



נספח לחוזה בין _____ סלים לחאם יזמות ובניה בע"מ ;
לבין _____
מתאריך _____ ;

א. פרטי זיהוי

1. ישוב _____ נופ הגליל רחוב _____ בית מס' 215A, דירה 8A, (לפי מספרי חברה)
 1.1 גוש מס' 16548 חלקות 117 (לפני פרצלציה),
 1.2 לחילופין כאשר אין פרצלציה :
 בתהליך אישור _____ מגרש מס' 215 ;
2. בעל הקרקע
 הזכות שהקונה רוכש בדירה : בעלות / חכירה . (לצורך נסח טאבו)
 2.1 המחירה : ממ"י
 2.2 תקופת החכירה 98 שנים 19/07/2022 - 18/07/2120 .
3. דירה מס' 8A קומה +6.46 ;
4. בדירה : חדר דיר, פינת אוכל, חדר שינה הורים, מרחב מוגן דירתי (להלן - ממ"ד) המשמש כחדר שינה 1, חדר שינה 2 פרזדור, פינת משפחה, מטבח, חדר אמבטיה, חדר כביסה, חדר מקלחת הורים, ומרפסת מקורה.
5. שטח הדירה
 שטח הדירה הוא : 116.4 מ"ר המחושב לפי כללים אלה : (שטח זה אינו כולל מרפסת מקורה, רכוש משותף או מחסן צמוד)
 (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 שמחוץ 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.
 (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), התשל"ג – 1970 (להלן - תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).
6. פרוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי :
 6.1 מרפסת שמש¹ בשטח : 8.9 מ"ר מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח : ----- מ"ר ; מבואה : מקורה בכניסה בשטח 8.9 מ"ר
 6.2 שטח מרוצף מקורה בגינה : ----- מ"ר ; שטח מרוצף לא מקורה בגינה ----- מ"ר ;
 6.3 חניה כפולה מקורה לשני רכבים בשטח : 27.00 (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת) ;
 6.4 מחסן דירתי אגף² בשטח 6.26 מ"ר (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד) ;
 6.5 מרתף דירתי³ בשטח : ----- מ"ר ;
 6.6 גג מוצמד לדירה בשטח : ----- מ"ר ;
 6.7 גינה מוצמדת לדירה⁴ בשטח : ----- מ"ר (ללא שטחים מרוצפים) ;
 6.8 שטחים משותפים מקורים : 16.2 מ"ר ;
 אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח) :
 6.9 מסתור כביסה בשטח : 3.5 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 כולל את שטח הקירות התומכים בהיקפה ; תותר סטיה בשיעור של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

7. סטיות קבילות :

הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה :

- (א) סטיה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו- 6 ובין השטח למעשה ; ואולם לעניין שטחה של גינה תותר סטיה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.7 והערה 4 לעיל.
- (ב) סטיה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזורים במפרט ומידות האבזורים למעשה.

8. שם עורך הבקשה להיתר (להלן האדריכל) אדריכלית אבינאדר ג'ומאנה__ ;

טלפון 052-8614025 פקס __ כתובת חיפה ; דואר אלקטרוני: jomana@buildco.co.il

9. שם האחראי לתכנון השלד (להלן המהנדס) סוהיל מיכאיל סאבא ;

טלפון 04-6554929 פקס 04-6452418 כתובת נצרת ; דואר אלקטרוני: suheil@saba-eng.com

ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה

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

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

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

1.1. בבניין 27 דירות למגורים ; בבניין 0 דירות שלא למגורים .

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

כינוי או תיאור קומה**	קומות	מספר דירות בקומה	סוג השימוש	הערות
קומת מרתף כניסה תחתונה משנית	1	0	מחסנים, חניון מקורה, לובי מרתף, חדר מונחשמל, מאגר מים, חדר משאבות, ח.מדרגות מוגן	
קומת כניסה ראשית קובעת	1	3	מגורים, לובי ראשי, ח.מדרגות מוגן, מחסנים	
קומה טיפוסית	5	4 דירות מגורים בכל קומה טיפוסית	מגורים, לובי קומתי, ח. מדרגות מוגן	
קומת מיני פנטהאוסים	1	2 מיני פנטהאוסים	מגורים, לובי קומתי, שני מחסנים, ח. מדרגות מוגן	
קומת פנטהאוסים קומת גג	1	2 פנטהאוסים	מגורים, לובי קומתי, ח. מדרגות מוגן	
סך הכל קומות למגורים	8			
סך הכל קומות בבניין	9			

הערות: ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר הבנייה.

יש למחוק את המיותר.

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

1.3 חדרי מדרגות

מספר חדרי מדרגות בבניין : 1 ;

אפיון כל חדר מדרגות : סגור / מקורה / מגיע לגג / מוגן -

1.2. מעליות: יש / אין ; מס' המעליות 2 ; מספר תחנות לכל מעלית 9 ; מס' נוסעים לכל מעלית 8 ; מעלית שבת: יש / אין

1.3. עמדת שומר: יש / אין

2. חומרי הבנין ועבודות גמר:

2.1. שלד הבניין: לפי תוכניות המהנדס ; שיטת הבנייה: קונבנציונאלית (פרדמי / מתועש / קונבנציונאלי / אחר)

2.2. רצפה ותקרה קומתית: חומר: בטון מזוין עובי: לפי חישוב המהנדס ; שיטת הבנייה: קונבנציונאלית ; בידוד אקוסטי: בהתאם לדרישת המתכנן חומר: לפי החלטת המתכנן / החברה עובי: לפי החלטת המתכנן / החברה ;

2.3. תקרת קומה עליונה: חומר: בטון מזוין עובי: לפי חישוב המהנדס ; +שיפועים בבטון ; בידוד תרמי: פוליסטירן + בד גאוטכני וחצץ חומר: פוליסטירן או שו"ע עובי: לפי החלטת המתכנן / החברה ;

2.4. גג הבניין: חומר: בטון מזוין עובי: לפי חישוב המהנדס ; בידוד תרמי: (לפי תקן ישראלי מס' 1045) חומר: לפי החלטת המתכנן / החברה עובי: לפי החלטת המתכנן / החברה ;

2.5. קירות חוץ: חומר: בטון מזוין או בלוק איטונג / בלוק רגיל לפי החלטת החברה שיטת הבנייה: קונבנציונאלית ; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045) חומר: לפי החלטת היועצים עובי: לפי החלטת המתכנן ;

2.6. גימור קירות חוץ :

2.6.1. חיפוי עיקרי: אבן / חיפוי קשיח אחר / טיח חוץ / צבע / אחר טקסטורה לפי קביעת החברה (פרט) ;

החיפוי משולב / לא משולב עם חומרים אחרים ; (ציין החומרים) שליקט צבעוני ;

- 2.6.2. טיח חוץ (תיאור) 3 שכבות משולב / לא משולב עם חיפויים אחרים ;
- 2.6.3. חיפוי אחר : (מסתור כביסה/דוד-מאלומיניום (מחומר עמיד ע"פ ת"י 5100) ;
- 2.7. קירות הפרדה בין הדירות : חומר בטון או בלוק בטון מלא או איטונג לפי החלטת החברה עובי 20 ס"מ.
- 2.8. חדר מדרגות:
- 2.8.1. קירות- מעטפת: חומר בטון מזוין עובי 20 ס"מ;
- 2.8.2. גימור קירות פנים : פוליסיד עד התקרה ;
- 2.8.3. מדרגות : טרצו או לוחות אבן או אחר (לפרט) שיש או טרצו או שו"ע לפי בחירת החברה ;
- 2.8.4. ריצוף משטחים : מרצפות טרצו או לוחות אבן או קרמיקה - לפי בחירת החברה ;
- 2.8.5. מעקה : (תיאור) מעקה בצד אחד חומר פלדה , מאחז יד בצד השני ;
- 2.8.6. עליה לגג : ש/א אין (תאר) מדרגות מגיעות לגג ;
- 2.8.6. מרפסת דירתית : משולב ממעקה בטון ומעקה אלומיניום משולב זכוכית. (בדירה זו אין מרפסת דירתית)??

2.9. מבואה (לובי) קומתית. גימור קירות פנים : חומר: אבן / חיפוי קשיח אחר / טיח חוץ / צבע / אחר טקסטורה לפי קביעת החברה , גובה חיפוי לפחות עד גובה משקופים, הכל לפי בחירת החברה ריצוף: פורצלן לפי בחירת החברה, מעקה אלומיניום משולב זכוכית.

2.10. מבואה (לובי) כניסה: (כניסה ראשית)

2.10.1. גימור קירות פנים : חומר: אבן / חיפוי קשיח אחר / טיח חוץ / צבע / אחר טקסטורה לפי קביעת החברה ריצוף: אבנים משתלבות / פורצלן (לפי בחירת החברה). (גובה חיפוי לפחות עד גובה משקוף)

2.10.2. דלת כניסה לבניין : ש/א ; וחומר אלומיניום מזוגג כמות 1.

2.11. חניון מקורה : גימור קירות פנים חניה מקורה: פנים- בטון חשוף, לפי בחירת החברה גימור רצפת חניה מקורה: בטון / בטון מוחלק / משתלבות (לפי בחירת החברה)

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

3.1. גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה : לא פחות מ 2.60 מ" תקרות מונמכות עד 2.20 מ"

גובה פרוזדור: לא פחות מ 2.20 מ' על הגג: לא פחות מ --- מ' ;

גובה עליית גג למגורים: לא פחות מ --- מ'

מרתף המשמש למגורים: לא פחות מ --- מ' ;

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

3.2. טבלה מספר 2 – רשימת חדרים וגמרים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה

טיאור	חומר קירות	גמר קירות ותקרות	טור ב**	טור ג**	טור ד'	טור ו'
1. חדר דיור	בטון ואיטונג /בלוק בטון	קירות טיח +צבע אקרילי תקרה טיח +סיד סינתטי	פורצלן R9 80/80,לפי דגמי החברה	מידות האריח	הערות	
2.חדרי שינה	בטון ואיטונג /בלוק בטון	קירות טיח +צבע אקרילי תקרה טיח +סיד סינתטי	פורצלן R9 80/80,לפי דגמי החברה			
3. פינת אוכל	בטון ואיטונג /בלוק בטון	קירות טיח +צבע אקרילי תקרה טיח +סיד סינתטי	פורצלן R9 80/80,לפי דגמי החברה			
4. מ"מ"ד	בטון מזוין	קירות טיח +צבע אקרילי תקרה טיח +סיד סינתטי	פורצלן R9 80/80,לפי דגמי החברה			
5. פרוזדור ופינת משפחה	בטון ואיטונג /בלוק בטון	קירות טיח +צבע אקרילי תקרה טיח +סיד סינתטי	פורצלן R9 80/80,לפי דגמי החברה			
6. מטבח	בטון ואיטונג /בלוק בטון	קירות טיח +צבע אקרילי תקרה טיח +סיד סינתטי	פורצלן R9 80/80,לפי דגמי החברה	קירות 30/60 4 גוונים	חיפוי גובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה	
7. חדר מקלחת חדר אמבטיה	בטון ואיטונג /בלוק בטון	חיפוי אריחי גרניט פורצלן עד גובה תקרה/ תקרת גבס	קירות אריחי גרניט פורצלן, רצפת תא מקלחת R10 R11	רצפה 60/60,33/33,15/60 קירות בחירה 25/75,30/60, 33/55, 4 גוונים	אופציה/תקרת גבס מונמכת ללא טיח מעל	
9.חדר כביסה	בטון ואיטונג ובלוק בטון	קירות טיח +צבע אקרילי תקרה טיח +סיד סינתטי	רצפה אריחי גרניט פורצלן R10	רצפה 60/60,33/33,15/60	אופציה/תקרת גבס מונמכת ללא טיח מעל	
10. מרפסת מקורה		תקרה – טיח ושליכט צבעוני קירות טיח עם שליכט צבעוני /אבן	רצפה אריחי גרניט פורצלן R10	רצפה 60/60,33/33,15/60		

הנחיות למילוי הטבלה:

- * חומר קירות: בלוקי בטון/ בלוקי גבס / לוחות גבס / בטון מזויין / איטונג.
 ** גמר קירות: טיח רגיל+ צבע אקרילי.
 *** ריצוף: אריחי גרניט פורצלן.

3.3 ארונות:

3.3.1 ארון מטבח תחתון

ארון מטבח תחתון אורך 5.00 מ"א (דירה 4.50 חדרים) לפי הפירוט:

3.3.1	ארון מטבח תחתון	בכל דירה יותקן ארון מטבח תחתון הצמוד בכל אורכו לקירות המטבח. הארון יבוצע בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:
3.3.1.1		הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור, הכנה לכיריים מובנות (תושבות וחיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים.
3.3.1.2		עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ
3.3.1.3		גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף
3.3.1.4		בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של 6-8 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון.
3.3.1.5		לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ – מאבן טבעית או פולימרית (כדוגמת אבן קיסר או שווה ערך), העונה לדרישות התקנים הרלוונטיים ת"י 4440 (חלקים 1, 2 לפי העניין), עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם, המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיור. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו ייבחר על ידי המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח.
3.3.1.6		משטח עבודה במטבח יהיה לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר; המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי.
3.3.1.7	מבנה ארון מטבח תחתון	מבנה ארון המטבח התחתון יהיה בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:
3.3.1.8		גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבד (סנדוויץ' בעובי 17-18 מ"מ לפחות).
3.3.1.9		גב הארון יהיה מעץ לבד (דיקט בעובי 5-6 מ"מ לפחות).
3.3.1.10		דלתות הארון תהיינה עשויות עץ לבד (סנדוויץ') / MDF / לוחות פוסטפורמינג.
3.3.1.11		כל יחידות הארון התחתון, למעט יחידות פינתיות ומתחת לכיור, תהיינה עם מגירות, המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת עם מנגנון טריקה שקטה.

3.3.1.12		ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש, אורך צלע ארון תחתון לא תפחת מ 60 ס"מ לפחות בחזית הארון, ולא יותר. ביחידת הפינה של הארון, יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מגייק קורנר או ש"ע.
3.3.1.13	אורך מזערי של ארון מטבח	האורך המזערי של ארון המטבח התחתון לא יפחת מהמצוין דירת 2.5-2 חדרים: 3.5 מ"א; דירת 3 חדרים עד- 4 חדרים- 5 מ"א; דירת 4.5 חדרים ומעלה- 6 מ"א או לפי חלופה א במפרט (5 תחתון + 2 עליון, או חלופה ג (4.4 תחתון + בילד אין 0.6*2 גובה) (לפי בחירת החברה)
3.3.1.15		המטבח יתוכנן כך שמידת רוחב הנישה / המקום המיועד למקרר תהיה לפחות 95 ס"מ.

3.1.1.18		מידת אורך הארון התחתון תימדד לאורך קיר המטבח; פינה מחושבת. פעמיים באורך הארון.
3.1.1.19		חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות ייכללו באורך הארונות.

תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכי' 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.	3.1.1.20		
--	----------	--	--

סוגי ציפוי ארונות המטבח יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:	3.1.1.21		ציפוי ופרזול
ציפוי חיצוני: פורמייקה / פוסטפורמינג. ידיות מתכת.	3.1.1.22		
ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה.	3.1.1.23		
סוגי הציפוי וגווניו יהיו לבחירת הקונה מתוך מגוון סוגים וגוונים שיציג המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר, כמפורט להלן:	3.1.1.24		סוגי ציפוי
ציפוי חיצוני: על המוכר להציג בפני הקונה לפחות חמישה גוונים שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר ניטרלי	3.1.1.25		
ציפוי פנימי: גוון לבן.	3.1.1.26		

משטח עבודה משיש:

אורך משטח 5.00 מטר לפי הפירוט:

לכל אורך האורך התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ-מאבן טבעית או פולימרית (כדוגמת אבן קיסר או ש"ע), העונה בדרישות 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 יבחר ע"י המוכר, הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח. משטח עבודה במטבח יהיה לבחירת הקונה המוכר יציג 3 גוונים ואחד הגוונים יהיה בהיר ניטרלי.

3.3.2 ארון מטבח עליון (אם יש לפי החלטת החברה לפי חלופות) לדירות 4.5 חדרים ומעל

(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. (5) גובה ארון מטבח עליון יהיה ממשטח העבודה 60 ס"מ, אלא אם כן הרוכש בחר להפחית ל 50 ס"מ.	3.3.2.2		
--	---------	--	--

3.3.3 ארונות בחדרי רחצה: בכל אחד מחדרי רחצה בדירה (למעט בחדר שירותים) יותקן ארון תחתון עשוי מעץ לבד (סנדוויץ')

MDF או סיבית עמידה במים, הארון יהיה תלוי או מונח לבחירת הקונה. הארון יהיה באורך מינימלי של 80 ס"מ, לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטחי עבודה אינטגרלי משולב בכיור רחצה כל חלקי הארון והאביזרים יתאימו לעמידות בתנאי לחות מוגברים.

3.4 מיתקנים לתליית כביסה:

המיתקן לתליית הכביסה מידות 1.60 מ"א.

מיתקן לתליית כביסה: מתקן חיצוני בעל זרועות מתכת מגולוונת וגלגלים באורך מינימלי 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק, ניתן שאורכו 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 ישראלי מס' 5100, עומק הגישה לתליית כביסה לא יפחת מ-60 ס"מ. בדירת ג'גג אפשר להתקין מתקן שווה ערך בחצר/מרפסת שמשמעו מתקן מתכת על קיר המבנה המתקן יהיה יציב ומקובע לקיר,, המתקן יכלול לפחות 5 חבלי כביסה באורך מינימלי של 160 ס"מ

3.5 טבלה מספר 3 – רשימת דלתות, חלונות ותרסיסים בדירה

תרסיסים				חלונות			דלתות			
סוג פתיחה	חומר שלבים	חומר ארגז	כמות ומידה	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידת פתח בניה	
							רגילה	דלת ביטחון	1 100/210	דלת כניסה
תריס חשמלי ומנגנון פתיחה ידני	אלומיניום מוקצף	אלומיניום	1 300/210				הזזה	אלומיניום	1 300/210	חדר דיוור
תריס גלילה ידני	אלומיניום מוקצף	אלומיניום	2 60/150	חלק תחתון קבוע חלק עליון דרייקיפ	אלומיניום	2 60/150	רגילה	פלקסבורד עם ציפוי מתועש	1 80/205	יחידת הורים
הזזה (רפפות)	פלסטיק	----	1 100/100	אלומיניום מזוגג כנף על כנף נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף העדכניות	אלומיניום	1 100/100 1	רגילה	פלדה	1 80/200	ממ"ד/ חדר שינה 1
תריס גלילה ידני	אלומיניום מוקצף	אלומיניום	1 90/150	חלק תחתון קבוע חלק עליון דרייקיפ	אלומיניום	1 90/150	רגילה	פלקסבורד עם ציפוי מתועש	1 80/205	חדר שינה 2
				חלון ציר דו כנפי נפתח פנימה	אלומיניום	1 80/105	רגילה	פלקסבורד עם ציפוי מתועש	1 80/205	חדר כביסה
									---	פרוזדור
				הזזה	אלומיניום	1 140/105			1	מטבח
							רגילה	פלקסבורד עם ציפוי מתועש	1 80/205	חדר אמבטיה
				חלק תחתון קבוע חלק עליון דרייקיפ	אלומיניום	1 60/150	רגילה	פלקסבורד עם ציפוי מתועש	1 80/205	חדר מקלחת
			6			8			10	סה"כ

הערות והבהרה לטבלה:

חלונות ותרסיסי אלומיניום יהיו בהתאם למפורט להלן:

- (א) חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (DOUBLE GLAZING), המורכבים משתי לוחות עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות משני הצדדים עם מרווח אוויר של לפחות 6 מ"מ), החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תן תקן ואביזרים מקוריים, ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים גלגלים, ידיעות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה, החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן.
- (ב) חלון הממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם שתי כנפיים פלדה נגררות לתוך כיסים בהתאם להוראות פיקוד העורף.
- (ג) פתחי הדירה, למעט חדרי אמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה, חדר כביסה ומטבח יהיו בעלי תריסים.
- (ד) בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי תריס פח אלומיניום, במילוי פוליאוריתן מוקצף, כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת עובי הפח יהיה בהתאם למידת הפתח והוראות היצרן.
- (ה) בכל הפתחים בחדר הדיוור ובכל הפתחים ברוחב 2.50 מ"מ ומעלה יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידני.
- (ח) בכל חלונות ההזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת:

דלת בטחון:

דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (בטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים ומופעלים על-ידי מנגנון גלילה התואמת להוראות כל דין ולתקן ישראלי מס' 5044, לרבות רכיבים כמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/ טילסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו" רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר דירה, משקוף בניה מפלדה מגולוונת בעובי 1.25 מ"מ לפחות, כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור, גמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר.

דלתות הפנים בדירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן;		דלתות הפנים בדירת המגורים
דלתות הכניסה לחדרים, למרפסת השירות ולחדרי הרחצה תהיינה דלתות לבדות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 על חלקיו ובפתיחת ציר רגילה.	1	
כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיצוניים עמידים למים ולא סופגים כדוגמת (CPL / HPL) 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. כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים יהיו עמידים למים ויעמדו בכל דרישות התקינה הישראלית, ככל שישנה.	2	
. הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וידידות מתכת משני הצדדים	3	
משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23; או בהתאם לתקן 6575 בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה; המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים.	4	
בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וצוהר / צו-אור בכנף הדלת.	5	
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.	1	גוון דלתות הפנים

הערה : מידות הדלתות הינם לפתח בניה ברוטו לא כולל משקוף.

3.6. טבלה מספר 4 - מתקני תברואה וכלים סניטרים

מיתקן	מיקום	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'
קערת מטבח	מידות	40/60 ס"מ או קערה כפולה מידות 80/46 ס"מ התקנה תחתונה או 50/60 או קערה כפולה 50/80 התקנה שטוחה	חדר מקלחת הורים	חדר מקלחת כללית	שירותי אורחים	חדר כביסה
	סוג	חרס התקנה תחתונה בלבד או אקרילי/נירוסטה התקנה שטוחה				
קערת רחצה	מידות		ארון תחתון תלוי/ מונח, כולל משטח עבודה אינטגרלי המשולב עם כיור	ארון תחתון תלוי/ מונח, כולל משטח עבודה אינטגרלי המשולב עם כיור		
4. כיור לנטילת ידיים	מידות סוג					
5. אסלה	מידות		לפי מידות היצרן	לפי מידות היצרן		
	סוג		אסלה מונחת עם מיכל הדחה צמוד מונובלוק	אסלה תלויה עם מיכל הדחה סמוי (לבחירת הדייר להחליף למונובלוק)		
6. אמבטיה	מידות סוג			170/70 אקרילית		
7. סוללה למים קרים וחמים לקערה מהמשטח		ברז נשלף מיקס פרח עומק 20 ס"מ גובה 20 ס"מ	סוללה מיקס פרח עומק 15 ס"מ גובה 15 ס"מ	סוללה מיקס פרח עומק 15 ס"מ גובה 15 ס"מ		
8. סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	סוג			סוללה פרח מיקס מהקיר		
9. מקלחת ראש קבועה						
10. סוללה למקלחת/ אינטרפון			אינטרפון 3 דרך מיקס מהקיר כולל צינור שרשורי מתלה ומזלף/ לחלופין לבחירת הדייר זרוע וראש קיר			
11. הכנה לחיבור למכונת כביסה						1
12. הכנה לחיבור מייבש כביסה						1
13. הכנה לחיבור מדיח		1				
14. נקודת גז לבישול		1				

הנחיות למילוי הטבלה:

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

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

(ג) בכל אחד מחדרי הרחצה בדירה (למעט בחדר השירותים) (יותקן ארון תחתון עשוי מעץ 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 .

(ד) הכנת למכונת כביסה , ולמייבש כביסה : מים קרים , וחיבור לקו דלוחין או שופכין .

* הגודל של הכיור בשירותי אורחים ייקבע ע"י החברה , בהתאם לרוחב הפנוי הקיים ובהתאם .

3.6.1 אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה : דוד חשמלי ;

3.6.2 מים חמים : מערכת סולרית מאולצת : יש / אין ; דוד בקיבול 150 ליטרים ;

דוד חשמלי / חימום / גז / אחר : אין ; (לפרט) ;

מיקום הדוד : בארון בלובי קומתי ;

מערכת תרמוסיסט / מאולצת / מאולצת עם מחליפי חום בתוך הדוד / -----

3.6.3 חיבור מים חמים לכלים : קערת מטבח , כיורי רחצה , אמבטיות, מקלחות/אחר ----- (לפרט)

3.6.4 ברז גינה : כן / לא . כמות 1 יח" ;

3.6.5 הכנה למונה מים לדירה : יש / אין מחיר המונה כולל התקנה על חשבון הרוכש

3.6.6 חומר הצינורות : מים חמים וקרים מולטיגול דלוחין PVC שופכין PVC וגברית ;

3.6.7 צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודות הגז במטבח : יש / אין מחיר הדירה יכלול צנרת גז בדירה ממקור הספקת הגז ועד נקודת הגז הראשית במטבח , בנוסף תבוצע הכנת גז במרפסת לגריל .

3.6.8 הכנה למונה גז לדירה : יש / אין

3.6.9 ברז מטבח : יש כמות 1:

3.7 טבלה מספר 5 – מיתקני חשמל:

מיקום	נק' מאור קיר/תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נק' טלוויזיה נק' תקשורת נק" טלפון סה"כ 3 נקודות	אחר
כניסה לדירה או מבואה	1	1				1. פעמון+לחצן 2. אינטרקום 3. לחצן תאורה למבואה 4. לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) 5. ארון תקשורת/טלפוניה /טלוויזיה כולל בית תקע בתוכו.
חדר דיור ופינת אוכל	2	3		1	1	
פרוזדור	2 (מחליף)	1				בפרוזדור באורך מעל 3 מ" או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נק' מאור לפחות +מחליף
פינת משפחה	1	1		1		
מטבח	1	2 (בדרגת הגנה IP44)	4 (בדרגת הגנה IP44) מחולקים לשני מעגלים המונים מהלוח הדירתי ע"י מוליכים 2.50 ממ"ר בצנרת	4 כ"א במעגל נפרד עבור : מדח, תנור, מקרר+ 1 תלת פאזי עבור כיריים חשמליים ע"י מוליכים 2.50 ממ"ר בצנרת		מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי תקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדח ימוקמו מתחת למשטח העבודה.
חדר שינה עיקרי (הורים)	1 כולל מפסק מחליף למנורה	4 (שניים ליד המיטה)		1	1	
ממ"ד ח. שינה 1	1 מנורה לפי הנחיית פיקוד העורף	3		1	1	לפי תקנות פקע"ר
חדר שינה משני 2	1	3		1	1	

							(ילדים)
	1. בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה.		1 בית תקע לתנור חימום		1 (בדרגת הגנה IP44)	1 מנורה מוגנת מים	חדר רחצה הורים
	1. בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה. 2. קוצב זמן לדוד שמש ע"פ תכנון		1 בית תקע לתנור חימום		1 (בדרגת הגנה IP44)	1 מנורה מוגנת מים	חדר אמבטיה
							שירותים
						--	מרפסת שירות
					1 (בדרגת הגנה IP44)	1	מרפסת שמש
					1	1	מחסן
			2 בדרגת הגנה I44 ומייבש			1	חדר כביסה
							גינה דירתית
		5	13	4	22	15	סה"כ

- לחצני
- 3.7.1 חדר מדרגות : בכל קומה 2 נקודות מאור 2 גופי מאור ; הדלקת אור 1 לחצן מתוך הדירה להדלקת אור בלובי קומתי, יש / אין . בלובי קומתי נקי מאור לפי תכנית .
- 3.7.2 טלפון חוץ : הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).
- 3.7.3 פעמון : סוג רגיל צליל זמזום ;
- 3.7.4 מפסיקי זרם : סוג לפי בחירת החברה ;
- 3.7.5 לוח חשמל דירתי בתוך הדירה : יש / אין ; מיקום ליד דלת כניסה או לפי תוכנית הביצוע ;
- 3.7.6 נקודת חשמל לדוד שמש / חשמלי : כן / לא
- 3.7.7 גודל חיבור דירתי : תלת פאזי / חד פאזי 25*3 אמפר
- 3.7.8 מערכת אינטרקום : כן / לא מיקום : ליד דלת כניסה ;
- 3.7.9 מערכת טלוויזיה במעגל סגור : כן / לא מיקום : ;
- 3.7.10 שקע תלת פאזי (מפסק פקט) למזגן במסתר כביסה כולל מפסק פקד .
- 3.7.11 מיתקנים אחרים (פרט) הכנה לתנור חימום בחדרי רחצה ;

4 מתקני קירור / חימום בדירה:

- 4.1 מיזוג אוויר מרכזי - אין ;
- 4.2 מזגן מפוצל עילי : - אין ;
- 4.3 מזגן דירתי : אין / הכנה למערכת מיני מרכזית אחת , לפי הפירוט :

בכל דירה תבוצע הכנה למערכת מיזוג מיני-מרכזית אחת, סטנדרטית תלת-פאזי, אשר תכלול את הרכיבים המפורטים להלן.	4.3		מתקני קירור וחימום
מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה.	4.3.1		

ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות או בתקרה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 25*3 אמפר, ניקוז המאייד יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" למאייד יכולה הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.	4.3.2			
בכל חלופה, הצנרת תהיה מוסתרת לכל אורכה, בין אם במהלך אנכי ובין אם במהלך אופקי.				
התקנת שרולל ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסיומת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה.	4.3.3			
מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר.	4.3.4			
מיקום חיצוני אך מוצנע ומוסתר למיקום המעבה / המעבים. יובהר כי אין למקם את המעבה בתוך מרפסת השירות או בחלקי הדירה האחרים.	4.3.5			
על פי קביעת מהנדס מיזוג האוויר תכנון הדירה מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת, ואין צורך להכנה נוספת, מאחר שמהלך הצנרת השרשורית מהמיקום המתוכנן של המאייד ועד לפתח בכל חדר הינו פחות מ 4.5 מטר	4.3.6			

- 4.4 תנור חימום הפועל בגז / דלק נוזלי: גש / אין / הכנות בלבד.
- 4.5 תנור חימום הפועל בחשמל: גש / אין / הכנות בלבד; מיקום: בחדר רחצה ובחדר אמבטיה;
- 4.6 רדיאטורים: בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה ובית שימוש: גש / אין
- 4.7 קונבקטורים חשמליים: בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה ובית שימוש: גש / אין / הכנות בלבד.
- 4.8 חימום תת רצפתי: גש / אין.
- 4.9 מיתקנים אחרים לפרט ווינטה: בחדר אמבטיה ילדים ;

3. 5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה:

- 5.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית גש / אין;
- 5.2 מערכת גלאי עשן יש / אין. בהתאם לאישור כיבוי אש, בחדרים בלבד;

4. עבודות פיתוח ושונות:

- 6.1 חניה
- 6.1.1 סך הכול מקומות חניה (ל-56 יח"ד): כ 99 מתוכן: כ- 60 חניות פתוחות בתחום המגרש; כ- 39 חניות מקורות בתחום המגרש;
- 6.1.2 חניה לנכים: יש / אין מס' 3 מיקום לפי תכנית ולפי החלטת החברה
- 6.1.3 גמר פני החניה: בטון / אספלט / אבנים משתלבות / אבן טבעית / לפי החלטת החברה;
- 6.1.4 גישה לחניה מהכביש.

6.2 פיתוח המגרש

- 6.2.1 שבילים: חומר גמר: בטון / גרנוליט / אספלט / אבנים משתלבות / אבן טבעית / לפי החלטת החברה
- 6.2.2 משטחים מרוצפים: גש / אין;
- גמר: אספלט / אבנים משתלבות / אבן טבעית / גרנוליט / לפי החלטת החברה ;
- 6.2.3 גינה משותפת: יש / אין; (על פי סימון בתכנית מצורפת)
- 6.2.4 רשת השקיה: יש / אין.
- 6.2.5 גינה צמודה לדירה: גש / אין; יציאה לגינה מחדר: _____ ;
- 6.2.6 פרוט מערכות בגינה הצמודה: _____ ;
- 6.2.7 משטח מרוצף בגינה הדירתית: גש / אין שטח _____ מ"ר (על פי סימון בתכנית מצורפת)
- 6.2.8 גדר בחזיתות אחרות של המגרש: חומר בטון + חיפוי אבן / מעקה פלדה / גובה ממוצע של 1.10 מ'
- 6.2.9 ריצוף קומת עמודים מפולשת; חומר אין קומת עמודים _____ ;

חומר

7. מערכות משותפות

7.1 מערכת גז:

- 7.1.1 גז מרכזי: צובר גז משותף / מיכלי גז לאספקת גז מרכזי לבנין / מיכל דירתי / אין מערכת גז לבנין.

- 7.1.2 צנרת גז ממכל גז מרכזי מצובר גז עד לדירה: יש / אין
 7.1.3 צנרת אספקת גז בתוך הדירה: יש / אין.

7.2 סידורים לכיבוי אש:

- 7.2.1 מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות: יש / אין
 7.2.2 מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות: יש / אין
 7.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים): יש / אין בקומות החניה ומחסנים בלבד לפי דרישת כיבוי אש
 7.2.4 גלאי עשן: יש / אין : לפי דרישת כיבוי אש מערכת גילוי עשן

7.3 אוורור מאולץ במרתפי חניה: יש / אין; _____;

7.4 מערכת מיזוג אויר מרכזית: יש / אין.

7.5 תיבות דואר: (תאר) _____ יש _____ מיקום _____ יש ריכוז תאי דואר בכניסה לבנין.

7.6 מיתקנים אחרים: תאר _____;

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

8.1 חיבור לקו מים מרכזי: יש / אין; מונה מים ציבורי לבית: יש / אין; מונה מים לגינה: יש / אין.

8.2 חיבור לביוב מרכזי: יש / אין; אם אין, פתרון הביוב הוא: _____ (לפרט).

8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל; כולל חיבור / לא כולל חיבור הדירה לרשת; לא כולל התקנת מונה.

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, תקשורת מחשבים וכדומה): יש / אין (ציין את החיבורים הרלבנטיים) HOT או YES; לא כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת.

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

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 חניה משותפים: _____ אין _____;
 9.1.2 קומה מפולשת: יש / אין; מספר קומות מפולשות _____;
 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: יש / אין; מיקום המחסנים בקומת כניסה (יש לצרף תכנית עם סימון המיקום)
 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש / אין
 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש / אין
 9.1.6 חדרי מדרגות
 9.1.7 פיר מעלית: יש / אין; מעליות: יש / אין; מספר מעליות _____ 2 _____;
 9.1.8 גג – לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
 9.1.9 ממ"ק / מקלט: כמות _____ אין _____ מיקום _____ שטח _____;
 9.1.10 חדר דוודים משותף: אין / יש (בכל קומה ממוקמים בארון שירות בלובי)
 9.1.11 מיתקנים על הגג: מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) כגון אנטנה/ צלחות לוויין מרכזיות בלבד, קולטי שמש, דודים; יחידות מיזוג; חדר מכונות למעלית, ~~מאגר מים~~ (להקיף בעיגול את המתקן הרלבנטי), ~~משאבות סחררר~~ וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.
 9.1.12 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש.
 9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף (לפרט) לפי תכנית כל שטח שאיננו מוצמד לדירה נחשב למשותף.

9.2 חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף:

- 9.2.1 חדרי מדרגות
 9.2.2 קומה טכנית
 9.2.3 גישה לחניה משותפת
 9.2.4 לובי בקומות כניסה
 9.2.5 לובי קומתי
 9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים על הגג
 9.2.7 גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות
 9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדר/ ים טכני / ים
 9.2.9 חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים על הגג: (כגון קולטים, דודי שמש, חדר מכונות למעלית)
 9.2.10 מעליות
 9.2.11 ממ"ק / מקלט, אין.
 9.2.12 חלק אחר: החניות האחרות והלא מוצמדות, המקורות והלא מקורות;
 9.2.13 מאגר מים בחניון תת קרקעי.
 9.2.14 חדר משאבות.
 9.2.15 מאגר מים.
 9.2.16 חדר ריכוז מונה חשמל בחניון תת קרקעי.
 9.2.17 גישה ומעברים למחסנים.

(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) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.
פירוט ביטול או שינוי לתקנון המצוי בעניינים המנויים לעיל:

9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה : בהתאם לתקנון המצוי :

9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית : בהתאם לתקנון המצוי :

9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו

דמי ועד בית החלים על הדירות יתחלקו כדלקמן :

דירות 3 חדרים ישלמו מחיר מלא (יקרא מחיר בסיס X). דירות 4 חדרים ישלמו 110% ממחיר הבסיס ודירות 4.5 חדרים ישלמו 115% ממחיר הבסיס ודירות 5.5 ו- 6.5 חדרים ישלמו 125% ממחיר הבסיס. כמו כן, דירה שצמודה אליה חניה מקורה (או יותר), כולל חניה מקורה כפולה, תשלום 10% נוספים ממחיר הבסיס בגין החניה/ות המקורה/ות.
מוסכם שחברת הניהול תוסיף 10% בגין הוצאות חריגות ו/או בלתי צפויות ו/או לכיסוי הוצאות פחת או בלאי. בסוף תקופת ההתקשרות במידה ותישאר יתרה כל שהיא מסכום זה יוחזר לדייר או יוחלט יחד עם ועד הבית להשקיעו בפרויקט.
כל שימוש ב- 10% יהיה מותנה באישור מראש של נציגי הוועד בבנין.
תוספת 10% לא תוחזר עם מכירת הנכס כמו כן לא תוחזר לשוכר אשר שכר את הנכס לתקופה מסויימת ורצה לצאת.
החברה תשלח דו"ח מפורט בסוף כל שנה לגבי 10% לכיסוי הוצאות פחת או בלאי. ככל שיוחלט כי ההתחשבנות תהיה על בסיס עלות + אזי החברה תשלח בסוף כל שנה דו"ח מפורט לגבי כל העלויות.

9.7 שונות:

9.7.1 אחזקת המרפסות הינה באחריות בעלי הדירות הנהנים אשר המרפסות מוצמדות לדירותיהם, ולא בעלי הדירה שמעל למרפסת, כולל חידוש צבע קירות המרפסת מדי פעם והבטחת אטימות המרפסת כלפי הקומה מתחת. חידוש צבע קירות ותקרת המרפסת השייכת לדירה מסוימת לאחר תיקון רטיבות תבוצע ע"י בעל הדירה עצמו ולא ע"י בעל הדירה שמעל.

9.7.2 המדחסים של המזגנים ימוקמו כפי שנקבע ע"י החברה:
בכל הדירות ימוקם המדחס במסתור הכביסה, למעט בדירות גן ימוקם המדחס לפי התוכנית, צמוד לקיר במפלס הקרקע בגינה הצמודה כפי שנקבע ע"י החברה.
הדיירים מתחייבים לא לשנות מיקום המדחסים אלא באישור בכתב מהחברה. אין לתלות מדחסים על חזית הבנין או מרפסות, אלא באישור מיוחד מהחברה.
בעלי דירות פנטהאוז רשאים להציב את המדחסים על הגג באישור החברה בכתב ומראש.

9.7.3 שטח המחסן הנקוב בתוכנית הדירה הינו שטח ברוטו לפי הפירוט בסעיף א. 6 הערה מס' 2.

9.7.4 תוכנית פיתוח והצמדת חניות המצורפת לחוזה:
א. השטחים שלא נצבעו מלבד הדירות והחניות הצמודות הינם שטחים משותפים.
ב. החניות לאורך הכביש אשר לא מוספרו הינם חניות ציבוריות שהדיירים ו/או אורחיהם יכולים ליהנות מהם.
ג. החברה רשאית לשנות את ההצמדות לקראת גמר הפרויקט, לפי שיקול דעתה.
ד. צובר הגז ימוקם כפי שמסומן בתוכנית. מיקום זה נכון להיום ויתכן וישתנה עקב דרישת הרשויות והגופים המוסמכים.
ה. מיקום מיכלי האשפה הינו בהתאם לתוכנית הפיתוח. יתכן שינוי במיקום עמדות אלה.

9.7.5 המידות בתוכנית המצורפת הן לפני טיח וחיפויים.

9.7.6 ידוע לבעלי דירות עם גינה כי בגינה המוצמדת לדירתם מתוכננים שוחות ביוב ושוחות ניקוז עפ"י תוכנית האינסטלציה, לא תהיה להם טענה כלשהי בנוגע למספר או מיקום השוחות. כמו כן מתחייבים בעלי הדירות לא לכסות או למנוע גישה לשוחות הביוב הנ"ל.

9.7.7 ידוע לבעלי דירות עם גינה כי בגינה המוצמדת לדירתם מתוכננים קווי מערכות ושוחות אשר ישרתו את כל המבנה, ולא תהיה להם טענה כלשהי בנדון.

9.7.8 בעלי הדירות בקומת הקרקע יאפשרו ליתר בעלי הדירות ו/או מי מטעמם גישה לצורך בדיקת ו/או תחזוקת ו/או תיקון השוחות והמערכות, וזאת לאחר תיאום מראש.

9.7.9 על הגג ניתן להתקין צלחת YES. לא מותקנת אנטנה לערוצים 1, 2, 10, (ולא לכל דירה בנפרד, ראה מכתב מצורף בנידון), כמו כן ניתן להתחבר ל- HOT דרך תשתית קיימת.

9.7.10 התקנת שער / מחסום בכניסה לשכונה :
החברה מתכננת התקנת מחסום זרוע או דלתות חשמליות לפי החלטת החברה, והכל בכפוף לאישור הרשות המקומית, פתיחת השער/זרוע תהיה טלפונית ו/או ע"י שלט לפי בחירת הדייר כאשר עלות כל מנויי טלפוני הינה - 55 ₪ כולל מע"מ ועלות כל שלט הינה - 175 ₪ כולל מע"מ שישולם ע"י הדייר ישירות לחברה .

9.8 חברת תחזוקה וניהול:

9.8.1 ניהול ותחזוקת הרכוש המשותף יתבצע על ידי חברת תחזוקה בלבד ואין לנהל ולתחזק את הרכוש המשותף באמצעות ועד בית.

9.8.2 ידוע לקונה והוא נותן הסכמתו, כי החברה תהיה רשאית להתקשר עם חברת ניהול, שתנהל ותדאג לאחזקתם של כל השטחים המשותפים **למשך השנתיים הראשונות** או למשך **שנה** אם המוכרת או חברה הקשורה אליה תבצע ניהול הבית המשותף.

9.8.3 הקונה יחתום, במעמד החתימה על הסכם זה, על הסכם הניהול המצורף **כנספח ח' לחוזה** להסכם זה **(להלן: "הסכם הניהול")** ולפעול לקיום הוראותיו.

9.8.4 מובהר בזאת והקונה נותן הסכמתו לכך, שעל אף האמור בהסכם הניהול, המוכרת תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הסביר, לשנות את זהותה של חברת הניהול ובלבד שלא יחול כל שינוי בשאר תנאי ההתקשרות המופיעים בהסכם הניהול.

9.8.5 לאחר התקופה האמורה בסעיף 9.8.2 לעיל, ההסכם עם חברת הניהול יתחדש רק אם תתקבל החלטה על ידי רוב הדיירים ("רוב" כמשמעו בסעיף 71 (ב) לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969). ובכפוף להסכמת חברת הניהול להמשיך במתן השירותים והתנאים .

9.8.6 אם בתום תקופת השירות הראשונה ירצו בעלי הדירות להתקשר עם חב' תחזוקה אחרת, יודיעו על זאת עד לפני 3 חודשים מתום התקופה, בנוסף יעשו זאת לאחר שיקבלו החלטה בהתאם להוראות סעיף 71 לחוק המקרקעין – דהיינו ברוב של 50% מבעלי הדירות, נציגות נבחרת של 3 משפחות אשר יבחרו באסיפה הכללית של הדיירים תשמש כנציגות ועד הבית מול החברה, החלטה ברוב רגיל תחייב את שאר הדיירים. שני הצדדים יגיעו להסכמות ביניהם ביחס לתנאים ולנוסח החוזה, שאר הדיירים יחתמו על החוזה לכל המאוחר עד חודש ימים מיום סיום תקופת השנתיים.

9.8.7 שני המבנים בפרוייקט יהיו בית משותף אחד, וכל החלטה כאמור תחול על כל הדיירים יחדיו.

9.8.8 החברה רשאית לקבוע בתקנון כי ההוצאות של כל מבנה יתחלקו בין בעלי הדירות באותו מבנה בלבד או שכלל ההוצאות של שני המבנים יתחלקו בין בעלי הדירות של שני המבנים, הכל לפי שיקול דעת החברה.

9.8.9 החברה רשאית להכליל בתקנון הבית המשותף הוראות מתוך הסכם הניהול (נספח ח').

9.8.10 החברה מוסרת לכל רוכש ספר הנחיות והוראות תחזוקה מטעם התאחדות הקבלנים , בוני הארץ , נוסח אחיד, שהרכוש מתבקש לקרוא ולפעול בהתאם לאותם הנחיות , ובנוסף הנחיות ספיציפיות לפרוייקט.

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

11.1 תוכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:

- 11.1.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ - 1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות של הדירה.
- 11.1.2 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה
- 11.1.3 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
- 11.1.4 תוכניות קומת כניסה /קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תוכניות 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.
- 11.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1:100.
- 11.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בנייה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון גינה משותפת וגינות צמודות.

11.2 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 אויר, מערכות אלקטרו מכאניות 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.

11.3 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 אויר, מערכות אלקטרו-מכאניות 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 פקס.
- (ו) תוכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטארית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרו מכאניות במבנה ובפיתוח.

פריטים שהרוכש זכאי לוותר עליהם תמורת זיכוי כספי

נושא	תכולה	ערך כללי לזיכוי כולל מע"מ
ארון מטבח	ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך המשטח, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכול כמוגדר במפרט זה	1,600 ₪ מ"א
סוללות למים	סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה, ומקלחת (לפי הקיים בפועל הדירה), (לא ניתן לקבל זיכוי בגין אינטרפוז)	300 ₪ ליחידה
בית תקע	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד / כוח).	125 ₪ ליחידה
דלת כניסה למרפסת שירות	זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. חובה לבצע משקוף בפתח.	1000 ₪ ליחידה