.
- 9.1.12 גשטח פתוח בתחומי המגרש יש.

### 9.2 חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף:

- 9.2.1 חדרי מדרגות.
- 9.2.2 גישה לחניה משותפת
- 9.2.3 לובי בקומות כניסה
- 9.2.4 לובי קומתי.
- 9.2.5 גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים על הגג.
- 9.2.6 חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים על הגג: (כגון אנטנות, קולטים, דודי שמש, )
- 9.2.7 מעלית+ חדר מכונות.

### 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;

- (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:

<sup>21</sup> כל שטח שלא סומן כרכוש משותף בתוכניות המכר – אינו מהווה רכוש משותף. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ולמען הסר ספק, מובהר כי השטחים הבאים (ככל שלא סומנו כרכוש משותף בתוכניות המכר): חניות, מחסנים, גגות וגינות, לרבות כאלו אשר הוצמדו לדירות מסוימות בפריקט או נותרו בבעלות החברה, וכן זכויות בניה הקיימות ו/או העתידיות, אינם מהווים רכוש משותף.  
<sup>22</sup> מובהר ומוסכם כי המוכר יהיה זכאי לפי שיקול דעתו הבלעדי ומבלי שלרוכש תהא כל טענה בקשר עם האמור: לבנות מרתף חניה בבניין שישמש אך ורק את הבניין או שיהא מרתף משותף אשר ישמש בניינים נוספים סמוכים ו/או לבנות מרתף חניה בקומה אחת בלבד או במספר קומות, ולרכוש לא תהא כל טענה בקשר לכך.

9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה: בהתאם לתקנון המצוי .  
שיעורו של החלק המשותף הצמוד לכל דירה יהיה לפי יחס שטח רצפתה (כולל מחסן באם ישנו) אל שטח הרצפה של כל הדירות (כולל מחסנים באם ישנם) שבבית המשותף.

9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית: עפ"י ההוראות בתקנון המצוי ובחוק המקרקעין.

9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו -  
בהתאם לאמור בהסכם המכר.

9.7 חלק/ים המוצא/ים מהרכוש המשותף: קרקע הגינות בדירות גן (אם קיימות), מרפסות גג מוצמדות, חניות מוצמדות, מחסנים.

.....  
חתימת המוכר

.....  
תאריך

.....  
חתימת הקונה

## נספה 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 בבנין 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 בנייה 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 בענין:

- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.
- (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אויר, 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 בבנין תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבנין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בענין:

- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבנין על גימורם.
- (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבנין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אויר, 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 הבנין, 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 לפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.