

אטד בקרה בע"מ
16.02.2023
נבדק

אטד בקרה בע"מ
- נבדק -
חתימה
תאריך: 16.02.23
בדיקה זו נעשתה כלפי תעבור טורד הבינו והשימון בלבד
אין בבדיקה זו משום אישור לנסיעה מהדאח כל דין ואו הסכר
ובכל מקרה התנאים הקנויים במכרז הם הסחייבים

טיפוס דירה: _____ דירה _____
דירה מס': _____ X _____
קומה: _____ X _____
בניין מס': _____ X _____
מגרש מס': _____ X _____
מתחם 43232/43233

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

מפרט מכר¹

לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973
מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

נספח לחוזה בין: **תאופיק דראושה בע"מ, ח.פ. 510711179**

לבין _____
מתאריך _____
א. פרטי זיהוי:

1. יישוב **נצרת** רחוב _____ בית מס' _____ בנין מס' _____

- 1.1 גוש מס' **17825** חלקה מס' _____; מגרש _____
- 1.2 לחלופין כאשר אין פרצלציה:
- 2. תכנית מפורטת מס' **211-0238626**, תכנית מס' **211-0992339**, ג/4952 חלקה מס' _____
2. בעל הקרקע; רשות מקרקעי ישראל
הזכות שהקונה רוכש בדירה: **חכירה**.
- 2.1 שם המחכיר: **רשות מקרקעי ישראל**.
- 2.2 תקופת החכירה **98** שנים. תחילת תקופת החכירה **30/12/2020** ועד ליום **29/12/2118**.
- 3. דירה מס' **X** קומה: **X**.
- 4. בדירה: מבואה, חדר דוור, פינת אוכל, _____ חדרי שינה, מתוכם מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד) המשמש כחדר שינה, פרוזדור, מטבח, _____ חדר רחצה, _____ חדר אמבטיה, חדר כביסה, מתסן.
- 5. **שטח הדירה**

שטח הדירה הוא כ- **X** 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.

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.

- (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, תנאיו ואגרות), התשי"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 כ- X__ מ"ר מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח כ- X__ מ"ר; באם מסומנת פרגולה/ מצללת/ קורות (להלן: "הפרגולה") בתכנית, שטח המרפסת תחת הפרגולה אינו נחשב כשטח מרפסת מקורה.
- 6.2 חניה מקורה/לא מקורה ע"פ תוכנית מכר (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת);
- 6.3 מחסן דירתי² בשטח כ- X__ מ"ר (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);
- 6.4 מרתף דירתי³ בשטח א"ן מ"ר;
- 6.5 גג מוצמד לדירה בשטח א"ן מ"ר;
- 6.6 גינה/ חצר מוצמדת לדירה⁴ בשטח כ- א"ן מ"ר, כמסומן בתכנית;
- 6.7 אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח): א"ן.

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 החוף או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.
2. שטחו של מחסן הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
3. שטחו של מרתף הוא השטח הכלוא בין קירות החוף של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוף בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח המשותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
4. שטחה של גינה כוללת את שטח הקירות התומכים בהיקפה והמשטחים המרוצפים; תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.
5. יתכן כי בחלק מהחניות שטח החניה יכלול גם חלק ממדרכה/ גינות מוגבה.

7. סטיות קבילות:

- הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטיה ממפרט זה:
- (א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לענין שטחה של גינה/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) איאד אבו אנם
טלפון 046012630 כתובת ת.ד. 777 יפיע 16955
דואר אלקטרוני: iyada@netvision.net.il
9. שם האחראי לתכנון השלד (להלן המהנדס) נאדר היב 054456451 פקס 0773182735
ראש פינה 1210001
דואר אלקטרוני: nader@e-nader.com

ב. תאור הפרויקט, 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. יתכנו שינויים לא מהותיים בחזית הבניין ו/או דירות מסוימות בכפוף לקבלת היתר שינויים עפ"י דין.

כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה.

1. תיאור הפרויקט והבניין

1.1. בניין רב משפחתי, כמפורט להלן:

מספר יחידות דיור	מבנה/ים	מס' מגרש	חלקה לפי תב"ע קיימת
X	X	X	חלקה X

1.2. בניין כולל דירות למגורים בבניין 0 דירות שלא למגורים.

1.2.1 לחברה תהיה הזכות לשנות את מס' יחידות הדיור לרבות הוספת מס' יחידות הדיור ו/או הוספת עוד קומה לכל אחד מהמבנים וזאת מבלי שתהיה לרוכשים טענה ו/או דרישה כלשהיא בעניין זה.

1.3. טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבניין מס' 1_1 וייעודה של כל קומה (עודכן בר בניין)

הערות	סוג שימוש	מספר דירות	קומות מעל מפלס כניסה	כינוי תיאור קומה
	חניה, לובי, מדרגות, פיר מעלית, מחסנים, חללים טכניים, מערכות טכניות, מערכות, ארונות חשמל, תקשורת, גז, מים, צנרת, וכד', אופציה מאגרים וחדרי משאבות	0	--	מינוס 1
כניסה ראשית	מגורים, לובי כניסה, חדר מדרגות, פיר מעלית, מחסנים, מערכות, ארונות חשמל, תקשורת, גז, מים, צנרת וכד'	3	0	קומת קרקע
	מגורים, לובי קומתי, חדר מדרגות, פיר מעלית, מרפסות, מערכות, ארונות חשמל, תקשורת, גז, מים, צנרת וכד'	3	1	קומה 1 (א)
	מגורים, לובי קומתי, חדר מדרגות, פיר מעלית, מרפסות, מערכות, ארונות חשמל, תקשורת, גז, מים, צנרת וכד'	3	2	קומה 2 (ב)
	מגורים, לובי קומתי, חדר מדרגות, פיר מעלית, מרפסות, מערכות, ארונות חשמל, תקשורת, גז, מים, צנרת וכד'	3	3	קומה 3 (ג)
	מגורים, לובי קומתי, חדר מדרגות, פיר מעלית, מרפסות, מערכות, ארונות חשמל, תקשורת, גז, מים, צנרת וכד'	3	4	קומה 4 (ד)
	מגורים, לובי קומתי, חדר מדרגות, פיר מעלית, מרפסות, מערכות, ארונות חשמל, תקשורת, גז, מים, צנרת וכד'	2	5	קומה 5 (ה)
יציאה לגג ע"פ תכנון	מערכות טכניות, מערכות משותפות ופרטיות על הגג, חדר מדרגות, פיר מעלית, אחר ע"פ תכנית	0	---	גג
הערות: ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם לדרישות הרשויות והיועצים		סה"כ דירות X	X קומות מגורים כולל קרקע	סה"כ קומות מגורים

הערות: ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר הבניה.

בפיתוח השטח בכל מתחם – אזורי גינון, ריצוף ופיתוח משותפים, חניה, משטחים, מיכלי אשפה/ אשפה טמונה, צוברי גז, מערכות תשתיות משותפות, חצרות פרטיות וכיוצא"ב – כמסומן בתכנית המגרש ובהתאם לדרישות הרשויות.

יש למחוק את המיותר.

* 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 מדרגות בבניין 1_1; איפיון חדר המדרגות: סגור לפי תכנית, מהלך משותף לגובה הבניין, חדר מדרגות אינו מגיע עד הגג, קיים פתח עליה ופתחי שחרור עשן/ אחר לפי תכנון.

- 1.5. **מעליות:** יש, כמות 1 עפ"י תוכנית. מספר נוסעים במעלית 6 נוסעים, מספר תחנות 7. מעלית שבת: אין.
- 1.6. עמדת שומר: אין.
2. **חומרי הבניין ועבודות גמר:**
- 2.1. **שלד הבניין:** לפי תכניות המהנדס; שיטת הבניה: קונבנציונלי.
- 2.2. **רצפה ותקרה קומתית:** חומר: תקרת בטון מזויין, תקרת צלעות עם בטון איטונג ו/או בלוקי בטון חלולים, לפי החלטת המהנדס. עובי: לפי חישוב מהנדס; שיטת הבניה: קונבנציונאלית; בידוד אקוסטי (לפי תקן ישראלי מס' 1004): חומר: לפי החלטת המהנדס עובי: לפי חישוב המהנדס.
- מודגש כי בשיטת הבניה הנהוגה יתכן ויראה תפר מבוקר בתקרה, במפגש עם הקיר.
- 2.3. **תקרת קומה עליונה:** חומר: תקרת בטון מזויין, תקרת צלעות עם בטון איטונג ו/או בלוקי בטון חלולים עובי לפי חישוב מהנדס; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר: לפי החלטת מהנדס עובי: לפי חישוב מהנדס, הכל בהתאם לתכנון קונסטרוקציה.
- 2.4. **גג הבניין:** חומר: בטון מזויין, תקרת צלעות עם בטון איטונג ו/או בלוקי בטון חלולים עובי: לפי החלטת מהנדס; בידוד תרמי: (לפי תקן ישראלי מס' 1045).
- 2.5. **קירות חוץ:** חומר: בלוקי בטון ו/או איטונג, בטון, חיפוי חלקי אבן וחלק טיח עפ"י תוכנית עובי: לפי החלטת מהנדס. שיטת הבניה: קונבנציונאלית; בידוד תרמי: (לפי תקן ישראלי מס' 1045)
- 2.6. **גימור קירות חוץ:**
- 2.6.1. חיפוי עיקרי: טיח חוץ בגוון לבחירת האדריכל; החיפוי משולב עם חומרים אחרים אבן בגוון אחד או יותר;
- 2.6.2. טיח חוץ: שליכט צבעוני ו/או צבע.
- 2.6.3. חיפוי אחר: אבן בגוון אחד או יותר לפי החלטת האדריכל
- 2.7. קירות הפרדה בין הדירות: חומר: בטון או בלוקי בטון חלולים או בלוק גבס משולב עם ציפוי גמר לפי החלטת מהנדס. עובי: לפי החלטת מהנדס.
- 2.8. חדרי מדרגות:
- 2.8.1. קירות מעטפת: חומר: בטון מזויין ו/או בלוקים עובי: 20 ס"מ או אחר לפי החלטת מהנדס;
- 2.8.2. גימור קירות פנים: חומר טיח מסוגים שונים+צבע אקרילי עד לתקרה; גמר תקרה: טיח וסיד סינתטי
- 2.8.3. מדרגות: מדרגות בניין המגורים יהיו מאבן נסורה או שיש גרניט 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: מעקה מתכת עפ"י דרישות ת"י חומר מתכת;
- 2.8.5. עליה לגג: עפ"י תכנון קומת גג.
- 2.9. **מבואה (לובי) קומתית.**
- גימור קירות פנים: חומר: חיפוי קשיח עד לגובה משקופי דלתות חומר: קרמיקה או גרניט פורצלן לפי החלטת האריכל;
- ריצוף: קרמיקה או גרניט פורצלן, גמר תקרה: טיח וסיד סינתטי/ תקרת תותב וצבע לפי החלטת האדריכל (במידה ותבוצע תקרה מונמכת לא יבוצע טיח מעל אותה תקרת תותב).
- 2.10. **מבואה (לובי) כניסה:**
- 2.10.1. גימור קירות פנים: חיפוי קשיח כדוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן, לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה;
- ריצוף: גרניט פורצלן או אבן נסורה לפי בחירת האדריכל.
- גימור תקרות: סיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית לפי החלטת האדריכל.

2.10.2 דלת כניסה לבניין: יש; מידות וחומר: דלת אלומיניום מזוגגת, מבוקרת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן; כמות 1 בקומת כניסה קרקע. במרתף 2 דלתות, סוג מתכת דלת אש.

תיבות הדואר- ימוקמו בקומת הקרקע סמוך לדלת הכניסה לבניין ויהיו בעלת חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816.

2.11. **מרתף חניה:** יש; גימור קירות פנים מרתף: בטון צבוע סיד סנטטי; גימור רצפת מרתף: בטון.

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

3.1. **גובה הדירה:**

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: לא פחות מ: 2.50 מ'; גובה המחסן לא פחות מהגובה התקני.

גובה פרוזדור: לא פחות מ 2.05 מ';

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

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

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

גובה מרתף המשמש לא למגורים: לא פחות מ 2.05 מ'.

3.2. **טבלה מס' 2 – רשימת חדרים וגימורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה (יעודכן בר בניין)**

צו תשע"ה-2015

טור ו'	טור ה'	טור ד'	טור ג'	טור ב'	טור א'	תיאור
הערות	ריצוף – מחיר לזיכוי למי"ר בשקלים חדשים	מידות האריחים	ריצוף ג'	גמר קירות ותקרות ב'	חומר קירות א'	
	אין	60*60 ס"מ	ראה ג' ראה ה'	ראה ב'	ראה א'	1. מבואה ראשית+מבואה קומתית
	אין	60*60 ס"מ	ראה ג' ראה ה'	ראה ב'	ראה א'	2. חדר דיור
	אין	60*60 ס"מ	ראה ג' ראה ה'	ראה ב'	ראה א'	3. פינת אוכל
	אין	60*60 ס"מ	ראה ג' ראה ה'	ראה ב'	ראה א'	4. חדרי שינה כולל חדר שינה הורים
חדר שינה ריצוף ממ"ד גבוהה ביחס למפלס ריצוף פרוזדור	אין	60*60 ס"מ	ראה ג' ראה ה'	ראה ב'	בטון לפי דרישות פקע"ר	5. ממ"ד
	אין	60*60 ס"מ	ראה ג' ראה ה'	ראה ב'	ראה א'	6. פרוזדור
חיפוי ראה ד' + ראה ה'	אין	60*60 ס"מ	ראה ג' ראה ה'	ראה ב'	ראה א'	7. מטבח
חיפוי ראה ד' + ראה ה'	אין	33*33 ס"מ / 30*30 ס"מ	ראה ג' ראה ה'	ראה ב'	ראה א'	8. חדר רחצה הורים
חיפוי ראה ד' + ראה ה'	אין	33*33 ס"מ / 30/30 ס"מ	ראה ג' ראה ה'	ראה ב'	ראה א'	9. חדר אמבטיה
	אין	33*33 ס"מ / 30/30 ס"מ	ראה ג' ראה ה'	ראה ב'	ראה א'	10. מחסן
	אין	33*33 ס"מ / 30/30 ס"מ	ראה ג' ראה ה'	ראה ב'	ראה א'	11. חדר כביסה

12 מרפסת	ראה א'	ראה ב'	ראה ג' ראה ה'	33*33 ס"מ/ 30/30 ס"מ ראה ג'	אין	
----------	--------	--------	------------------	-----------------------------------	-----	--

הנחיות למילוי הטבלה :

א' חומר קירות: בטון + בלוקי איטונג/פומיס/בלוק בטון
ב' גמר קירות: טיח + צבע אקרילי
גמר תקרות: טיח + סיד סנטטי

הערות לטבלה מס' 2:

ריצוף: בכל חלקי הדירה ובמרפסות יותקנו אריחים מסוג פרצולן עפ"י הגדרתם בת"י 314, האריחים יהיו מסוג א' העומד בדרישות התקן.

הפרשי מפלסים: (סף מונמך מוגבה) = בסף דלתות כניסה לחדרי רחצה, ממ"ד, ביציאות למרפסת, בסף כניסה לדירה, בסף דלת מחסן (ככל ויש), הכל עפ"י הדין.

ג' ריצוף: סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין לפי ייעודם יעמדו בדרישות ת"י 2279-התנגדות להחלקה ולא יפתחו מהמפורט להלן: חדרי מגורים R-9 חדרי רחצה R-10 רצפת תא מקלחת R-11, הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח. במקומות בהם קיר החוף מתופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.
במרפסות ששטחן 15 מ"ר ומעלה על המוכר להציע בנוסף למידות האמורות לעיל אריחים שלפחות מידת צלע אחת בהם היא 60 ס"מ לפחות.

ד' חיפוי הקירות יהיה מאריחי קרמיקה או פורצלן (גרניט פורצלן) סוג א' העומד בדרישות החקיקה והתקינה הרלבנטיות. (בחירת סוג האריח הינה להחלטת המוכר). בכל מידת אריח יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.

חיפוי קירות: המוכר יציע לבחירת הקונה אריחים בשלוש מידות שונות לפחות: אחת מהן תהיה 60*30 ס"מ והמידות האחרות תוצענה מבין אלה: 50*20 ס"מ, 50*25 ס"מ. המוכר רשאי יהא רשאי להציע בהסכמת הקונה אריחים במידות דומות למפורט וכן במידות נוספות ללא כל שינוי במחיר הדירה.

במטבח: בגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה. כאשר התנור אינו ביחידת BI – חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו-בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.5 מ' מעל הריצוף). מעל החיפוי ובקירות: טיח+צבע אקרילי.

בחדר אמבטיה ובחדר מקלחת: חיפוי קירות במידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד גובה קו משקוף הדלת לפחות. מעל החיפוי ועד לתקרה-טיח+צבע אקרילי, הכולל הגנה מפני עובש ופטירות.
בחדר שירותים-אין.

ה': לכל מידת אריח, המיועד לריצוף או לחיפוי, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים מכל סדרה התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. לפחות אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר ניטרלי. בריצוף הדירה לפחות אחת מבין הסדרות תהיה בגימור מבריק חלקית (LAPPATO), בחיפוי לא תהיה אופציית מבריק חלקית.

המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה (למילוי מישקים) (פוגות) בין אריחים): אחת בגוון אפור והאחרות בגוון קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה.

לכל מידת אריח המיועד לריצוף המרפסות, המוכר יציג לקונה לכל הפחות 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות / גוונים מכל סדרה התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. לפחות אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר ניטרלי, אחד מהם דמוי פרקט ואחד מהם בגוון/דוגמא תואמת לגוון/דוגמא שנבחר ע"י הקונה לשימוש בדירה.

הערה: יתכנו הפרשי מפלסים בכניסה לדירה/ ממ"ד /חדרי רחצה/מרפסות וחללים סמוכים, יתכנו הפרשים עד 2 ס"מ או במרפסות יתכנו הפרשים יותר גדולים הכל בכפוף לתקן.

3.3 ארונות

3.3.1 ארון מטבח תחתון :

צו תשע"ה-2015

בכל דירה יותקן ארון מטבח תחתון הצמוד בכל אורכו לקירות המטבח. הארון יבוצע בהתאם להנחיות המפורטות להלן:

- הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבת לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור, הכנה לכיריים מובנות/תושבת וחיתוך פתח מתאים להתקנה

- שטוחה, 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 (סוקול) 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 פולימרי (כדוגמת אבן קיסר או שווה ערך), העונה לדרישות התקנים הרלוונטים 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 העבודה 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.
- 3.3.2 מבנה ארון המטבח התחתון:
- מבנה ארון המטבח התחתון יהיה בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:
 - 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 פוספורמינג.
 - הארון יכול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובהו ולכל עומקו; המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת.
 - ארון המטבח התחתון יכול פינה אחת בלבד, אם נדרש ולא יותר. ביחידת הפינה של הארון יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מגייק קורנר או שו"ע.
- 3.3.3 האורך המזערי של ארון מטבח:
- האורך המזערי של הארון המטבח התחתון לא יפחת מהמצוין:
 - דירת 2.5 - 2 חדרים: 3.5 מ"א;
 - דירת 3 חדרים ו- 4 חדרים: 5 מ"א;
 - דירת 4.5 חדרים ומעלה: 6 מ"א;
 - מובהר כי לא ניתן להתקין יחידת ארון אנכית לגובה (יחידת BUILT IN)
 - אורך המזערי של ארון מטבח מכל פינה לא יפחת מ 1.25 מ"א.
 - המטבח יתוכנן כך שמידת רוחב הנישה/ המקום המיועד למקרר תהיה לפחות 95 ס"מ.
 - בדירת 4.5 חדרים ומעלה, בהתאמה לתכנון המטבח הספציפי, המוכר יהא רשאי להציע לדייר להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב-2 מ"א ארון עליון. כלומר, אורך ארון המטבח התחתון יהא לפחות 5 מ"א ואורך ארון המטבח העליון יהיה לפחות 2 מ"א. מובהר כי לא ניתן להתקין יחידת ארון אנכית לגובה יחידת BUILT IN
 - 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.
 - בדירת 4.5 חדרים ומעלה, בהתאמה לתכנון המטבח הספציפי, המוכר יהא רשאי להציע לדייר להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב- 2 מ"א ארון מטבח תחתון שאינו צמוד לקירות המטבח (" אי" / "חצי אי"). מובהר כי לא יאושר להתקין ארון מטבח תחתון שאינו צמוד לקירות המטבח, באורך שהנו פחות מ- 2 מ"א. מובהר כי לא ניתן להתקין כחלופה יחידת ארון אנכית לגובה. (יחידת BUILT IN)
 - החליט הקונה לקבל הצעת המוכר לארון תחתון כדוגמת "אי"/"חצי אי" יתוכנן ארון זה בהתאם להוראות המפרט בתוספת גמר מלא בכל היקף הארון.
 - מידת אורך הארון התחתון תימדד לאורך קיר המטבח; פינה מחושבת פעמיים באורך הארון.
 - חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות ייכללו באורך הארונות.
 - תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכו' מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה. החליט הדייר שלא להתקין, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות. לרוכשים המבקשים להתקין ארון מטבח במקום המיועד למדיח, ניתן שההכנה למדיח תותקן בחלל שמתחת לכיור המטבח. ההכנה תכלול: ברז, חיבור עתידי של המדיח לביוב ולסיפון קערת המטבח ושקע חשמלי מוגן מים מותקן לפי תקנות החשמל (כנדרש בפרק החשמל של המפרט).
- 3.3.4 ציפוי ופרזול סוג ציפוי ארונות המטבח יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:**
- ציפוי חיצוני: פורמייקה/פוסטפורמינג. ידיות מתכת.
 - - ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה.
 - סוגי הציפוי וגווניו יהיו לבחירת הקונה מתוך מגוון סוגים וגוונים שיציג המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר, כמפורט להלן:
 - **ציפוי חיצוני:** על המוכר להציג בפני הקונה לפחות חמישה גוונים שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר ניטרלי.
 - **ציפוי פנימי:** גוון לבן.
- 3.3.5 - ארון בחדר רחצה- ארון רחצה-** בכל אחד מחדרי הרחצה בדירה (למעט בחדר השירותים) יותקן ארון תחתון עשוי עץ לבד (סנדוויץ), MDF או סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן EN310. הארון יהיה תלוי או מונח לבחירת הקונה. הארון יהיה באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי משולב בכיור רחצה כל חלקי הארון ואביזריו יתאימו לעמידות בתנאי לחות מוגברים.
- 3.4 מיתקנים תלית כביסה:**
- ממרפסת השירות יותקן 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; מסתור הכביסה יהיה מחומר עמיד העומד בתקן הישראלי מס' 5100; עומק הנישה לתליית כביסה לא יפחת מ- 60 ס"מ.
 - לדירות גן/גג: אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר/מרפסת שמשמעו מתקן ממתכת מגולוונת על קיר המבנה, במקום מוצנע שאינו נצפה בחזיתות המבנה. המתקן יהיה יציב ומקובע לקיר. המתקן יכלול לפחות 5 חבלי כביסה באורך מינימאלי של 160 ס"מ.
 - בדירות גן הדייר יהיה רשאי עפ"י החלטתו, להמיר מתקן זה במתקן מסתובב (קרסלה)

עם עמוד הכולל לפחות 3 זרועות מתקפלות מאלומניום או מתכת מגולוונת. המתקן יהיה ציב ומקובע למשטח בטון ו/או למשטח מרוצף.

- בכל מתקני החבלים יהיו איכותיים, עמידים לקרינת UV.

3.4.1 מסתור כביסה : בתחתית כל מסתור כביסה יותקן משטח הפרדה מבטון שינקז למערכת איסוף מי הגשם של הבניין. מפלס עליון של המשטח יהיה נמוך ב -30 ס"מ לפחות מפני מפלס רצפת הדירה. ניתן לשלב מערכות טכניות במסתורי הכביסה ובתנאי שיישמר שטח פנוי של לפחות 1.7 מ"ר לתליית כביסה בגובה של 1.30 מ' לפחות.

יעודכן בר דירה

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

צו תשע"ה-2015

תיאור	סוג א' דלתות			סוג ב' חלונות			סוג ג' תריסים		
	כמות ומידה	חומר	סוג פתיחה	כמות ומידה	חומר	סוג פתיחה	כמות ומידה	חומר	סוג פתיחה
כניסה	1 כמות 100/205	פלדה בטחון	ציר רגילה	אין	אין	אין	אין	אין	אין
חדר דוור	1 כמות 190/205	אלומיניום מזוגג	הזזה	אין	אין	אין	1 כמות 190/205	אלום	גלילה חשמלי +גיבוי ידני
חדר דוור	-----	-----	-----	1 כמות 80/100	אלומיניום מזוגג	הזזה	אין	אין	אין
מטבח	אין	אין	אין	1 כמות 100/100	אלומיניום מזוגג	הזזה	אין	אין	אין
חדר ישנה הורים	1 כמות 80/205	דלת לבודה	ציר רגילה	2 כמות 80/100	אלומיניום מזוגג	הזזה	2 כמות 80/100	אלום	גלילה ידני
מקלחת הורים	1 כמות 70/205	דלת לבודה	ציר רגילה	1 כמות 60/80	אלומיניום מזוגג	קיפ	אין	אין	אין
חדר אמבטיה	1 כמות 80/205	דלת לבודה	ציר רגילה	1 כמות 60/80	אלומיניום מזוגג	קיפ	אין	אין	אין
חדר כביסה	1 כמות 70/205	דלת לבודה	ציר רגילה	1 כמות 130/100	אלומיניום מזוגג	הזזה	אין	אין	אין
ממ"ד (חדר שינה)	1 כמות 80/200	פלדה לפי אישור פקע"ר/ הג"א	פתיחה ציר רגילה	1 כמות 100/100	אלומיניום מזוגג	הזזה	אין	אין	אין
חדר שינה ילדים	1 כמות 80/205	דלת לבודה	ציר רגילה	1 כמות 120/100	אלומיניום מזוגג	הזזה	1 כמות 120/100	אלום	גלילה ידני
מחסן	1 כמות 80/205	מתכת	ציר רגילה	1 תריס כמות 70/50	מתכת	קבוע	אין	אין	אין

הנחיות למילוי הטבלה:

(א) דלתות משותפות לשני חדרים יכולות להופיע ברשימה של כל אחד מחדרים אלה ובלבד שהכמות הכללית של הדלתות בדירה ותאים לסך כל הדלתות המצוינות בטבלה.

(א) יש לציין כמות בכל חדר.

(ב) יש לציין במפורש את החומר.

(ג) יש לציין סוג הפתיחה : רגילה, גלילה, חשמלית או אחר

(ד) דלת כניסה לדירה : חומר : פלדה בטחון סוג פתיחה : רגילה סוג נעילה : סגר בטחון.

המידות כוללות את משקוף, פרטי ממ"ד לפי כללי הג"א.

תיאור דלת כניסה:

- דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים ומופעלים על ידי מנגנון גלילי התואמת להוראות כל דין ולתקן ישראלי מס' 5044, לרבות רכיבים כמפורט להלן : סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה.

- משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות.

- כנף הדלת והמשקף יהיו בצביעה בתנור.

- דלת כניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר.

תיאור דלת פנים:

- דלתות הכניסה לחדרים, למרפסת השירות ולחדרי הרחצה תהיינה בפתיחת ציר רגילה, מסוג דלת פנים לבודה לפי תקן ישראלי מס' 23 על חלקיו או דלת פנים לפי תקן ישראלי 6575 לפי החלטת החברה.
- כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים יהיו עמידים למים ויעמדו בכל דרישות התקינה הישראלית, ככל שישנה.
- בדלת פנים לבודה כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיצוניים עמידים - למים ולא סופגים כדוגמת (HPL / CPL) (פורמייקה), מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי - חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר; החלק התחתון של מסגרת הכנף יהיה מחומר פולימרי עמיד למים בגובה 7 ס"מ לפחות; צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף; היקף כנף הדלת (קנט) יהיה מצופה ב- 3 צדדים לפחות.
- הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי "תפוס פנוי" וידיות מתכת משני הצדדים.
- משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 או בהתאם לתקן ישראלי מס' 6575 בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה; המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים.
- בחדרי אמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וצוהר/ צו-אור בכנף הדלת.
- דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף.
- דלת יציאה לגינה תהיה בעלת אמצעי נעילה כנגד פריצה, בעלת דרגת עמידות בתנאי סביבה 2, הכול כמפורט בת"י 5044.
- "אמצעי נעילה נגד פריצה" בדלת יציאה לגינה יהיה אחד מאלה, לבחירת המוכר:
 1. סורג לפתיחה שמתקיימות בו דרישות תקן ישראלי, ת"י 1635 סורגים לפתחים בבניינים -
 2. מנעול תחתון חבוי לדלת סובבת ומנעול עליון עם בריח המוזהב באמצעות מנגנון גלילי העונים לכל הדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 אמצעי (1)
 3. מנעול ביטחון בעל בריחים המופעלים על ידי מנגנון גלילי העונה - לדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 אמצעי (2).
 4. תריס גלילה חשמלי
- גוון דלתות הפנים - 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 ותריסי דירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:
 - חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing), המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות משני הצדדים עם מרווח אוויר של לפחות 6 מ"מ); החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואבזורים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה; החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן.
 - חלון ממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה בהתאם להוראות פיקוד העורף העדכניות.
 - חלון חדר הדיור יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף.
 - פתחי הדירה, למעט: חדרי רחצה, מטבח ומרפסת שירות יהיו בעלי תריסים.
 - בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת (ככל שנדרש עפ"י הוראות היצרן); עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן.
 - בכל הפתחים בחדר הדיור (לרבות בחלונות שאינם ויטרינה, ככל שתוכננו) ובכל הפתחים ברוחב 2.5 מ' ומעלה יורכב ארגו תריס גלילה עם שלבי תריס עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית.
 - בכל חלונות ההזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת;

אשר בקרה בע"מ
16.02.2023
ג ד ק

טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטרים בדירה - ראה גם הערות לאחר טבלה זו. 3.6

מיקום	מיתקן	מטבח	שרותי אורחים <u>אם קיים</u>	חדר רחצה הורים (מקלחת)	חדר רחצה כללי (אמבטיה)	מרפסת שרות	אחר
כיור מטבח (בוודדת/כפולה)	מידות (בס"מ)	ראה הערה (א)	---	---	---	---	---
	סוג	א'	---	---	---	---	---
	זיכוי ש	ראה נספח זיכויים	---	---	---	---	---
כיור רחצה	מידות (בס"מ)	---	---	משולב בארון	משולב בארון	---	---
	סוג	---	---	ראה סעיף 3.3.5	ראה סעיף 3.3.5	---	---
	זיכוי ש	---	---	אין	אין	---	---
כיור לנטילת ידיים (א) (ג)	מידות (בס"מ)	---	---	---	---	---	---
	סוג	---	---	---	---	---	---
	זיכוי ש	---	---	---	---	---	---
אסלה שטיפה (ב)	מידות (בס"מ)	---	---	מונובלוק ראה הערה (ב)	מונובלוק ראה הערה (ב)	---	---
	סוג	---	---	א'	א'	---	---
	זיכוי ש	---	---	אין	אין	---	---
אמבט/ מקלחת (ב)	מידות (בס"מ)	---	---	מקלחת ראה הערה (ב)	אמבטיה ראה הערה (ב)	---	---
	סוג	---	---	ריצוף משופע (מקלחת)	א' (אמבטיה אקרילית)	---	---
	זיכוי ש	---	---	אין	אין	---	---
סוללה למים קרים /חמים לכיור, מהמשטח (ג) (ד)	ראה הערה (ג)	ראה הערה (ג)	---	ראה הערה (ג)	ראה הערה (ג)	---	---
	סוג	א'	---	א'	א'	---	---
	זיכוי ש	ראה נספח זיכויים	---	ראה נספח זיכויים	ראה נספח זיכויים	---	---
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים (ה)	דגם	---	---	---	ראה הערה (ג)	---	---
	סוג	---	---	---	א'	---	---
	זיכוי ש	---	---	---	ראה נספח זיכויים	---	---
סוללה למקלחת למים קרים וחמים (ה)	דגם	---	---	ראה הערה (ג)	---	---	---
	סוג	---	---	א'	---	---	---

מיקום	מיתקן	מטבח	שרותי אורחים <u>אם קיים</u>	חדר רחצה הורים (מקלחת)	חדר רחצה כללי (אמבטיה)	מרפסת שרות	אחר
		---	---	ראה נספח זיכויים	---	---	---
	חיבור מים למכונת כביסה חיבור לניקוז והזנת חשמל ⁽¹⁾	---	---	---	---	יש	---
	פתח 4" בדופן חיצונית לשרוול פליטת אדים ממייבש כביסה ⁽²⁾ , כולל הזנת חשמל, תריס הגנה ומשקולת סגירה.	---	---	---	---	יש	---
	הכנה חיבור למים וניקוז, לחיבור מדיח כלים ⁽³⁾ (ההכנה משולבת בניקוז כוור המטבח).	יש	---	---	---	---	---
	נק' מים למקרר (ברז ניל)	אין	---	---	---	---	---
	נקודת גז לבישול ⁽⁴⁾ (הכנה)	1	---	---	---	---	---
	נקודת גז לחימום מים ⁽⁵⁾ (הכנה)	---	---	---	---	---	---

הערות לטבלה ואחרות:

(הקיים בפועל רק באם צוין בטבלה, או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).

הערה: מתקני התברואה והכלים הסנטריים ייבנו ויותקנו בהתאם להוראות כל דין, לתקינה הישראלית ולתקן הישראלי, ת"י 1205 על כל חלקיו ובכללו נספחים מומלצים ונספחים למידע כדוגמת חלק 3 נספח א' – מידות התקנה לקבועות שרברבות ונספחיהן, למעט חלק 5 לת"י 1205 ובהתאם להנחיות המפורטות להלן:

(א) **כיוור/י מטבח:** במטבח תותקן קערת מטבח בהתקנה שטוחה (למעט כוור חרס שניתן שיהיה בהתקנה תחתונה) המוכר יציג לבחירת הקונה:

א. דגמים של קערת מטבח בודדת במידות של 40/60 ס"מ מהחומרים הבאים: חרס, אקרילי ונירוסטה.

ב. דגמים של קערת מטבח כפולה במידות של 80/46 ס"מ מהחומרים הבאים: חרס, אקרילי ונירוסטה.

(ב) **אסלה/ות:** אסלת שירותים תהיה מחרס מזוגג עם מיכל הדחה צמוד (מונו-בלוק). לבחירת המוכר באם האסלה תהיה תלויה או מונחת. **מיכל הדחה:** חרס דו כמותי (בעל קיבולת הדחה קצרה של 3 ליטר וארוכה של 6 ליטר). האסלה לרבות מיכל ההדחה תעמוד בכל מידותיה, חלקיה ורכיביה בדרישות ת"י 1385. **מושב האסלה:** כבד, בעל צירי נירוסטה העומד בדרישות התקן הישראלי הרלבנטי.

גובה הפנים העליונים של האסלה יהיה: 39 ס"מ בסטייה מכסימלית של 1 ס"מ (38,40 ס"מ בהתאמה). **דגם:** על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות 3 דגמים של אסלות העומדות בדרישות המפורטות.

אמבטיה: במידות 70/170 ס"מ. האמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה, הכול בהתאם לכל דין.

מקלחת: שטח הרצפה של תא המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין. מידתו הקצרה ביותר תהיה לפחות 80 ס"מ ושטחו לא יפחת מ- 0.72 מ"ר; גמר הרצפה יעמוד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח; בהיקף רצפת המקלחת יש לבצע דירוג, תיחום או סף. תותר למוכר התקנת אגנית כחלופה למשטח משופע

במקלחת ובתנאי שהיא תואמת במידותיה ובשטחה להוראות לעיל ובתנאי שתהיה בהתקנה שטוחה במישור רצפת החדר (ללא סף).

(ג) **כל הסוללות למים קרים וחמים** יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערביל/מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים חמים/קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו "חסכנים". על המוכר להציג לבחירת הקונה מתוך 3 סדרות העומדות בדרישות ת"י 1347.

- **בכיורי הרחצה ובכיוור המטבח** יותקנו ברזים מדגמים מיקס-פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור. ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות להלן. עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ. מידות ברז כיוור רחצה תהיינה: גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ.

- **ברז נטילת ידיים (באם נדרש בהנחיות משהב"ש):** אין.

- **בתא המקלחת:** תותקן סוללה למים חמים וקרים - רב דרך (אינטרפון 3 דרך), מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף. או לחילופין ולפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 מ"מ.

- **באמבטיה:** תותקן סוללה למים חמים וקרים, מיקס מהקיר, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור שרשורי, מתלה מתכוונן מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.

(ד) **התקנת כיורים וארגזי שטיפת אסלה כוללת:** חיבור לביוב, וברזי ניל (ככל שידרש).

(ה) **גיוון הקבועות:** לכן.

(ו) **הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת:** נקודת מים (קרים), חיבור לניקוז, הזנת חשמל. **הכנה למייבש כביסה:** הזנת חשמל, פתח 4" בדופן חיצונית לשרוול פליטת אדים ממייבש הכביסה, כולל תריס הגנה ומשקולת סגירה.

(ז) **הכנה למדיח כלים במטבח כוללת:** ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.

(ח) **הכנה לנק' גז:** יש, הכנה אחת בלבד לברז גז במטבח (צנרת נחושת ללא אביזר קצה).

(ט) **חיבורי מים קרים וחמים:** (כללי). יעשה לכל הכלים הסנטרים, לרבות כיוור רחצה. באסלות מים קרים בלבד.

(י) **מים קרים:** קרי מים בטמפרטורה המסופקת מהרשת העירונית.

(יא) **נשלף = ראש ברז הנשלף מתוך שרוול קבוע. פרח = קרי ברז הממוקם על מישור משטח העבודה או הכיור.**

מערביל (מיקסר) = ויסות מים לקרים/חמים, בעזרת ידית אחת.

רב-דרך (אינטרפון) = חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, לראש מקלחת ו/או לפיית ברז ו/או שניהם.

3.6.1 **אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה, לכל צורך אחר:** צנרת ופתחי ביקורת לקולטני ביוב (בחלקם יתכן

ומשותפים לכלל הבניין), ברצפה, בקירות או בסמוך לתקרה, במיקום וכמות עפ"י החלטת מהנדס

האינסטלציה. יתכן מתזי ומטפי כיבוי, (מיקום וכמות, עפ"י דרישות כיבוי אש).

ארון למחלקי מים במיקום, לפי החלטת מהנדס האינסטלציה. ניקוז למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל וצנרת

להעברת גז וכבלי פיקוד בין המיקום המיועד למעבה, עד המיקום המיועד למאייד. מיקום מיועד למזגן מיני

מרכזי ו/או מפוצל, במרפסת שרות ו/או במסדרון ו/או אחר, עפ"י החלטת החברה. מיקום מיועד למעבה בגג

עליון ו/או במסתור כביסה. בידוד קולטני ביוב בכפוף לת"י 1004 חלק 4 והנחיות יועץ האקוסטיקה.

3.6.2 **חימום מים:** הספקת מים חמים לדירות באמצעות מערכת סולארית ותהיה עפ"י הדרישות אשר נקבעו בהוראות

כל דין. נדרשה מערכת סולארית, התקנתה תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579.

3.6.2.1 **לכל דירה יותקן מכל אגירה (דוד) הכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן (טיימר) הכולל**

מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה ("שעון שבת").

3.6.2.2 **לדירות שלהם לפי הוראות כל דין לא ניתן לספק מים חמים באמצעות מערכת סולארית, יעשה חימום**

המים באמצעות חשמל והתקן קוצב זמן לחימום המים (טיימר).

- 3.6.2.3 נפח מיכל האגירה לא יפחת מהוראות כל דין או מהמפורט להלן לפי המחמיר מבניהם.
- 3.6.2.4 **מיכל אגירה (דוד) למים חמים בקיבולת:** 150 ליטרים. פנימי: בדירה בת חדר אחד – 60 ליטר. בדירת בת 2-3 חדרים- 120 ליטרים, בדירות 4 חדרים ויותר - 150 ליטרים;
- 3.6.2.5 **מיקום הדוד:** במקום מוסתר אך נגיש כדוגמת חלל תליית הכביסה / בארון שירות במבואה הקומתית ו/או על גג המבנה ו/או במרפסת.
- 3.6.3 **חיבור מים חמים לכלים:** קערות מטבח ורחצה, אמבטיה, מקלחת.
- 3.6.4 **ברז "דלי":** יש. (ביציאה למרפסת שמש או ביציאה לחצר – ברז אחד לדירה).
- 3.6.5 **הכנה למונה מים לדירה:** יש (מיקום לפי החלטת החברה).
- 3.6.6 **חומר הצינורות: מים חמים וקרים:** פלדה מגולוונת, פקסגול, PPR, S.P או אחר לפי החלטת יועץ האינסטלציה דלוחין: פלסטי, שפכים: פלסט/גיברית/HDPE או אחר לפי החלטת יועץ האינסטלציה.
- 3.6.7 **צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח:** יש, מחיר הדירה יכלול צנרת גז בדירה ממקור הספקת הגז ועד נקודת הגז הראשית במטבח וכן הכנה למונה גז דירתי.
- 3.6.8 **הכנה למונה גז לדירה:** יש הכנה בלבד. המונה יוזמן ע"י וע"ח הרוכש לאחר המסירה- הרוכש יישא בתשלום לחברת הגז עבור התקנת מונה ווסת דירתיים ותשלום הפקדונות עבורם, ובתשלום עבור ברזי/י גז לנקודות/ות ההכנה לברז הגז, וכן בפקדון ו/או מקדמה עבור מלאי גז ככל שתידרש על ידי חברת הגז. חיבור הבניין עד למונה דירתי יחול על החברה.

מובהר בזאת כי בהתאם לס' 59 (ב) לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, מיתקנים או צנרת של מערכת גז מרכזית שנועדו לשמש את כל בעלי הדירות או חלקם, למעט מיכל, מונה או וסת הניתנים לפירוק, יהיו חלק מהרכוש המשותף.

3.7 : טבלה מס' 5 – מיתקני חשמל יעודכן בר דירה

תיאור מיקום	א. נקודת מאור קיר/תקרה				ב. בית תקע מאור				ג. נקודת מאור הדלקה כפולה				הערות
	טור 1.א	טור 2.א	טור 3.א	טור 4.א	טור 1.ב	טור 2.ב	טור 3.ב	טור 4.ב	טור 1.ג	טור 2.ג	טור 3.ג	טור 4.ג	
	נקודת מאור	זיכוי בשי"ח	שינוי מיקום בשי"ח	תוספת בשי"ח	תקע מאור	זיכוי כולל מע"מ	שינוי מקום בשי"ח	תוספת בשי"ח	תקע מאור	זיכוי בשי"ח	שינוי מקום בשי"ח	תוספת בשי"ח	
כניסה לדירה או מבואה	1	---	---	---	1	---	---	---	---	---	---	---	1. פעמון+ לחצן אינטרקום 2. לחצן תאורה לחדר מדרגות או לובי. 3. לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה). 4. ארון לתקשורת/טלפוני/טלוויזיה, כולל בית תקע בתוכו
2. חדר דיוור ופינת אוכל	2	---	---	---	3	---	---	---	---	---	---	---	תוכנן תריס חשמלי- תוספת נקי חשמל להפעלת התריס
3. פרוזדור ים	3 מאור	---	---	---	1	---	---	---	---	---	---	---	בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "רי" 2 נקודות מאור לפחות+ מחלף

אשר בקרה בע"מ
 16.02.2023
 נ ב ד ק

מטבח	1	---	---	---	---	---	---	---	2	מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי התקע עבור כיריים חשמליות ועבור מדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה
חדר שינה (הורים)	1	---	---	---	---	---	---	---	3	1 שפורפרת לאנטרקום
ממ"ד	1	---	---	---	---	---	---	---	3	לפי תקנות פקע"ר
חדר שינה (ילדים)	1	---	---	---	---	---	---	---	3	
חדר רחצה הורים	1	---	---	---	---	---	---	---	1	בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון- עם נורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה. דוד חשמלי-ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן-מחוץ לחדר אמבטיה
חדר אמבטיה	1	---	---	---	---	---	---	---	1	
חדר כביסה	1	---	---	---	---	---	---	---	1	
מרפסת	1	---	---	---	---	---	---	---	1	
שירותים (אם קיים)	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
מחסן	1	---	---	---	---	---	---	---	1	

ו. בית תקע דרגת הגנה IP44				ה. בית תקע מעגל נפרד				ד. נקודת טלויזיה, נק תקשורת, נק טלפון			טבלה זו טיוטה בלבד
טור 4.ו	טור 3.ו	טור 2.ו	טור 1.ו	טור 4.ה	טור 3.ה	טור 2.ה	טור 1.ה	טור 3.ד	טור 2.ד	טור 1.ד	תיאור מיקום
תוספת בש"ח	בש"ח שינוי מקום	זיכוי בש"ח	בית תקע	תוספת בש"ח	שינוי מקום בש"ח	זיכוי בש"ח	בית תקע	תוספת בשקלים חדשים	שינוי מקום בש"ח	טל, TV תקשורת	
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1. כניסה לדירה או מבואה
---	---	---	---	---	---	---	1	---	---	1,1,1	2. חדר דיור ופינת אוכל
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	3. פרוזדורים
---	---	---	4	---	---	---	3	---	---	---	4. מטבח
---	---	---	---	---	---	---	1	---	---	1,1,1	5. חדר שינה (הורים)
---	---	---	---	---	---	---	1	---	---	1,1,1	6. ממ"ד

---	---	---	---	---	---	---	1	---	---	1,1,1	7.חדר שינה (ילדים)
---	---	---	---	---	---	---	1 (בית תקע הכנה לתנור חימום)	---	---	---	8.חדר רחצה/חדר אמבטיה
---	---	---	---	---	---	---	2 עבור IP 44 עבור כביסה ומייבש	---	---	---	9.חדר כביסה
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	10.מרפסת
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	11.מחסן

הנחיות למילוי הטבלה:

יש לציין בכל משבצת את הכמות.

- 3.7.1 חדר מדרגות: בבניין המיגורים יהיה לחצן הדלקת אור בכל קומה ומגוון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בלובי קומתי.
- 3.7.2 טלפון חוץ: נקודת תקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר.
- 3.7.3 פעמון: סוג לחצן צליל זמזם
- 3.7.4 מפסיקי זרם: סוג סטנדרט תוצרת לפי תכנון מהנדס החשמל והחלטת היזם
- 3.7.5 לוח חשמל דירתי בתוך הדירה: בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד. (מיקום לפי תכנון).
- 3.7.6 נקודת חשמל לדוד שמש: כ
- 3.7.7 גודל חיבור דירתי: תלת – פאזי 25*3 אמפר.
- 3.7.8 מערכת אינטרקום: כ 2 נקודות מיקום: במבואה או בכניסה לדירה וכן פומית שמע/דיבור בחדר הורים.
- 3.7.9 מערכת טלוויזיה במעגל סגור: לא מיקום: אין.
- 3.7.10 מיתקנים אחרים (פרט) מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל בדירה.

4. מיתקני קירור / חימום בדירה:

- 4.1 מיזוג מיני מרכזית: הכנה בלבד
- 4.1.1 מיקום: מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה.
- 4.1.2 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.
- 4.1.3 התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון.
- 4.1.4 מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אויר. לחלק מהדירות יתכנו הכנות מיזוג על הגג.
- 4.1.5 מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה/ המעבים. ככל שעל פי קביעת מהנדס מיזוג האוויר תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזג/נים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.
- 4.2 תנור חימום הפועל: אין.
- 4.3 תנור חימום הפועל בחשמל: הכנה בלבד-בחדרי המקלחת והאמבטיה תבוצע נקודת הכנה לתנור חימום הכוללת צינור עם חוט משיכה ושקע מוגן.
- 4.4 רדיאטורים: בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה ובית שימוש: אין
- 4.5 קונבקטורים חשמליים: בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה ובית שימוש: אין.
- 4.6 חימום תת-רצפתי: אין.

- 4.7 מיתקנים אחרים לפרט אין
5. **סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה:**
- 5.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית. אין.
- 5.2 מערכת גלאי עשן: יש גלאים עצמאיים.
6. **עבודות פיתוח ושונות:**
- 6.1 חניה:
- 6.1.1 סך הכל מקומות חניה (לכל הבניין): עפ"י תוכנית פיתוח מתוכן: עפ"י תוכנית פיתוח חניית במתחם;
חניות מחוץ למתחם; אין
חניות במרתף חניה, מספר מרתפי חניה 1;
אין חניות במקום אחר (לפרט) אין;
- 6.1.2 חניה לנכים: יש מספר: עפ"י תוכנית פיתוח מיקום: עפ"י תוכנית פיתוח
- 6.1.3 גמר פני החניה: אספלט /או משתלבת עפ"י תוכנית פיתוח.
- 6.1.4 גישה לחניה מהכביש. יש. עפ"י תוכנית פיתוח.
- 6.1.5 מספר חניות לדירה _____; מיקום: עפ"י סימון בתוכנית פיתוח.
- 6.2 פיתוח המגרש
- 6.2.1 שבילים: חומר גמר: בבטון מוחלק או באבן משתלבת /או אספלט.
- 6.2.2 משטחים מרוצפים: לפי תוכנית פיתוח; חומר גמר: לפי תוכנית פיתוח.
- 6.2.3 גינה משותפת: יש. עפ"י תכנית פיתוח- גינן חסכוני במים עפ"י הנחיות משרד החקלאות;
- 6.2.4 רשת השקיה: ברכוש המשותף בלבד, לרבות מערכת השקיה עם ראש ממוחשב.
- 6.2.5 גינה צמודה לדירה: יש בדירות גן בלבד; לפי תוכנית
- 6.2.6 פירוט מערכות בגינה הצמודה: אדמה גננית בלבד עפ"י תוכנית פיתוח, לרבות שוחות, שוחות ביוב, שוחות מערכות, קווי מים, ביוב וניקוז, אדמת גן.
- 6.2.7 משטח מרוצף בגינה הדירתית: לפי תוכנית פיתוח שטח
- 6.2.8 גדר בחזיתות אחרות של המגרש: עפ"י תוכנית פיתוח.
- 6.2.9 ריצוף קומת עמודים מפולשת: אין
7. **מערכות משותפות**
- 7.1 מערכת גז:
- 7.1.1 גז מרכזי: יש, בלוניים/צובר גז מרכזי למתחם.
- 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: עפ"י הנחיות יועץ הבטיחות
- 7.2.2 מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות: לפי הנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים) עפ"י הנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.4 גלאי עשן: עפ"י הנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.3 אוורור מאולץ במרתפי חניה: אין
- 7.4 מערכת מיזוג אוויר מרכזית: אין
- 7.5 תיבות דואר: (תאר) חזית אלומיניום לפי ת"א 816 מיקום ליד דלת כניסה לבניין.
- 7.6 מיתקנים אחרים: אין
8. **חיבור המבנה למערכות תשתית**
- 8.1 חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ציבורי לבית: הכנה בלבד; מונה מים לגינה: הכנה בלבד

- 8.2 חיבור לביוב מרכזי: יש ;
- 8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל; כולל חיבור הדירה לרשת; לא כולל התקנת מונה וחיבור הדירה לרשת ולא כולל בדיקת 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. לא כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת.
- 8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש: כביש, מדרכה, קירות, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כלולים עפ"י הוראות התב"ע והחיות הרשות המקומית.
- 8.7 פינוי אשפה: עפ"י תוכנית או לפי החלטת הרשות המקומית.
- 8.8 חדר אשפה: אין.

9. רכוש משותף

- 9.1 תיאור הרכוש המשותף:
- 9.1.1 קומה מפולשת: אין; מספר קומות מפולשות אין
- 9.1.2 מחסנים שאינם צמודים לדירות: אין; מיקום המחסנים לפי תכנית (יש לצרף תכנית עם סימון המיקום)
- 9.1.3 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש
- 9.1.4 מבואה (לובי) קומתית: יש
- 9.1.5 חדרי מדרגות
- 9.1.6 פיר מעלית: ___; מספר מעליות ___
- 9.1.7 גג – לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
- 9.1.8 ממ"ק: אין
- 9.1.9 חדר דוודים משותף: אין
- 9.1.10 מיתקנים על הגג: מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) כגון אנטנה/צלחת לוויין, קולטי שמש, דודים; חדר מכונות למעלית, מאגר מים, משאבות סיחרור וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין. ניתן להתקין על הגג יחידות מיזוג אוויר פרטיות ו/או דודי שמש פרטיים בכפוף לאישור הרשויות המוסמכות.
- 9.1.11 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש: עפ"י תכנית פיתוח
- 9.1.12 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינן רכוש משותף (לפרט) עפ"י המסומן בתכניות המכר, החלטת החברה ואישור הרשויות.
- 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 במידה וקיים
- 9.2.11 ממ"ק/מקלט: אין.
- 9.2.12 חלק אחר: אין.
- 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.

פירוט ביטול או שינוי לתקנון המצוי בעניינים המנויים לעיל:

א- שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה: בהתאם לתקנון המצוי. הרכוש המשותף המבני (למעט הקרקע) המצוי בתחום כל מבנה או אגף יוצמד לדירות באותו מבנה/ אגף. הרכוש המשותף הכללי – כל מה שלא נכלל ברכוש המשותף המבני – יהווה רכוש משותף לכל המבנים.

ככל וקיים שטח פרטי פתוח בין המבנים הכולל שבילי הליכה ו/או מעברים בין המבנים ו/או האגפים ושטח גינון וכן שטחי חניה משותפים (מקורים או פתוחים) וכל רכוש משותף אחר שאינו בתחום המבנה ו/או האגף - שטח זה יהיה חלק מהרכוש המשותף הכללי. כל בעלי הדירות בכל המבנים/ אגפים חייבים לדאוג לטיפול, תחזוקת וגינון השטח הנ"ל כאשר ההוצאות יחולקו על כל בעלי הדירות, בכל המבנים/ אגפים, לפי יחס שטח רצפת הדירה אל שטח הרצפה של כל הדירות של הבית המשותף.

ב- סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית: בהתאם לתקנון המצוי. לכל מבנה/ אגף תמונה נציגות עצמאית ונפרדת לצורך הטיפול בכל ענייני אותו מבנה/ אגף. בנוסף, תמונה "נציגות על" וזאת לצורך הטיפול בכל העניינים המשותפים לכל המבנים/ אגפים.

ג- שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו: הוצאות אחזקת הרכוש המשותף המבני יתחלקו בין בעלי הדירות באותו מבנה או אגף לפי יחס שטח רצפת הדירה אל שטח הרצפה של כל הדירות שבאותו מבנה או אגף. הוצאות אחזקת הרכוש המשותף הכללי יתחלקו בין כל בעלי הדירות, בכל המבנים או אגפים לפי יחס שטח רצפת הדירה אל שטח הרצפה של כל הדירות של הבית המשותף.

ד- נרשם תקנון בית משותף ולאחר מכן הוגשה בקשה לתיקון צו והתקנון והתיקון מתייחס לרכוש המשותף שבתחום אחד המבנים, תישלחה הודעה לדירות באותו מבנה בלבד ויידרשו אישורים מטעם בעלי הדירות שבאותו מבנה בלבד, הכל בכפוף להחלטת המפקח.

ה- לעניין הוראות סעיף ג' 1 לחוק וכל בקשה לתיקון צו בית משותף שתוגש על פיהן, יהיו המבנים עצמאיים ונפרדים זה מזה באופן שאישור מספר הדירות ושיעור הרכוש המשותף הצמוד אליהן ייעשו לכל מבנה בנפרד.

9.4 המידות בתוכנית המצורפת הן מידות בניה לפני טיח וחיפויים.

תיתכן העברה גלויה אנכית ו/או אופקית, בגבהים שונים ובמיקום שונה, כמסומן או בשונה מהמסומן בתכניות, של כלל האלמנטים של מערכות הבניין המשותפות ושל מערכות שאינן משותפות, צנרת, תעלות ועוד כגון: צנרת מים, צנרת חשמל, צנרת ביוב, צנרת ניקוז, שוחות ביוב, צנרת מ.א. ואורור, קווי חשמל, טלפון, תקשורת וכדומה, בתחום הדירה, בשטחים צמודים לדירה, במחסנים, במרפסות, בגגות מרוצפים וחצרות, בחניה פרטית, בשטחים משותפים ובשטחים ציבוריים, בקירות ובתקרות, הכל מעבר למסומן/למצוין בתכניות, לפי החלטת היועצים הטכניים. המערכות כאמור יכוסו בתקרה קלה ו/או סגירה אחרת וישנו את צורת ו/או גובה החלל בהן הן עוברות אולם לא תהיה פגיעה בתפקוד הקונה מתחייב לאפשר גישה לתחזוקה וטיפול במערכות הנ"ל. לדייר לא תהיה כל טענה או דרישה כלפי החברה או כל גורם אחר בעניין זה.

אסור לכסות נקודות בקרה, שוחות ביוב ו/או נקוז ואסור לחסום את הגישה אליהם. במידה והדייר יחסום את נקודות הבקרה ו/או יכסה אותם הרי כל נזק ו/או הוצאה הכרוכים בהסרת הכיסוי ו/או הריסתו יחולו על בעל הדירה.

9.5 הרוכש מאשר כי הובא לידיעתו כי בדירות הגן, צמודות קרקע ימוקמו שוחות ביוב וניקוז וקווי מים, ביוב, וניקוז בגינה הצמודה או בשטח המיועד לחניה או בשבילים (שכולם נמצאים בקרקע הצמודה לדירה), וזאת בהתחשב באילוץ הקרקע וצרכי התכנון. בנוסף, מאשר הרוכש כי מערכות תשתיות משותפות, לרבות תאי בקרה וקופסאות עשויות להיות ממוקמות ולעבור בתוך שטחים פרטיים כגון דירות, מחסנים, גינות, חצרים, מקומות חניה וכן בשטחים משותפים.

הרוכש מוותר על כל טענה בדבר הימצאותם של המתקנים ו/או המערכות המשותפות הנ"ל בתחום

השטחים שרכש ו/או בתחום השטחים המשותפים והוא מתחייב למנוע כל פגיעה במערכות אלה ולאפשר לנציגות הבניין ו/או נציגות העל ו/או לעובדי העירייה ו/או למי מטעמם גישה לצורך תחזוקת ותיקון המערכות הנ"ל, לאחר תיאום מראש.

לרוכש לא תהיה כל טענה או דרישה כלפי החברה או כל גורם אחר בעניין זה.

אסור לכסות נקודות בקרה, שוחות ביוב ו/או נקוז ואסור לחסום את הגישה אליהם. במידה והדייר יחסום את נקודות הבקרה ו/או יכסה אותם הרי כל נזק ו/או הוצאה הכרוכים בהסרת הכיסוי ו/או הריסתו יחולו על בעל הדירה.

9.6 בעל דירה חייב להרשות שיבצעו בדירתו העבודות ההכרחיות להחזקתו התקינה של הרכוש המשותף, ולתכלית זו רשאים חברי הנציגות ובעלי מקצוע הפועלים מטעמם להיכנס לדירתו ולבצע את התיקונים כאמור, הכל בתיאום מראש.

פגעו העבודות האמורות בדירה, חייבים בעלי כל הדירות במבנה להשתתף בהוצאות התזרת המצב לקדמותו בשיעור שבו הם משתתפים בהוצאות החזקת הרכוש המשותף.

9.7 ידוע לרוכש והוא מאשר ומסכים לכך כי במידה וינתן היתר בניה לתוספת יחידות דיור יורחבו שטחי מקומות החניה בחלק מהמגרשים וחלק מהחניות יהפכו להיות חניות כפולות ויכסו את השטח המסומן בתוכנית הפיתוח. הרוכש מסכים להרחבת שטח החניה כאמור ולהצמדת החניות לדירות אחרות, בהתאם להחלטת החברה.

9.8 הודע לקונה כי עפ"י תכנון החניות, בעת פתיחת דלתות הרכב בחניה, עשויה להיות חדירה לתחום חניה סמוכה.

9.9 החברה תהיה זכאית להתקין בבניין הכנה לטלויזיה בכבלים ו/או תשתית לצלחת לוויין, ובמקרה כאמור ובכפיפה להוראות כל דין, תהיה החברה פטורה מחובת התקנת מתקן לאנטנה בבניין ו/או אנטנה מרכזית.

9.10 יתכנו שינויים במספר מקומות החניה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות.

9.11 החברה תהיה רשאית לקבוע זיקת הנאה במגרש לטובת מגרשים סמוכים ו/או ח"ח ו/או בזק ו/או טל"כ ו/או הרשות המקומית.

9.12 במחסנים שיוצמדו לדירות יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים תעשה מהרכוש המשותף.

10 הערות כלליות

10.1 למען הסר ספק מודגש בזה כי אין החברה אחראית לגוונים וצבעים של הפריטים ולהתאמתם ההדדית ובעיקר להתאמת גוונים של פריטים בגדלים שונים. הדבר אמור הן לגבי פריטים המסופקים ע"י החברה והן לגבי הדברים המסופקים על ידי הרוכש.

10.2 בתקופת הבדק והאחריות אין הקונה רשאי לבצע פעולות ושינויים העלולים להשפיע על תקינות ותפקוד המרכיבים השונים שלא בהסכמת המוכר. ביצוע בניגוד לאמור לעיל ישחרר את החברה, מכל אחריות לליקויים/חוסרים/פגמים, בקשר עם מרכיבים אלו.

10.3 המידות בתכנית מכר הדירה הינן בס"מ (אלה אם כן נאמר אחרת). המידות נתונות בין קירות בניה ללא טיח פנלים בידוד וללא כל חיפוי או ציפוי אחר.

10.4 החברה רשאית להכניס תיקונים במפרט בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות.

10.5 רצפות בטון, אספלט מושפעות באופן טבעי מתזוזות ססמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. למניעת ספק יודגש כי אין כל מפגע בטיחותי ו/או תפקודי בתופעה הטבעית האופיינית לרצפות אלו, ואין לראות בכך ליקוי.

10.6 למען הסר ספק, מוסכם, כי אם הדירה נרכשה כשהיא בשלבי בנייה מתקדמים, או בשלבי סיום הבנייה, וכבר נבנו, הותקנו והורכבו פריטים בדירה, הרי במקרה של סתירה בין הכתוב במפרט המכר לבין הביצוע בפועל, תהיה עדיפות מכרעת למצב הקיים בדירה בעת רכישתה, באופן שהמוכר ו/או הקבלן לא יהיה זכאי לתשלום בעבור תוספות ו/או שינוי, והקונה לא יהיה זכאי לכל זיכוי בגין השינוי שנעשה. מובהר, כי לקונה לא תהיה כל טענה ו/או תביעה, כי המצב הקיים אינו זהה לאמור והקבוע במפרט המכר, ו/או בתכנית המכר.

10.7 לא תותר התקנת בריכות ו/או גיקוזי בחצרות, מרפסות וגגות.

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, מיזוג אוויר, 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.