

# מפרט

לפי חוק המכר (דירות תשל"ג) 1973  
פרויקט : נווה שמיר 64 יח"ד מחיר למשתכן

נספח לחוזה

בין : פסגות זיו השקעות ופיתוח (1993) בע"מ ח.פ. 511852428  
(להלן – המוכרת)

לבין : \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
שניהם יחד וכל אחד לחוד  
(להלן – הקונה)

מתאריך : \_\_\_\_\_

- א. פרטי זיהוי**
- 1. הישוב: ירושלים**
- 1.1 מס' הגוש 34292 חלקה 92, מגרשים 303, 304 לפי תכנית מפורטת מס' 102-0055277 בנווה שמיר, בית שמש.
2. בעל הקרקע: מדינת ישראל ע"י מינהל מקרקעי ישראל  
הזכות שהקונה רוכש בדירה : חכירה מהוונת  
2.1 שם המחכיר : מינהל מקרקעי ישראל  
2.2 תקופת החכירה 98 שנים תחילת תקופת החכירה : 3.10.2017
3. מספר הבניין (בתוכנית העמדה) B-304, A-304, B-303, A-303 (הקף בעיגול) דירה מס' \_\_\_\_\_ קומה \_\_\_\_\_
4. **בדירה**: חדר דוור, פינת אוכל, לפי הדירה : 2 או 3 או 4 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן ממ"ד) המשמש כחדר שינה, פרוזדור, מטבח, חדרי רחצה (עפ"י תשריט), מרפסת שירות, מרפסת או חצר. לפי הדירה דירת גן או בקומות.
- בדירות שלהלן קיימת אופציה להגדלה לחדר עתידי. עלות הבניה לרבות קבלת אישורים מהרשויות הינן באחריות הרוכש.  
מגרש 303B דירות : 3,4,5,6,8,9,12,13,16,17,20,21,24  
מגרש 304B דירות : 3,4,5,6,8,9,12,13,16,17,20,21,25
5. **שטח הדירה הוא \_\_\_\_\_ מ"ר המחושב לפי כללים אלה**:
- א. השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה.  
לעניין זה –
1. "קיר חוץ" – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תוכנית אחרת.  
כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת בקומה 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.
- 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, תנאיו ואגרות), התש"ל 1970 (להלן – תקנות התכנון והבניה (בקשה

להיתר).

6. **פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי :**
- 6.1 מרפסת שמש בשטח \_\_\_\_\_ מ"ר מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח \_\_\_\_\_ מ"ר
  - 6.2 חניה מקורה/לא מקורה בשטח \_\_\_\_\_ מ"ר (ראה תוכנית מצ"ב).
  - 6.3 מחסן דירתי בשטח \_\_\_\_\_ מ"ר (רצ"ב תכנית המחסנים עם סימון המחסן הצמוד)
  - 6.4 מרתף דירתי בשטח אין
  - 6.5 גג מוצמד בשטח אין
  - 6.6 גינה מוצמדת בשטח \_\_\_\_\_ מ"ר (ראה תוכנית מצ"ב)

הערות לחישובי שטחים :

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 ועד 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 מחסן ו/או דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר, כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
3. שטחו של מרתף הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח המשותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
4. שטחה של גינה כוללת את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

7. **סטיות קבילות :**

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

8. **עורך הבקשה להיתר הבניה : אדריכל יובל תאודור (להלן האדריכל) טלפון :**

**077-3525459** דואר אלקטרוני: [YTZ81954@GMAIL.COM](mailto:YTZ81954@GMAIL.COM) כתובת: **רח' שחר 11**  
**בית הכרם, ירושלים**

9. **מהנדס אחראי לתכנון השלד : מהנדס י. חסידים הרצל (להלן המהנדס)**  
**טלפון : 02-6781799 פקס : 02-6780999** כתובת: **רח' צרת 15 ירושלים**

ב. **תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציוד ואביזריה**

1. **תיאור הבניין**

- 1.1 בניין רב משפחתי בין 16 דירות בבניינים 303A, 304A
- 1.2 ובניין רב משפחתי בין 36 דירות בבניינים 303B, 304B
- 1.3 בבניינים דירות רק למגורים, בבניין אין דירות שלא למגורים  
**טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה**

**בניין 303A, 304A**

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת למפלס כניסה עליון	כינוי או תיאור קומה
	חנייה		-2	קומת מרתף
	חניה ו/או מחסנים		-1	קומת מרתף
כניסה ראשית	מגורים	2	0	קומת קרקע *
	מגורים	2	1	קומה א'
	מגורים	2	2	קומה ב'
	מגורים	2	3	קומה ג'
	מגורים	2	4	קומה ד'
	מגורים	2	5	קומה ה'
	מגורים	2	6	קומה ו'
	מגורים	2	7	קומה ז'
			8	סה"כ קומות למגורים

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

**בניין 303B, 304B**

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת למפלס כניסה עליון	כינוי או תיאור קומה
	חנייה		-5	קומת מרתף
	חניה ו/או מחסנים		-4	קומת מרתף
	מגורים ומחסנים	2	-3	קומה
	מגורים ומחסנים	2	-2	קומה
	מגורים, טכני ומחסנים	2	-1	קומה
כניסה ראשית	מגורים	4	0	קומה קרקע
	מגורים	4	1	קומה א'
	מגורים	4	2	קומה ב'
	מגורים	4	3	קומה ג'
	מגורים	4	4	קומה ד'
	מגורים	4	5	קומה ה'
	מגורים	4	6	קומה ו'
	מגורים	2	7	קומה ז'
			11	סה"כ קומות למגורים

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

**1.4 חדרי מדרגות**

מספר חדרי מדרגות (כניסות) בבניין : 1\_ אפיון כל חדר מדרגות : סגור

**1.5 מעליות :**

**בניין 303A, 304A**

יש מעלית 1 בכל בניין מספר תחנות כל מעלית 11 לפי מס' הקומות מספר נוסעים לכל מעלית 6 בתיאום עם יועץ מעליות ועפ"י הנחיותיו

פיקוד שבת : הפעלת המעלית בבנין כולל הפעלת פיקוד שבת היא באחריות דיירי הבניין ומותנית בקבלתה מספק המעלית ע"י נציגות הדיירים ובחתימת הסכם שירות ביניהם כמקובל אצל הספק.

### בניין 303B, 304B

יש מספר מעליות 2 בכל בניין מספר תחנות כל מעלית 14 לפי מס' הקומות מספר נוסעים לכל מעלית 6 בתיאום עם יועץ מעליות ועפ"י הנחיותיו

פיקוד שבת : הפעלת המעלית בבנין כולל הפעלת פיקוד שבת היא באחריות דיירי הבניין ומותנית בקבלתה מספק המעלית ע"י נציגות הדיירים ובחתימת הסכם שירות ביניהם כמקובל אצל הספק.

1.6 עמדת שומר : אין

## 2. חומרי הבניין ועבודות גמר

2.1 יסודות הבניין : עפ"י הנחיות יועץ ביסוס והנחיות לעבודות תכנון משהב"ש ירושלים.

2.2 שלד הבניין : לפי תוכנית המהנדס שיטת הבנייה : קונוונציונלי. שלד בטון מזוין לפי ת"י 466.

2.3 רצפה ותקרה קומתיות : חומר בטון ו/או בלוקי בטון עפ"י התקן עובי : עפ"י תכנית שיטת הבנייה : קונוונציונלית

בידודו אקוסטי (לפי תקן ישראלי מס' 1004) חומר : פוליסטירן מוקצף.  
2.4 תקרת קומה עליונה : חומר : בטון, עובי : 20-25 ס"מ.

2.5 גג הבניין : חומר : בטון+שיפועי בטון ויריעות ביטומניות, עובי : 20-25 ס"מ, בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045) חומר : פוליסטירן מוקצף הכל עפ"י הנחיות מתכנן איטום.

2.6 קירות חוץ : חומר : בטון עובי : 17-35 ס"מ בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045 (בידוד תרמי) ות"י 1004 (בידוד אקוסטי) חומר : פוליסטירן מוקצף ו/או טייח תרמי.

2.7 חיפוי עיקרי : אבן בהתאם ועפ"י דרישות עיריית בית שמש.  
החיפוי משולב חומרים אחרים : לא

2.71 טיח חוץ : לא משולב עם חיפויים אחרים.

2.72 חיפוי אחר : אין

2.8 קירות הפרדה בין הדירות : חומר : בטון ו/או בלוק עובי : 20 ס"מ + טייח.  
2.9 מחיצות פנים : בלוק עובי 7-10 ס"מ.

2.10 ממ"ד : בטון מזוין לפי תקנות הג"א.

2.11 חדרי מדרגות :

2.11.1 קירות מעטפת : חומר בטון עובי : 15-20 ס"מ.

2.11.2 גימור קירות פנים ותקרות חדרי מדרגות : חיפוי בשיפולים (פנלים כדוגמת הריצוף + טיח וצבע אקרילי עד לתקרה . גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי.

2.11.3 מדרגות : אבן נסורה או גרניט פורצלן או טרצו צמנט לבן עם שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה.

2.11.4 מעקה : עם בית אחיזה בהתאם לת"י 1142 חומר מתכת.

2.11.5 בידוד אקוסטי לחדרי המדרגות והמעליות עפ"י הוראות כל דין.

2.11.6 עליה לגג : עפ"י תקן ישראלי

2.12 מבואה (לובי) קומתית :

גימור פנים : חומר אבן נסורה או גרניט פורצלן או קרמיקה עד לגובה משקוף הדלתות. מעל החיפוי הקשיח טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.

תקרה : טיח וסיד סינתטי.

ריצוף : אבן נסורה או גרניט פורצלן נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה ועפ"י החלטת המתכנן.

2.13 מבואה (לובי) כניסה :

2.10.1 גימור קירות פנים : חומר : אבן נסורה או קרמיקה או

גרניט פורצלן עד לגובה משקוף הדלת ומעל טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.

תקרה : סיד סינטטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.  
ריצוף : אבן נסורה או גרניט פורצלן נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה . שטח בסיסי, אריח בודד עד- לא יפחת מ- 0.64 מ"ר.

2.10.2 דלת כניסה לבניין : יש, מידות וחומר : אלומיניום מזוגגת בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן כמות : 1.

2.14 מרתף חנייה : גימור קירות פנים מרתף : טיח פנים או בטון צבוע בסיד סינטטי.

גימור רצפת מרתף : בטון מוחלק או באבן משתלבת.  
❖ כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "יתו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.

### 3. תיאור הדירה

3.1 גובה הדירה :

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה : לפחות 2.60 מ'  
גובה פרוזדור : כגובה הדירה למעט הנמכות עפ"י דרישות מתכנן אינסטלציה.  
גובה מרתף המשמש לא למגורים : לפחות 2.20 מ'

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

תיאור	חומר קירות	גמר קירות	גמר תקרה	ריצוף	מידות האריחים
מבואה					
חדר דיור	בטון/בלוק/בלוק תאי	טיח+ צבע אקרילי	טיח +סיד סינתטי	טרצו או גרניט פורצלן או שיש	/33X33 /45X45 60X60
חדר שינה הורים	בטון/בלוק/בלוק תאי	טיח+צבע אקרילי	טיח +סיד סינתטי	טרצו או גרניט פורצלן או שיש	/33X33 /45X45 60X60
פינת אוכל	בטון/בלוק/בלוק תאי	טיח+צבע אקרילי	טיח +סיד סינתטי	טרצו או גרניט פורצלן או שיש	/33X33 /45X45 60X60
חדרי שינה	בטון/בלוק/בלוק תאי	טיח+צבע אקרילי	טיח +סיד סינתטי	טרצו או גרניט פורצלן או שיש	/33X33 /45X45 60X60
ממ"ד	בטון בהתאם להנחיות פיקוד העורף	טיח תרמי בהתאם להנחיות פיקוד העורף +צבע אקרילי	טיח +סיד סינתטי	עפ"י הנחיות הג"א ובהתאם לאישורם	/33X33 /45X45 60X60
פרוזדור	בטון/בלוק/בלוק תאי	טיח +צבע אקרילי	טיח +סיד סינתטי	טרצו או גרניט פורצלן או שיש	/33X33 /45X45 60X60
מטבח	בטון/בלוק/בלוק תאי	קרמיקה בגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה, לאורך התנור ולצדדיו עד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף) גודל אריח 20/20 . מעל טיח + צבע אקרילי	טיח +סיד סינתטי	טרצו או גרניט פורצלן או שיש	/33X33 /45X45 60X60
חדר אמבטיה/ מקלחת	בטון/בלוק/בלוק תאי	קרמיקה עד לגובה 200 ס"מ (קו משקוף הדלת) גודל אריח לבחירת הקונה :	טיח +סיד סינתטי	קרמיקה בהדבקה	לפחות 20X20

			20X50 או 30X60 או 25X33 או 33X33 מעל טיח+צבע אקרילי		הורים
--	--	--	---	--	-------

תיאור	חומר קירות	גמר קירות	גמר תקרה	ריצוף	מידות האריחים
שירותים	בטון/בלוק/בלוק תאי	קרמיקה עד לגובה 1.50 מ' גודל אריח לבחירת הקונה : 20X50 או 30X60 או 25X33 או 33X33 מעל טיח + צבע אקרילי	טיח + סיד סינתטי	קרמיקה בהדבקה	לפחות 20X20
מרפסת דיר 1	דוגמת כלל החזיתות מעקה-סורג אלומיניום משולב עם זכוכית מחוסמת.	דוגמת כלל החזיתות		טרצו או גרניט פורצלן או שיש	33X33 / 45X45 / 60X60
מרפסת שירות	בטון/בלוק/בלוק תאי	טיח + צבע אקרילי	טיח + סיד סינתטי	טרצו או גרניט פורצלן או שיש	לפחות 20X20
מחסן מוצמד	בלוק	טיח + צבע אקרילי	טיח + סיד סינתטי	גרניט פורצלן	עד כ-0.20 מ"ר
אחר					

**צבע :** כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.

**ריצוף:** סוג א' העומד בדרישות ת"י 2279 התקינה והחקיקה הרלבנטיות וכן התנגדות להחלקה עפ"י התקנים הרלבנטיים. (חדרי מגורים R-9, חדרי רחצה R-10, רצפת תא מקלחת R-11) טרצו ארבע סדרות לפחות ב-3 גוונים לבחירת הדייר מתוכם גוון אחד בהיר ונטרלי גרניט פורצלן ארבע סדרות לפחות ב-3 גוונים לבחירת הדייר מתוכם גוון אחד בהיר ונטרלי. שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות.

**3.3 ארונות :** 3.3.1 **אורך ארון מטבח תחתון :** דירת 3 חדרים ו-4 חדרים - מידות 5.0 מ"א .

דירת 5 חדרים - מידות 6.0 מ"א .  
פינה מחושבת פעמיים. חללים המיועדים למדיח, תנור כיריים וכיו"ב למעט מקרר המשולבים בתוך הארונות יכללו באורך הארונות. במידה והחליט הקונה שלא להתקין על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו לרבות דלתות ומדפים במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות.

עומק הארון : כולל חזית הדלתות כ-60 ס"מ  
גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף  
תחתית הארון : הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של כ-10 ס"מ בחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון.  
חומר : גוף הארון מסוג סנדביץ'  
גב הארון : דיקט  
ציפוי פנימי : פורמיקה או מלמין בגוון לבן  
דלתות : חומר MDF ציפוי חיפוי : פורמיקה 5 גוונים שונים לבחירה

(אחד לבן ואחד בגוון בהיר ניטרלי).

ידידות : מתכת

מדפים : חומר עץ סנדביץ' וציפוי פרמיקה

יחידת מגירות : ברוב 60 ס"מ לפחות לכל גובהו ולכל עומקו.

ביחידות הפינה של הארון יותקנו "פתרונות פינה".

**משטח עבודה :** לכל אורך הארון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה מאבן טבעית או אבן

קיסר העומד בדרישות ת"י 4440

3 גוונים לבחירה אחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי.

עובי: לפחות 2 ס"מ בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארון בכל ההיקף. קנט מוגבה לבחירת הרוכש והכנת פתח להתקנת כיור שטוחה. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח.

3.3.3 **ארונות אחריים :** באחד מחדרי הרחצה בדירה יותקן ארון אמבטיה. ארון

תחתון עץ סנדוויץ' או טרספה תלוי או מונח, אורך

מינימלי 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירי נירוסטה, משטח

עבודה אינטגרלי מחרס/שיש/ניאו קוורץ משולב בכיור.

3.4 **מתקנים לתליית כביסה :**

מתקן חימוני לתליית כביסה: בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך

מינימלי של 160 ס"מ 5 שורות 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 כביסה :** מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100.

לדירות גן/גג אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר/ מרפסת משמעו מתקן ממתכת

מגולוונת על קיר המבנה במקום מוצנע ושאינו נצפה בחזיתות המבנה.

המתקן יהיה יציב ומקובע לקיר. המתקן יכלול לפחות 5 חבלי כביסה באורך

מינימאלי של 160 ס"מ. החבלים יהיו איכותיים, עמידים לקרינת UV וניתנים

למתיחה. הדייר יהיו איכותיים עמידים לקרינת UV וניתנים למתיחה.

הדייר יהיה רשאי עפ"י החלטתו להמיר מתקן זה במתקן מסתובב (קרוסלה) עם

עמוד הכולל לפחות 3 זרועות מאלומיניום או ממתכת מגולוונת. המתקן יהיה יציב.

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

תריסים			חלונות			דלתות				
פתיחה	חומר שלבים	חומר מסגרת	כמות ומידה	פתיחה	חומר	כמות ומידה	פתיחה	חומר	כמות ומידה	
---	---	---	---	---	---	---	P1	W פלדה בטחון	1	מבואה- כניסה
P4	פח אלומיניום	אלומ'	1	P2	A1	1	----	--	0	חדר דיור
P4	פח אלומיניום	אלומ'	2	P2	A	2	P1	W1	1	חדר שינה הורים
P4	פח אלומיניום	אלומ'	1	P2	A	1	P1	W1	1	חדר שינה * 1
P4	פח אלומיניום	אלומ'	1	P2	A	1	P1	W1	1	חדר שינה **2
עפ"י הג"א	עפ"י הג"א	עפ"י הג"א	1	נגרר עפ"י הג"א	עפ"י הג"א	1	עפ"י הג"א	עפ"י הג"א	1	ממ"ד
P4	פח אלומיניום	אלומ'	1	P1	A	1	--	--	0	פינת אוכל
--	--	--	--	--	--	--	--	--	0	פרוזדור
--	--	--	--	P1	A	1	--	--	0	מטבח
--	--	--	--	P3	A	1	1P	2W	1	מקלחת הורים
--	--	--	--	P3	A	** 1	P1	W2	1	אמבטיה

				P3	A	1	P1	W2	1	שירותי אורחים
P4	פח אלומיניום	אלומ'	1	--	--	--	P2	1A חשמל יידיני	1	מרפסת דוור 1
--	--	--	--	P2	A3	1	P1	W1	1	מרפסת שירות
								W3	1	מחסן

\* בדירות מעל 3 חדרים

\*\* בדירות 5 חדרים בלבד

\*\* למעט חדרי אמבטיות עם אוורור לחדר שרות

### הערות:

1. ייתכן ויחולו שינויים בחומר ו/או באופן פתיחה של פרטים לפי קביעת האדריכל ובכפוף להוראות הדין והתקן.
2. שלבי אלומיניום עשויים מפוליאוריתן מוקצף בציפוי אלומיניום.
3. במסילות לכל החלונות יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.

### מקרא לטבלה

- P1 פתיחה רגילה, כיוון לפי תשריט
- P2 נגרר כע"כ
- P3 קיפ
- P4 גלילה או הזזה עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת. עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן.
- בחדר הדיור יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית.
- A אלומיניום לבן, זיגוג כפול (עובי מינימלי 4 מ"מ משני הצדדים עם מרווח אוויר של 6 מ"מ או אחר לפי התכנון) בעל תו תקן ואביזרים מקוריים ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה. החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן.
- A1 אלומיניום לבן, בעל ויטרינה מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף בעל תו תקן/
- A3 אלומיניום לבן זיגוג אטום או תריס לשיקול דעת האדריכל.
- במסילות לכל החלונות, יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.
- W דלת פלדה (ביטחון) רב בריחית תואמת לת"י 5044 כולל סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון מעצור דלת ומספר הדירה.
- משקוף בניה מפלדה מגולוונת בעובי 1.25 מ"מ לפחות, כנף הדלת והמשקוף בחיפוי ויניל, גמר הדלת וגוון עפ"י בחירת המוכר.
- W1 דלת עץ לבודה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23. פתיחת ציר רגילה, עמידה למים תכלול התקנת קנט פולימרי בתחתית הדלת בגובה 7 ס"מ לפחות. **כנף הדלת:** תהיה עשויה משתי לוחות מודבקים על מסגרת במילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי – חוזק, אקוסטיקה, אחר. צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף. היקף כנף הדלת (קנט) מצופה ב-3 צדדים לפחות. כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים – עמידים למים.
- גמר הדלתות:** יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש המתאים לעמידות במים, עם מנעול וידיות מתכת משני הצדדים.
- מתוך 3 גוונים אפשרויות שונות לבחירה אחת מהן בגוון לבן.
- משקוף:** בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר תואם לדלת ויכלול פסי אטימה. המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים.
- W2 דלת עץ לבודה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23. פתיחת ציר רגילה, עמידה למים תכלול התקנת קנט פולימרי בתחתית הדלת בגובה 7 ס"מ לפחות. **כנף הדלת:** תהיה עשויה משתי לוחות מודבקים על מסגרת במילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי – חוזק, אקוסטיקה, אחר. צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף. היקף כנף הדלת (קנט) מצופה ב-3 צדדים לפחות. כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים – עמידים למים.
- גמר הדלתות:** יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש המתאים לעמידות במים, עם מנעול סיבובי דמוי "תפוס פנוי" וצוהר /צו-אור בכנף הדלת



- וידיות מתכת משני הצדדים.  
 מתוך 3 גוונים אפשרויות שונות לבחירה אחת מהן בגוון לבן.  
**משקוף** : בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר תואם לדלת ויכלול פסי אטימה. המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים.  
 דלת מתכת או עץ רפפה לפי תקן ישראלי -W3  
 • **חדר מוגן(ממ"ד)** : דלת פלדה אטומה, חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף.

3.6 טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטאריים

מתקן/ מיקום	מטבח	אמבטיה כללית	מקלחת הורים **	שירותי אורחים **	מרפסת שירות	אחר
קערת מטבח	מידות					
	סוג	אי'				
כיוור רחצה	חומר	לבחירת הקונה חרס/סילי קוורץ/ קוורץ/גרניט/נירוסטה				
	מידות	40X50	40X50	45X30		
	סוג	פלמה 51	פלמה 51	פלמה 51		
אסלה	חומר	חרס	חרס	חרס		
	סוג	חרסה לבן, מונו בלוק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה	חרסה לבן, מונו בלוק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה	חרסה לבן, מונו בלוק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה		
מיכל הדחה	מידות	170X70	המשטח לא יפחת מהמידות עפ"י תקן 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח	חרס דו כמותי פלסאון בעל קיבולת הדחה קצרה 3 ליטר וארוכה 6 ליטר עפ"י תקן ישראלי 1385		
	סוג	אקרילית				
סוללה לכיורים (מים חמים ו/או קרים)	תוצרת ודגם	רותם מיקס פרח מסתובב	מיקס פרח קצר	מיקס פרח קבוע קצר		
	סוג	רותם, ראש מקלחת רגיל				
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	סוג					
מקלחת ראש קבועה	סוג		רותם, ראש מקלחת רגיל			

סוג	אינטרפוף 4 דרך	אינטרפוף 3 דרך	סוללה למקלחת (אינטרפוף)
			הכנה לחיבור מכונת כביסה
		יש	הכנה לחיבור מייבש כביסה
		יש	הכנה לחיבור מדיח כלים
		יש	נקודת גז לבישול
			נקודת גז לחימום

\*\* התייחסות לדירות בהן יש מקלחת הורים ושירותי אורחים

- **אמבטיה** מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי, שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר. מילוי עץ בפינות ומיטת תמיכה מפרופיל ברזל מגלוון או לחילופין מפח בעובי 2.5 מ"מ לפחות מצופה אמיל.
- **חיבורי מים** קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים לרבות כיור רחצה למעט כיור נטילת ידיים במידה ויש ואסלות.
- **סוללות למים חמים וקרים** יהיו בציפוי כרום ניקל דגם מערב מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים חמים/קרים בעזרת ידית אחת) כולל חסכמים. לבחירת הקונה מתוך שלוש סדרות אחת מהן תוצרת הארץ ועומדת בדרישות הת"י 1385.
- **בכיווי הרחצה ובכיוו המטבח** יותקנו ברזים מדגמים מיקס-פרח וימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור.  
מידות ברז מטבח- עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ  
מידות כיור רחצה – גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ.
- **בחדר המקלחת** תותקן סוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינטרפוף 3 דרך) מיקס מהקיר כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף. או לחילופין לפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ.
- **בחדר האמבטיה** – תותקן סוללה למים חמים וקרים רב דרך מיקס מהקיר הכוללת יציאת תחתית למילוי האמבטיה כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.

-לבחירת הדייר כיור בגומחה (נישה) מחוץ לחדר שירותים, לחילופין בתוך חדר השירותים.

הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת : נק' מים קרים, חיבור לניקוז ונקודת חשמל.  
הכנת חיבור למייבש כביסה : מעבר בקיר חימוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל.  
הכנה למדיח כלים במטבח : כולל ברז והכנה לחיבור לביוב ולסיפון קערת מטבח.

- 3.6.1 אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה : רק בדירות גן ברזי גן ("דלי")
- 3.6.2 מים חמים : מערכת סולרית : יש עפ"י ת"י 579 דוד בקיבולת של : דירת שלושה חדרים – 120 ליטר  
דירת ארבעה וחמישה חדרים – 150 ליטר .  
כולל חימום עזר עם אלמנט חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה.  
מיקום הדוד : במקום מוסתר אך נגיש מרפסת שרות ו/או סמוך לה או על גג המבנה.  
תקופת אחריות למערכת סולארית : עפ"י החוק  
קולטי שמש : כנדרש.
- 3.6.3 חיבור מים חמים לכלים : כיורים, מקלחת, אמבטיה.
- 3.6.4 ברז גינה : יש ברז "דלי" בקומת קרקע.
- 3.6.5 הכנה למונה מים לדירה : יש.
- 3.6.6 חומר הצינורות : מים חמים וקרים פלסטיק  
דלוחין PP שפכים HDPE.
- 3.6.7 צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז הראשית במטבח יש.
- 3.6.8 הכנה למונה גז בדירה : יש
- 3.6.9 בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון יותקן צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.

לצנרת גלויה יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי

קרמיקה זהה לגמר הקירות.

3.7 טבלה מס' 5 – מתקני חשמל

מיקום/תאור	נק' מאור קיר/תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל מוגן מים	בית תקע כוח במעגל נפרד	נ. T.V. נ. תקשורת נ. טלפון סה"כ 3 נקודות	אחר
מבואת כניסה	1	1				-פעמון + לחצן -אינטרקום מפסק תאורה לח. המדרגות -לוח חשמל דירתי כולל סגירה (בסמיכות -לכניסה או למבואה) -ארון תקשורת כולל שקע -ארון טלפוניה /טלויזיה
חדר דיור ופינת אוכל	2	3	1 (למזגן)	1	1	תוכנן תריס חשמלי תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
חדרי שינה הורים	1 כולל מפסק מחלף למנורה	4 (שניים ליד המיטה)		1	1	
חדר שינה 1	1	3		1	1	
חדר שינה 2	1	3		1	1	
ממ"ד	מנורה לפי הנחיות פקע"ר	3		1	1	לפי תקנות פקע"ר
מטבח	1	4 (אחד מהם כפול, אחד מהם מוגן מים בדרגת IP 44 ואחד מהם מוגן בדרגה רגילה		3 (תנור)		מיקום השקעים , בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככול האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. יותקנו שקעי כוח נפרדים למדיח, לתנור ולמקרר
פרוזדורים	1	1				בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות +מחליף
חדר רחצה /חדר אמבטיה	1 (מוגן מים)		1	1 בית תקע לתנור		בית תקרע לתנור חימום +התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד השמש במיקום עפ"י התכנון
מקלחת הורים	1 (מוגן מים)		1	1 סהכנה לתנור +מפסק)		
ח. שירותים	1					הכנה לנקודה לאוורור מכני +מפסק היכן שנידרש

מרפסת שירות	1 (מוגן מים)		2 (מוגן מים) למכנות כביסה ולמייבש		
מרפסת שמש	1 (מוגן) (מוגן)		IP44 1 (מוגן)		כולל תריס חשמלי + מפסק +מנגנון פתיחה ידני
מחסן	1		1		צריכת החשמל של המחסן תחובר לשעון החשמל הדירתי אליו משויך המחסן

מיקום/תאור	נק' קיר/תקרה כולל מפסק	מאור	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל מוגן מים	בית תקע כוח במעגל נפרד	נ. T.V. נ. תקשורת נ. טלפון סה"כ 3 נקודות	אחר
מסתור כביסה					1 (פקט) הכנה (למזגן)		
גינה צמודה דירתי **	2 (מוגן מים)			1			

- 3.7.1 חדר מדרגות : לחצן הדלקת אור בכל קומה ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות.
- 3.7.2 לחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות יש טלפון חוץ : אין
- 3.7.3 פעמון : גונג-יש
- 3.7.4 מפסקי זרם : גנויס או שווה ערך עפ"י החלטת החברה
- 3.7.5 לוח חשמל דירתי : יש מיקום בכניסה לדירה. בלוח יהיה שטח פנוי בגודל 6 מודולורים.
- 3.7.6 נקודת חשמל לדוד חשמל : יש
- 3.7.7 גודל חיבור דירתי : תלת פאזי 3X 25A
- 3.7.8 מערכת אינטרקום : יש מיקום : בכניסה לדירה ופומית באחד מחדרי המגורים.
- 3.7.9 מערכת טלוויזיה במעגל סגור : אין
- 3.7.10 בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית
- 3.7.11 מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי. המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים ותכלול : יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מתבססת על רכיב המודד זרם חשמלי (שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי) יחידת תקשורת לשידור אלחוטי, צד דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה. הצד יותקן בפנים הדירה בסמוך לדלת הכניסה או המבואה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה. הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוט"ש ואת עלותם הכספית).
- 3.7.12 מתקנים אחרים : אין
4. מתקני קירור חימום בדירה :
- 4.1 מיזוג אוויר מרכזי : אין הכנה בלבד למערכת מיני מרכזית אחת סטנד' תלת פאזי שתכלול : מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת ח. אמבטיה או פרוזדור או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת

- ופיקוד חשמלי, שקע כוח מעגל נפרד 2.5\*3, ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה, מוצא ה"צמה" למאייד יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל. התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר הפרוזדור. וכן יתוכנן וייבנה מקום להתקנת יחידות העיבוי וכן למערכות המשרתות אותם. מיקום ההכנות יקבע ע"י מתכנן מיזוג אוויר.
- 4.2 הכנה למזגן עילי בממ"ד באישור פיקוד העורף, ההכנה תכלול: נקודת חשמל נפרדת הזנה ישירה מלוח החשמל. צנרת ניקוז מים מנקודה בקיר מחוץ לממ"ד ועד אל מחסום רצפה פעיל בדירה, קצה הצינור בקיר ייסגר במכסה. מיקום המעבה יהי במקום מוצנע ומוסתר עפ"י התכנון. כל ההכנות הנ"ל בהתאם ובהחלטת יועץ מיזוג אוויר.
- 4.3 מזגן מפוצל: אין
- 4.4 מזגן דירתי: אין
- 4.5 תנור חימום הפעול בגז (תנור הסקה דירתי): אין
- 4.6 תנור חימום הפועל בחשמל: אין
- 4.7 רדיאטורים: בכל החדרים לרבות חדרי רחצה (לא בח. שרותים): אין
- 4.8 קונוקטורים חשמליים: אין
- 4.9 חימום תת-רצפתי: אין
- 5.0 מתקנים אחרים: אין
5. **סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה:**
- 5.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית: אין
- 5.2 מערכת גלאי עשן: אין
6. **עבודות פיתוח ושונות:**
- 6.1 חנייה:
- 6.1.1 סך הכל מקומות חנייה (לכל בניין) \_\_\_\_\_ מתוכן \_\_\_\_\_ חניות בתחום המגרש. אין חניות מחוץ למגרש. חניות במרתף חנייה, מספר מרתפי חנייה 2 חניות במקום אחר \_\_\_\_\_
- 6.1.2 חניה לנכים: \_\_\_\_\_ לכל בניין
- 6.1.3 גמר פני החנייה: בטון מוחלק או אבן משתלבת
- 6.1.4 גישה לחנייה מהכביש: כניסה לחניון תת קרקעי או לחניה בפיתוח בתחום המגרש.
- 6.1.5 מספר חניות לדירה 1 (אלא אם רכש הדייר חניה נוספת) צמודות לדירה, מיקום: חניון או פיתוח
- 6.2 פיתוח המגרש:
- 6.2.1 שבילים: חומר גמר: אקרשטיין משתלבות או שווה ערך לפי בחירת האדריכל.
- 6.2.2 משטחים מרוצפים: עפ"י היתר הבניה חומר גמר: עפ"י החלטת האדריכל.
- 6.2.3 משטח מרוצף בגינה הדירתית בשטח כ- 7 מ"ר מינימום (ראה תכנית מצ"ב).
- 6.2.4 פירוט מערכות בגינה הצמודה \_\_\_\_\_
- 6.2.5 גדר בחזיתות אחרות של המגרש: חומר אבן טבעית בגובה הממוצע של עפ"י תקן.
- 6.2.6 במידה ויש גינה משותפת תותקן במגרש רשת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב.
- 6.2.7 גינן חסכוני במים בהתאם להנחיית משרד החקלאות. בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין ותכלול שביל כניסה מרוצף ומואר בעל גינן מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות הריצוף יהיה ככל הניתן בגוון בהיר.

- 7.1 מערכת גז :
- 7.1.1 גז מרכזי יש צובר גז.
- 7.1.2 צנרת גז ממכלל גז מרכזי מצובר גז עד לדירה : יש
- 7.1.3 צנרת אספקת גז בתוך הדירה : יש
- 7.2 סידורים לכיבוי אש :
- 7.2.1 מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות : אין
- 7.2.2 מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות : אין
- 7.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית+ מתזים (ספרינקלרים) בחניון בלבד
- 7.2.4 גלאי עשן : אין
- 7.3 אוורור מאולץ במרתפי חנייה : יש
- 7.4 מערכת מיזוג אוויר מרכזית : אין
- 7.5 תיבות דואר : 1 לכל דירה מיקום לובי כניסה לבניין חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובניה ות"י 816.
- 7.6 מתקנים אחרים : אין
8. **חיבור מבנה למערכות תשתית:**
- 8.1 חיבור לקו מים מרכזי : יש מונה מים ציבורי לדירה : אין מונה מים לגינה : אין
- 8.2 חיבור לביוב מרכזי : יש
- 8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל : לא כולל התקנה מונה וטסט לדירה
- 8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר) : לא כולל קו טלפון.
- 8.5 הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים, HOT+YES לא כולל חיבור הדירת לרשת תקשורת.
- 8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש : כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כלולים, תאורה כללית בפיתוח .
- 8.7 פינוי אשפה : לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבנייה.
9. **רכוש משותף:**
- 9.1 תיאור הרכוש המשותף :
- 9.1.1 סך הכל מקומות חנייה משותפים : \_\_\_\_\_
- 9.1.2 קומה מפולשת : אין
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות : אין
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת הכניסה : יש 1
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית : יש 1 בקומה
- 9.1.6 חדרי מדרגות : 1
- 9.1.7 פיר מעלית : בבניינים נדב ונטע 303A ' 304A מעליות : 1 בבניינים 303B, 304B : 2
- 9.1.8 גג- לרבות החלק התפוס על ידי מתקנים על הגג.
- 9.1.9 ממ"ק/מקלט : דירתי 1 לכל דירה
- 9.1.10 חדר דוודים משותף : אין
- 9.1.11 מתקנים על הגג : מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) כגון אנטנה/צלחת לוויין, קולטי שמש, דוודים, חדר מכוונת למעלית, מאגר מים, משאבות סחרור וכל מתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל דין.
- 9.1.12 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש.
- 9.1.13 חדר אשפה : קירות ורצפה גרניט פורצלן ובהתאם לדרישות כל דין.
- 9.1.14 מתקנים וחלקים נוספים של הבנין שהנם רכוש משותף אין
- 9.2 חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף :
- 9.2.1 חדרי מדרגות
- 9.2.2 קומה טכנית
- 9.2.3 גישה לחנייה משותפת
- 9.2.4 לובי בקומת הכניסה
- 9.2.5 לובי קומתי

ג.2.6	גישה מחדר מדרגות אל המתקנים השונים על הגג
ג.2.7	גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות
ג.2.8	גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדר/ים טכני/ים.
ג.2.9	חלק הגג התפוס על ידי מתקנים על הגג: (כגון קולטים, דודי שמש, חדר מכונות למעלית).
ג.2.10	מעליות
ג.2.11	ממ"ק/מקלט
ג.2.12	חלק אחר _____/_____

### 9.3 בית משותף

- א. בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות) תשל"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 המתייחס 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 3א' לחוק מכר דירות.

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

- 9.4 פירוט, ביטול או שינוי לתקנון המצוי בעניינים המנויים לעיל: הוצאת חלקים מהרכוש המשותף: בהתאם להוראות החוזה, עפ"י שיקול דעתו של המוכר: חצרות/גנים שאין מיוצרות לשימוש  
**כאף בצ"ל הדירות, שבי"ל גישה לדירות, גגות (כפוף לאמור בפסקה 9.2.9 צ"ל) חנויות, מחסנים.**  
**בהתיאם/קוב"מ ס"ק 17.1 לעניין זכויות בנייה.**

- 9.5 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה: בהתאם להוראות חוק המקרקעין (להלן – החוק) כפוף לכלויות המוכר לשנות את החלוקה לפי שיקול דעתו בהתאם להוראות החוזה.

- 9.6 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית: בהתאם להוראות החוק.

- 9.7 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף והשירותים המחויבים בקשר אליו: בהתאם להוראות התקנון האוסכט ובין קביעה בו – בהתאם להוראות החוק.

- 9.8 המוכר יהא רשאי לכלול בתקנון הוראה לפיה רשאי בעל דירה, שחלק מהרכוש המשותף הוצמד לדירתו, לבנות בו ולהשתמש בו בלא להידרש להסכמת שאר בעלי הדירות בבית המשותף והכל בכפוף להוראות כל דין.

### ג. הערות כלליות:

1. בכל מקום בו צוין כי הבחירה בידי הקונה – הבחירה תיעשה בתיאום מראש עם הקונה ובהתאם לוח הזמנים והתנאים של המוכר. במידה והדייר לא ביצע את בחירתו בפרק הזמן שניתן תבוצע הבחירה ע"י הקבלן. לרוכש לא תהיה כל טענה בעקבות בחירת הקבלן.
2. המוכר יהיה זכאי להתקין בבניין מתקני הכנה לטלוויזיה בכבלים ואם יבחר לעשות כן יהא פטור – בכפוף אך להוראות הדין – מחובת התקנת מתקן

3. לאנטנה ו/או אנטנה מרכזית.  
 "פילרים" עירוניים של המערכות השונות (חשמל, בזק, טל"כ, גז וכד')  
 ימוקמו בגבול המגרש ועל חשבון שטחו בהתאם לתכניות הפיתוח שיאושרו  
 ע"י הרשויות.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

**נספח זיכויים**

מחירים ללא מע"מ

מטבח					
הערות	דוגמא לפי 6.0 מ"א	דוגמא לפי 5.0 מ"א	זיכוי לפי משרד הבינוי והשיכון	יח/מ'	פריט
	3,528 ₪	2,940 ₪	588	מ"א	ארון מטבח
	1,656 ₪	1,380 ₪	276 ₪	מ"א	שיש מטבח
40/60	126 ₪	126 ₪	126 ₪	יח'	כיור מטבח
קבועה פיה קצרה	102 ₪	102 ₪	102 ₪	יח'	סוללה לכיור
דוגמא עפ"י אריחי גרניט פורצלן מידות 23/33 בגובה חיפוי של 0.60 לפחות (10.050.0020)	399.6 ₪	333 ₪	111 ₪	מ"ר	חיפוי
	5,812 ₪	4,881 ₪			

אמבטיה			
הערות	60% ממחירון דקל	יח/מ'	פריט
80 ס"מ	600 ₪	יח'	ארון אמבטיה
	96 ₪	יח'	סוללה לכיור
	102 ₪	יח'	אינטרפוף 3 דרך
	198 ₪	יח'	אינטרפוף 4 דרך
	126 ₪	יח'	סוללה לאמבטיה

נקודות מאור בית תקע ונקודות טלפון			
הערות	60% ממחירון דקל	יח/מ'	פריט
	72 ₪	יח/מ'	נק' מאור
	78 ₪	יח'	נק' בית תקע
	48 ₪	יח'	נק' טלפון



## 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 מקטן 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 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.
- 10.1.4 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ-1:100.
- 10.1.5 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:200 הכוללת סימון גינה משותפת וגינות צמודות.
- 10.2 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה לכל המערכות ולחומרי הגימור שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין :
- א. פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.
- ב. תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיצוא 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 וכיצוא באלה.
- ג. תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
- ד. מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ספק ומסר טלפון ליצירת קשר.
- ה. רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקס/מיליה.
- ו. תכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכת בטיחות ומערכות אלקטרומכניות במבנה ובפיתוח.

המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על רכוש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.