

# מפרט מכיר

לפי צו מכיר (דירות) (טופס של מפרט) התשל"ד 1974

(תיקון התשס"ח-2008 ותיקון התשע"ה 2015)

כולל התאמות והבהרות הנכוניות למבנה ולדירה

## מחיר למשתכן

מפרט נערכ לפניהם קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשות מוסמכת

שם הפרוייקט: אודם על הפארק

דירה מדגם: C1

מספר חדרים: 3

דירות	קומת	בניין
2,6,10,14,18	1-5	5+6
2,6,10,14	1-4	7

בנייה:

מגרש מס': 362

תאריך: 03.01.19

אבני דרך – יהלום עפולה בע"מ

## תוכן עניינים

### **פרק א. פרטי זיהוי**

- סעיף 1:** כתובות המבנה ומיקום המגרש (1.1-1.2.).  
**סעיף 2:** בעל הקרקע והזכות שהקונה רוכש (2.1-2.2).  
**סעיף 3:** מיקום הדירה בבניין, מחסן וחניה.  
**סעיף 4:** תיאור הדירה.  
**סעיף 5:** שטח הדירה ואופן חישוב שטחה.  
**סעיף 6:** פרוט שטחים נוספים המשמשים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי, ואופן חישובם (6.1-6.7).  
**סעיף 7:** סטיות קבילות (א-ג).  
**סעיף 8:** פרטי אדריכל מתכנן הבנייה.  
**סעיף 9:** פרטי מהנדס אחראי לתוכנו השלים.

### **פרק ב'. תיאור הבניין, הדירה, ציודה ו아버지יה**

- סעיף 1:** תיאור הבניין, הקומות ויעודה של כל קומה (1.1-1.6).  
**סעיף 2:** חומרי הבניין והגמר (2.1-2.19).  
**סעיף 3:** תיאור הדירה, חומרי הגמר ו아버지ים.  
**סעיף 4:** גובה הדירה.  
**סעיף 5:** (טבלה 3) רשימות חדרים וגימורים בדירה ושטחים הצמודים לה.  
**סעיף 6:** ארונות מטבח ורחצה (3.3.1-3.3.3).  
**סעיף 7:** מתקן לתלויות כביסה.  
**סעיף 8:** (טבלה 4) מתקני תברואה (כלים, ברזים), ואביזרי אינסטלציה נוספים (3.6.1-3.6.8).  
**סעיף 9:** (טבלה 5) מתקני חשמל ותקשות (3.7.1-3.7.11).  
**סעיף 10:** מתקני קירור/חימום בדירה (4.1-4.9).  
**סעיף 11:** סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במחסן (5.1-5.3).  
**סעיף 12:** עבודות פיתוח ושונות.  
**סעיף 13:** חניה (6.1).  
**סעיף 14:** פיתוח המגרש (6.2.1-6.2.9).  
**סעיף 15:** מתקנות משותפות.  
**סעיף 16:** מערכות גז (7.1.1-7.1.3).  
**סעיף 17:** סידורים לכיבוי אש (7.2.1-7.2.5).  
**סעיף 18:** אווורור מאולץ במרתפי חניה.  
**סעיף 19:** מערכת מזוג אויר מרכזית.  
**סעיף 20:** מתקנים מיוזוג אויר בחדרים לשימוש הדיירים.  
**סעיף 21:** תיבות דואר.  
**סעיף 22:** מתקנים ומערכות משותפות נוספות.  
**סעיף 23:** חיבור המבנה למערכות תשתיות (8.1-8.7).  
**סעיף 24:** רכוש משותף.  
**סעיף 25:** תיאור הרכוש המשותף (9.1.1-9.1.13).  
**סעיף 26:** חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף (9.2.1-9.2.12).  
**סעיף 27:** בית משותף (רישום ופרטיהם).  
**סעיף 28:** שיורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה.  
**סעיף 29:** סדרי קבלת החלהות בדבר ניהול הבית.  
**סעיף 30:** שיורו השתתפות בחזאות הבית המשותף, ובשרותים המחייבים בקשר אליו.  
**סעיף 31:** החלקים המוצאים מהרכוש המשותף.

### נספחים

- נספח א'** מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף.  
**נספח ב'** העורות כליליות  
**נספח ג'** טבלאות זכויות  
**נספח ד'** טבלאות שטחים

דירה מודגם/מס' חדרים: C1 – 3 חדרים

שם האתר: הפארק, באר - שבע

דירה מס': \_\_\_\_\_

קומה: \_\_\_\_\_

מחסן מס': \_\_\_\_\_

חניה מס': \_\_\_\_\_

בניין מס': \_\_\_\_\_ (הנקרא גם בניין \_\_\_\_\_):

### **"מפרט מכיר"**

## **לפי חוק המכיר (דירות), התשל"ד – 1974**

(תיקון התשס"ח – 2008, ותיקון התשע"ד – 2014)

### **בעניין חויבים וזיכאים שונים**

(כולל התאמות והבהרות הנכוניות למבנה ולדירה)

(להלן "המוכר/ת" או "החברה")

נספח לחוזה בין: אבני דרך - יהלום עפולה בע"מ

לבין: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

(להלן "הרכוש/ים" או "הकונה/ים")

\_\_\_\_\_  
ת.ז. \_\_\_\_\_

מתאריך: \_\_\_\_\_

### **א. פרטי דירה**

1. ישוב: באר שבע. רחוב: \_\_\_\_\_, בית מס': \_\_\_\_\_,

גוש מס': 38675, חלקה מס': 1, מגרש מס': 362.

2. תכנית החלה במקום: 605-0225284

2. בעלי הקרקע: רשות מקראקי ישראל

הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה.

2.1 שם המחכיר: רשות מקראקי ישראל.

2.2 תקופת החכירה: 8.5.2017 – 98 שנים תחילת תקופת החכירה:

3. דירה מס' וקומה: כנ"ל (להלן "הדירה")

4. בדירה: כניסה, חדר דיוור, מטבח, פינת אוכל, חדר שינה הורים, מרחיב מוגן דירתית (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרוזדורים, שירותים אורחים (בית שימוש נפרד), חדר רחצה, מרפסת שירות, מרפסת שמש (דירות).

.5. **שטח הדירה**

שטח הדירה הוא: \_\_\_\_\_ המוחושב לפי כלליים אלה:

(א) השטח הכלוא בתוך המציגל הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה.  
לענין זה –

(1) "קיר חוץ" – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת השימוש, בינה לבין שטח משותף בקומת או בינה לבין דירה או תוכנית אחרת.

כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המציגל האמור במרכזו של קיר החוץ;

(2) "פנוי החיצוניים של קיר חוץ" – פני הקיר בלבד גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכולו את החיפוי.

(ב) בדירה רב מפלסית יוחשב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל המפלסים בדירה.

(ג) שטחו של כל מפלס מדרגות בדירה יוחשב פעמי אחת בלבד לפיה היחסיל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יוצרף למפלס שמנעו עליה מהלך המדרגות.

(ד) בחישוב השטח יכולו רק השטחים שגובם תואם למדרש בתכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התשל"ל – להלן – תקנות התקנון והבנייה (בקשה להיתר).

(ה) שיערו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה: ראה סעיף 9.4 בחלק ב', ושאינו כולל בשטח הדירה.

.6. **פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:**

6.1 **הרפסת שימוש בשטח<sup>(1)</sup>:** \_\_\_\_\_ מתוכה מרפסת השימוש מקורה (הכוונה לקיר הנמצא קומה אחת מעל בלבד), בשטח: ככל שמוסמן בתוכנית המכון.

6.2 **חניה מקורה/לא מקורה מס' :** \_\_\_\_\_ (יש לצרף תכנית שטח הchnia עם סימון מקום הchnia המוצמדת);

6.3 **מחסן (ככל שנרכש) בשטח<sup>(2)</sup>:** \_\_\_\_\_

6.4 **מרتفע דירתית בשטח<sup>(3)</sup>:** אין.

6.5 **גג מוצמד לדירה בשטח:** אין.

6.6 **חצר מוצמדת לדירה בשטח<sup>(4)</sup>:** אין.

6.7 **אם יש שטחים/חלקים/אזרורים, נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם** (מהות ושטח).  
מסטור כביסה: מסומן בתוכנית המכון. יתכן ובמסטור הכביסה תעבור צנרת / או יהיו מערכות אשר ימשכו את הדירה / או דירות אחרות בבניין.

**הערות לחישובי השטחים:**

1. **"הרפסת שימוש"** – הרפסת חיצונית לדירה; שטחה של הרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המציגל הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעלים הבנויים של הרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים בהרפסת.

mobher כי "הרפסת שימוש" הכוונה, חסופה / או מקורה בשלמות או בחלוקת, אשר מידת חשיפתה לשימוש / או לאור הרקיע כפוף למיקומה בבניין יחסית לשונת הרוחות ובכפוף לבנייה פיזית כלשהי הן בתחום הקרקע והן מחוצה לה שיש בה כדי להשפיע על חשיפת הרפסת לשימוש.

2. **שטח של מחסן**, הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בין חלק של דירה אחרת יכול רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף יכול שטח הקיר במלואו.

3. **שטח של מרתף**, הוא השטח הכלוא בין קירות המרתף בתוספת שטח תיאורתי מתחת לקרות החוץ בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בין חלק של דירה אחרת יכול רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף יכול שטח הקיר במלואו.

4. **שטח של חצר כולה**, את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תוטר סטיה בשיעור של עד 5% בין שטח החצר המופיע במפרט המכון לבין השטח למעשה.

.7. **סטיות קבילות:**

הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה מופרטת זה:  
(א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח ממופרט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למשהו; ואולם לעניין שטחה של חצר תוثر סטייה גדולה יותר ממופרט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.

(ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במופרט ומידות האבזרים למשהו

.8. **שם עורך הבקשה להיתר ("להלן" "הأدראיכל"):** מ.ר.ש אדריכלים בע"מ

טלפון: 08-6209126 פקס: 08-6270689 כתובות: אליהו נאו 23 באר שבע

דוא"ל: ram@marash.co.il

.9. **שם האחראי לתכנון השלב ("להלן" "המהנדס"):** יעקב גוטמן מהנדסים בע"מ

טלפון: 03-5790770 פקס: 03-5790771 כתובות: גראנט 5 פתח תקווה.

דוא"ל: j-gutman@zahav.net.i

.b. **תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזרייה**

\* המוכר רשיי להכנס שינויים בחלוקת פנימית של דירות אחרות וחקלים אחרים בבניין, בתנאי שלא ישנו באופן מהותי את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף

.1. **תיאור הבניין**

1.1 בניין מגוריים רב משפחתי. הבניין הינו אחד מתוך 3 בניינים שמספרם - 6, 7, 5 ונקראים גם בניינים א', ב', ג', שייבנו על מתחם משותף במגרש (362), בקומת המרתף 'בנה חניון'. בקומת הכניסה של בניינים אלו ייבנו חניות למסחר ואזרורים עם פיתוח סבבתי משותף לשימוש כל הבניינים מתחם והכל כפי שימושי בתכניות המכבר ומופרט בהסכם המכבר ובסעיף 9.8 על תתי סעפיו למופרט זה.

1.2 **בבנייה:** בניינים 6+5: 29 דירות למגורים, בניין 7: 28 דירות למגורים, בניין, דירות<sup>(\*)</sup>, חניות למסחר בקומת הכניסה.

(\*) לפי חוק מכיר (דירות) התשל"ד - 1974 סעיף 1 "הגדרות" נאמר, "דירה" - חדר או מערכת חדרים שנועד למגורים, לעסק, או לכל צורך אחר.

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

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומת	גובה מתחזק/מעל למפלס קומת הכניסה (‡) הקבוע לבניין <sup>(*)</sup>	כינוי או תיאור קומה
---	חיות, מסענות, מעברים, מחסנים, מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, חדר חanyl, מתקנים, פירмы ומערכות טכניות לפי דרישת המוכנים והרשיות. בנוספ' במרתף משותף לבניין 1 – מאגר מים וחדר משאבות,	---	-1	קומת קרקע תחתונה/מרתף

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחנה/על מפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין <sup>(*)</sup>	כינוי או תיאור קומה
---	מבואה כניסה (לובי), מעליות, חדר מדרגות, מתקנים, פירмы ומערכות טכניות לפ' דרישת המ騰נים והרשיות, מעדן דירות וחנויות מסחר	---	קרקע	קומה הכניסה הקובעת לבניין
---	מגורים, מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים, פירмы ומערכות טכניות לפ' דרישת המ騰נים והרשיות.	4 (בכל קומה)	1-6	קומה מגורים
---	מגורים, מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים, פירмы ומערכות טכניות לפ' דרישת המ騰נים והרשיות.	3	7	קומה מגורים
---	מגורים, מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים, פירмы ומערכות טכניות לפ' דרישת המ騰נים והרשיות.	2	8	קומה מגורים (פנטהאוזים)
---	חדר מדרגות, מפוח/ם לאוורור שירותים, מתקנים, פירмы ומערכות טכניות ומשותפות ו/או פרטיות, לפ' דרישת המ騰נים והרשיות.	---	---	גג עליון (ראשי)
---	---	---	8	סך הכל קומות למגורים
במנין הקומות לא לכל הגג העליון (הראשי).			10	סך הכל קומות בבניין

#### הערות והבהרות:

- (א) יתכו שינויים בטללה בהתאם להוותי הבניה.
- (ב) במקרה שיש יותר מכינסה אחת לבניין, יש לציין איזו מהכינסות היא הכניסה הקובעת לבניין [כהגדורתה בתיקנות התכנון והבנייה בקשה להיתר].
- (ג) החברה זכיה לפי שיקול דעתה או הנחיות המ騰נים להוסיף או לבטל מתקנים או ייעודם ואף לשנות מיקומם, או לאפשר מתן שירות באמצעותם גם למבנה סמוכים, לרבות הקצתה חדרים ו/או ארוןות ו/או גומחות בהם מערכות אלו מותקנות. אך זכויות הרוכש לא תפגענה.
- (ד) מובהר כי שמות הקומות והמספר המתאר את מיקומן עשויים לשנתנו.

#### 1.4 חדר מדרגות משותף (ראשי)

מספר חדרי המדרגות בבניין: 1. אפיקן חדר המדרגות: מקורה מקומת מרتفע עד לקומת הגג העליון.

חדרי מדרגות נוספים: אין.

1.5 מעליות: יש. מספר המעליות בכל בניין: 2; מספר התchanות לכל מעלית: 10;

מספר גושעים לכל מעלית: 6; מגנון פיקוד שבת<sup>(\*)</sup>: יש, באחת בלבד.

1.6 עמדת שומר: אין.

(\*) "מעלית שבת" – מובהר כי הכוונה במעלית בעלת מגנון פיקוד שבת, שהפעלתו תקבע ע"י נציגות ד'ירי הבניין ו/או חב' ניהול בהתאם לסעיף 59 ז' בחוק המקrukן תשכ"ט-1969.

2. חומרי הבניין ועובדות גמר:

- 2.1 רצפה ותקרת קומת שלד הבניין:** לפי תכניות מהנדס השלד; **שיטת הבניה:** רגילה /או מתועשת /או משלובת, 2.2 קרקע: חומר: בטון מזין /או בטון מזון אלמנטים מתועשים/טרומיים. עובי: לפי חישובי מהנדס השלד; בידוד תרמי: לפי תקן ישראל מס' 1045. **בידוד אקוסטי:** לפי תקן ישראל מס' 1004 חלק 1. **רצוף בנין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למינית החלקה.**
- 2.3 רצפה ותקרה קומתית: חומר:** בטון מזון. עובי: לפי חישובי מהנדס השלד; **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראל מס' 1045. **בשיטה:** לפי החלטת הייעוץ. **בידוד אקוסטי:** לפי תקן ישראל מס' 1004 חלק 1.
- 2.4 גגות הבניין:** חומר: בטון מזון, או אלמנטים מתועשים מבטון.. עובי: לפי חישובי מהנדס השלד. **שיפוע ניקוז ואיטום:** לפי הנחיות הייעוץ. **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראל מס' 1045.
- 2.5 קירות חוץ:** מכלול מתועש, /או בטון יצוק באתר /או קירות בניין (יתכן שילוב מס' שיטות) עובי: לפי תכנית המהנדס. **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראל מס' 1045: **כבע תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "**תאון ירוק"**" של מכון התקנים הישראלי.**
- 2.6 גימור קירות חוץ:**
- 2.6.1 חיפוי/ציפוי, עיקרי:** אבן טבעית /או אבן מלאכותית /או חיפוי קשיח דוגמת קרמיקה. גוון וסוג לפי תכנית האדריכל.
  - 2.6.2 טיח חוץ:** טיח (2 שכבות) משולב עם חיפויים אחרים;
  - 2.6.3 חיפוי אחר:** האדריכל יהיה רשאי לשנות סוג, גוון וחולקת הציפויים בהתאם עם הרשות המקומית.
  - 2.6.4 בקירות המבוצעים בשיטה מתועשת/מתועשת למחצה, ניתן שמעטפת הפנים של קירות אלו תהיה עשויה מלוחות גבס, בלוקי גבס, בלוק בטון או בלוק בטון תא. הכל בכפוף לעמידה בתקינה הרלבנטית לרבות בתקן ישראל מס' 1045: בידוד תרמי של בניינים.**
- 2.7 קירות הפרדה בין הדירות:** חומר: בטון מזון /או בלוק בטון /או בלוק תא (איטונג /או אחר) /או משולב, ובכל מקרה יunnyko את שיעור הבידוד האקוסטי המדרש על פי ת"י 1004 חלק 1.
- 2.8 חדר מדרגות ראשי:**
- 2.8.1 קירות מעטפת:** חומר: בטון מזון או בניין או משולב. עובי: לפי חישובי המהנדס; **בידוד אקוסטי:** הבידוד האקוסטי לחדרי המדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין.
  - 2.8.2 גימור קירות פנים:** חומר: טיח וגימור צבע אקרילי עד התקירה. חיפוי בשיפולים כדוגמת הריצוף, בעל "תו תקן ירוק"
- מטעם מכון התקנים.
- . **גימור תקרה:** חומר: טיח, גימור מלבן סינטטי דוגמת פוליסיד, בעל "תו תקן יrok" מטעם מכון התקנים.
- 2.8.3 מדרגות:** המדרגות יהיו מאבן נסורה, או גרניט פורצלן, או טראצ' (צמנט לבן), בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות ומשתחי הבניין (פודסטים), ופסים מחוספסים כנגד החלקה.
- 2.8.4 מעקה/ מחץ:** מתקת /או בניין /או משולב (לרבות מחץ יד), לפי תכנית האדריכל, בהתאם לת"י 1142.
- 2.8.5 עלייה לגג:** באמצעות חדר המדרגות.
- 2.9 מבואה (לובי) קומתית:**
- גימור קירות פנים מבואה קומתית: חומר: גימור קירות פנים יהיו בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי ("בעלתו תקן יrok") עד התקירה.
- גימור תקרה:** חומר: טיח + צבע מלבן סינטטי ("בעלתו תקן יrok") **רצוף:** אבן נסורה או גרניט פורצלן. **omidot:** לפי עיצוב האדריכל.
- 2.10 מבואה (לובי) כניסה ראשית:**
- גימור קירות פנים: חומר: אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן, לפחות עד לגובה משקופי דלת הכניסה, מעל החיפוי הקשיח בוצע טיח וצבע אקרילי ("בעלתו תקן יrok").

<b>גימור תקרה: חומר:</b> טיח + צבע מלבן סינטטי דוגמת פוליסיד ("בעלתו תקן יירוק"), או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית. <b>ריצוף:</b> אריחים מסוג אבן נסורה (שייש) או גראניט פורצלן העומדים בתkan הירושלמי למניעת החלקה. ושטוח אריח בודד לא פחות מ-0.64 מ"ר.	<b>תיבות דואר ימוקמו</b> בקומה הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין יהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות התכנון ובניה ות"י 816, בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר, עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.
<b>חניה:</b>  <b>מרთף חניה:</b> גימור קירות פנים המרתף יעשה בטיח פנים או בבטון צבוע בסיד סינטטי. גימור רצפת המרתף או החניות יעשה בבטון מוחלך או באבן משטלבת.	2.11
<b>גימור חניה חיצונית לא מקורה:</b> ראה עבادات פיתוח סעיף 3.1.3.	2.12
<b>חדרים לשימוש משותף:</b> חדרים טכניים (כל شيء), חדר דירות וכדומה. <b>גימור קירות:</b> טיח + צבע מלבן סינטטי דוגמת פוליסיד, בעל "בעלתו תקן יירוק" מטעם מכון התקנים. (למעט גומחות, ארכונות חשמל, מים וכו'). <b>גימור תקרה:</b> בטון טבעי צבוע מלבן סינטטי ו/או טיח צבוע מלבן סינטטי ו/או תקרה משנה ו/או משולב.. <b>גימור רצפה:</b> בטון מוחלך או פורצלן או משולב.	2.13
<b>הערה:</b> צביעת קירות/תקרה יעשה בטיח פנים או בבטון צבוע בצבע, בעל "בעלתו תקן יירוק" מטעם מכון התקנים.	2.14
<b>דלת כניסה לבניין:</b> יש, דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה شاملית הנשלטה על ידי מערכת אינטראком ומחייב שמן. <b>דלת כניסה/יציאה, נסفة לבניין:</b> יש בקומה כניסה, דלת כניסה אחרת.	2.15
<b>דלתות חדר מדרגות (כל شيء):</b> דלתות אש, כולל מחדיר שמן. <b>דלתות חדרים טכניים (כל شيء):</b> דלתות פח. <b>דלתות וחילונות חדרים לשימוש משותף:</b> כמות לפי תכנון האדריכל.	2.16
<b>תאורה, בכניסה לבניין, לובי, חדר מדרגות, מבואות קומותיים, חניות, חדרים טכניים, חדרים וחילונים משותפים:</b> יש. בבניין המגורים יהיו לחיצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורתليلא קבוצה בחדר המדרגות ולחיצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות. בנוסף, מבואה הראשית ובכל מבואה קומתית יותקן לחיצן להדלקת תאורה מלאכותית בחדר/חדרי מדרגות, הכל בכפוף לעמידה בהווארות כל דין.	2.17
<b>תאורה במחסנים דירותים:</b> הרצינה החשמל של כל המחסנים יחולר למונה משותף ונפרד למחסנים בלבד או לחילופין יותקן מונה נפרד לכל מחסן או לחילופין המחסן יחולר למונה הדירתי של הדירה אליה הוצמד/שייך המחסן לפי החלטתו של המוכר ועל פי בחירתו של המוכר.	2.18
<b>חיבור חשמל לתאורה ולמערכות אלקטرومכניות משותפות:</b> יש. הרצינה מערכת החשמל של הרousel המשותף של הבניין/ים לפי תכנון מהנדס החשמל (יתכנו מערכות משותפות אשר ישרתו הבניין, אך ימוקמו לבניין הסמוך ו/או ימוקמו לבניין הסמוך וישראלו גם הבניין, בכפוף לאישור הרשות השונות).	2.19

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

#### 3.1 **גובה הדירה:**

**גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקירה:** לא פחות מ-2.50 מ'.

**גובה חדר שירות ופרוזדור:** לא פחות מ- 2.05 מ'.

**\*גובה מחסן דירתי (באם נרכש):** לא פחות מ- 2.05 מ'.

**\*גובה חניה מקורה (באם נרכשה):** לא פחות מ- 2.05 מ'.

**\*הערה:** למעט תחת קורות, מערכות, בליטות, הנמכות מקומיות ותקורות משנה. בכל מקרה גובה הדירה בשטח המינימלי הקבוע לגבי חלקו של פי התקנות לא יפחות מן הגובה המינימלי הקבוע על פי דין.

טבלה מס' 2 – רשימת חדרים וגימורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה.  
(ראה פירוט יתר בהערות/הבהרות, שלאחר טבלה זו).

3.2

תיאור	חומר קירות <sup>(1)</sup>	גמר קירות ותקרות <sup>(2)</sup> ומידות אריחי חיפוי <sup>(4)</sup> (בס"מ)	מידות אריחים (בס"מ)	ריצוף <sup>(3)</sup> וחיפוי <sup>(4)</sup> בשקלים חדשים	מחיר ל'זיכי ל'ר/מ"א	ריצוף <sup>(3)</sup>	הערות
כינהה	ראה (1)	ראה (2)	ראה (2)	ראה (3)	אין	ראה	ראה פרוט בהערות המשך.
חדר דיר	ראה (1)	ראה (2)	ראה (2)	ראה (3)	אין	ראה	ראה פרוט בהערות המשך.
מטבח	ראה (1)	ראה (2)	ראה (2)	ראה (3)	אין	ראה	חיפוי בגובה כ-60 ס"מ לפחות מעל משטח ארון תחתון. למעט אזור חלון (באמ' קיימ'). ראה פרוט בהערות המשך.
	ראה (1)	ChiFiי מעל משטח ארון תחתון	ראה (4)	ראה (3)	אין	ראה	ראה פרוט בהערות המשך.
פינת אוכל	ראה(1)	ראה (2)	ראה (2)	ראה (3)	אין	ראה	ראה פרוט בהערות המשך.
פרוזדור	ראה (1)	ראה (2)	ראה (2)	ראה (3)	אין	ראה	ראה פרוט בהערות המשך.
חדר שינה הורים	ראה (1)	ראה (2)	ראה (2)	ראה (3)	אין	ראה	ראה פרוט בהערות המשך.
ממ"ד	lf'i horoat ha'g'a	lf'i mprut ha'g'a	lf'i mprut ha'g'a	ראה (3)	אין	ראה	ראה פרוט בהערות המשך.
חדר רחצה (כללי) (אמבטיה)	ראה (1)	ראה (2)	ראה (2)	ראה (3)	אין	ראה	ChiFiי קירות לגובה כו המשקוף הדלת לפחות. ומעל טיח + צבע אקרילי בעל "טו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים. ראה פרוט בהערות המשך.
	ראה (1)	ChiFiי קרמיקה	ראה (4)	---	---	ראה	ChiFiי קירות לגובה 1.50 ומעלה טיח + צבע אקרילי בעל "טו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים. ראה פרוט בהערות המשך.
שירותי אוווחים	ראה (1)	ראה (2)	ראה (2)	ראה (3)	אין	ראה	מעקה: ראה הערכה בהמשך.
מרפסת שירות	ראה (1)	ראה (2)	ראה (2)	ראה (3)	אין	ראה	ChiFiי/ChiFiי קיר חיצוני ראה סעיף 2.6. ראה גם פרוט בהערות המשך.
מרפסת שימוש	ראה (1)	ראה (2.6)	ראה סעיף 2.6	ראה (3)	אין	ראה	ראה סעיף 3.4.
מסתור כביסה	ראה (1)	ראה (2)	ראה (2)	אין	אין	ראה	עובי קירות מחסן lf'i תכנון הأدראיל/המגדנס.
מחסן דירתית (כל שהואCMD)	ראה (1)	טיח. גימור קירות צבע אקרילי. גימור תקרה סיד סינטטי.	ראה (5)	ראה (5)	אין	ראה	ריצוף: סוג א'. העומד בדרישות ת"י 2279 ודרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות ובדרגת התנוגדות להחלה R-9, גראנט פורצלן. המוכר ישיג לבחירת הקונה ולא שיימי מהמahir אריחים ב מידות שונות ולפחות ב מידות 45/45, 60/60 ס"מ, 33/33 ס"מ. לכל מידת אריח. המוכר ישיג לקונה, לכל הפחות, לבחירה מבין 4 סדרות של ריצוף - 3 דוגמאות/גוננים התואימים לוגמתאות/גונות נפוצים

#### הערות והבהרות לטבלה:

- (1) חומר קירות: בטון/בלוקי בטון/בלוקי בטון תא/בלוקי גבס או משולב. בחדרי רחצה בכל מקרה יוצאו הקירות בבלוקים המוגדרים ע"י הייצן "עמודים למים" או מבלוקי בטון.

(2) גמר קירות: טיח. בממ"ד lf'i הנחיות פקוד העורף.

צבעה בצביע אקרילי. גוון: לבן.

כל צבעי התקירות וקירות פנים יהיו בעלי "טו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.

גמר תקרות: טיח+סיד סינטטי. צבעה בפוליסיד. גוון: לבן.

גמר קירות בחדרים וטוביים (בתהום ללא ChiFi): טיח + צבע אקרילי , ובעל "טו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים.

(3)

ושכיחים בשימוש בדירות מגוריים, לפחות שacht מהן היא בגוון בהיר - ניטרלי . בחירת הרוכש תעשה לפחות מדוגמא/גון/מידה, שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה.

- **ריצוף בחדרי רחצה ומרפסת שירות:** סוג א'. גראניט פורצלן העומד בדרישות ת"י 2279 ודרישות התקינה והחקיקה הרלונטיות ובדרגת התנגדות להחלה R-10-R וברצפת תא מקלהת R-11-R, לכל מידת ארית, המוכר יציג לkoneksi, לפחות שacht מהן היא בגוון בהיר - ניטרלי .

- 3 דוגמאות/גונו התואמים לדוגמאות/גונו נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגוריים, לפחות שacht מהן היא בגוון בהיר - ניטרלי .

במידות 33/33 ס"מ. בחירת הרוכש תעשה לפחות מדוגמא/גון/מידה, שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה.

- **ריצוף במרפסת שימוש:** סוג א', גראניט פורצלן אריחים בגודל 33/33 ס"מ, לבחירה מבין 4 סדרות של ריצוף - 3 דוגמאות/גונו התואמים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגוריים, לפחות שacht מהן היא בגוון בהיר - ניטרלי ובדרגת ההחלה שאינה פוחוצה לריצוף חסוף לשמש. בחירת הרוכש תעשה מבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה. (במקומות שבהם קיר החוץ מחופת בחיפוי קשיח, אין צורך בשיפוליים).

**4) חיפוי חדרי רחצה:** סוג א'. קרמייקה - לכל מידת ארית, המוכר יציג לkoneksi, לפחות שacht מהן היא בגוון בהיר - ניטרלי . במדיות דוגמאות/גונו התואמים לדוגמאות/גונו נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגוריים, לפחות שacht מהן היא בגוון בהיר - ניטרלי . במדיות 25/33 ס"מ , 30/60 ס"מ. בחירת הרוכש תעשה לפחות מדוגמא/גון/מידה, שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה. (חיפוי קירות בקרמייקה ב מידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד גובה קנו משקוף הדלת. מעלה החיפוי ועד לתקה טיח+ צבע אקרילי ).

לצנרת גלויה תבוצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמייקה זהה לגמר הקירות.

ב הסכמתה הקונה המוכר יהיה רשאי להציג אריחים ב מידות דומות למפרט וכן ב מידות נוספות: 20/50 ס"מ, 33/33 ס"מ ללא כל שינוי ב מחיר הדירה.

**5) חיפוי במטבח:** חיפוי קירות קרמייקה – סוג א', לבחירה מבין לפחות 3 דוגמאות/גונו שאחת מהן היא בגוון בהיר – ניטרלי . בחירת הרוכש תעשה מבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה. בגיןה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה (מעל ארון תחתון. כאשר התנור אינו ביחסית IB חיפוי קירות התנור וסבירו בקבוק הסוף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף). מעלה החיפוי ובקירות: טיח + צבע אקרילי .

**6) ריצוף במחסן (כל שנרכש):** מסווג גראניט פורצלן/טרזו לבחירת הקבלן/היזם שטח אריח בודד עד כ- 0.20 מ"ר.

#### הערות:

בחירת הרוכש/ד'יר – למניעת ספק יודגש כי בחירת הרוכש תעשה אך ורק מבחר של ספק אחד ולא תינתן האפשרות לבחור מוצרים שונים מספקים שונים, גם מלאו שנבחרו ע"י החברה.

**איטום:** הקירות, הרצפות והנקודות באזורי הרטובים יאטמו לפני הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלי בינוי/חדרים סמכים.

מעקה לאומיים מושולב עם זכוכית מחוסמת או בניי כדוגמת החזית. בגיןה: לא פחות מדרישות ת"י 1142.

**הפרשי מפלסים** – בכינסה לדירה, חדרי רחצה, מ"ד ומרפסת שירות, בין חללים סמכים עד כ- 2 ס"מ.

ביציאה למרפסות שימוש/אג, יתכן סף מוגבה/מונייר (דרגה) עד גובה המותר בתקנות (עד 20 ס"מ גובה/רוחב), לפי תכנון האדריכל.

**חיפוי קירות** – גובה חיפוי הקירות יעשה לגובה המצוין בטבלה או יותר ועד גובה "אריחים שלמים".

**פרופיל פינתי בchiepi** – יבוצעו פינות פרופיל לאומיים או PVC, באם יש פינות קמורות שאורךם פחות מ- 60 ס"מ, או לפי החלטת החברה.

אריחי אבן טבעית (כל שיוטקנו בשטח המשותף/פרטיו) – יש לשים לב להוראות מתוך ת"י 5566 חלק 2, לפיו היות שהאבן היא חומר טבעי, עלולים להיות בו נימים, גידים והבדלי גוון ומרקם. כמו כן, גוון הלוחות או האריחים המשמשים במערכת הרצפה עשוי להשתנות בחלוף הזמן, ולפיכך עשוי להיות שוני בין הלוחות או האריחים שברצפה לבין הלוחות או האריחים הנשמרים למשך תקופה. הכל בנסיבות לדרישות התקינה ולכללי המקצוע

**լיטוש/הברקה** – למניעת ספק יודגש כי לא יבוצע ליטוש או הברקה ע"ג הריצוף בדירה.

**פרגולה, קורה/ות** – (כל וubah החברה להתקין, ומובילו שהדבר יהייב בסימון בתוכנית המכר) עץ /או בטון /או פלדה /או לאומיים לפי תכנון האדריכל.

**שיפוליים** – (פנלים) מחומר הריצוף בגובה כ- 7 ס"מ, למעט בשולי קירות וחיציות מחופים, בגין ארון מטבח, ארוןות למערכות ואזוריים טכניים. חיפוי ושיפוליים, ללא קיטום פינות (גרונג).

**מרוחחים (פוגות)** – לפי דרישות התקנים לריצוף וchiepi, נדרש ביצוע מרוחה בין אריחים (פוגות) של כ- 3 מ"מ. לריצוף טראצ'ו כ- 1 מ"מ.

(mobher ci chiod omotkni legbaim yesh hataiyosot behurot leil yotkno bpo'el rak am zion kr betvelha, b'mefarot mcr za o b'masmer achra  
shzoruf lehscom ha'rechisha).

### 3.3 ארון:

3.3.1 **ארון מטבח תחתון:** הארון יכול דלתות, מגירות מדפים, תשובות לכיר חיטוך פתוח המתאים להתקנה שטוחה של הכיר/הכנה לכיריים מובנות (כולל: פתוח, נקודות גז לבישול ונקודות חשמל להצחה), הכנה למדיח כלים. גוף הארון והמדפים יהיו מעץ סנדוויץ', וגב הארון יהיה מעץ דיקט. שאר חלקי הארון סנדוויץ' או MDF. עומק הארון כולל חזית הדלתות כ- 60 ס"מ. גובה סף עליון של משטח העבודה כ- 90 ס"מ מעל פני הריצוף. הארון יכול להיות מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות לכל גובה ועומק הארון.  
ביחידה פיניטית (כל שקיימת) יותקנו "פתרונות פינה". בתחתית הארון תותקן הגברה (סוקל) בגובה של כ- 10 ס"מ וביחסו מיד למינית רטיבות של תחתית הארון. **ציפוי חיצוני:** פורמאלקה וידיות מתכת.  
לבחירה הרוכש מתוך 5 גוונים שונים לפחות (מהם אחד לבן ואחד בהיר ניטרלי) שיוצגו ע"י המוכר.  
**ציפוי פנימי** ומגרם מדפים: פורמאלקה /או מלמין בגין <sup>(1)</sup> מידות: ראה העלה בהמשך.

#### מחיר לzychi بعد ארון המטבח התחתון: ראה סוף ג'.

**משטח עבודה מעלה ארון מטבח תחתון:** תיאור: לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ- 2 ס"מ מבנן טבנית או פולימרית (כדוגמת אבן קיסר או שווה ערך) העונה לדרישות התקנים הרלוונטיים ת"י 4440. עם שלילים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארון בכל היקפם. המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיר. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן יעמדו יבחר על ידי המוכר, הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל שידרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח. **מידות:** לפ' ארון המטבח חלק תחתון, גוון: לבחירת הקונה מטר מגוון דוגמאות שיוצגו המוכר /או הספקים שיבחר המוכר, המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי.

### 3.3.2 ארון מטבח עליון: אין.

(בדירות 4.5 מדורים ומעלה מסיבות של תכנון המטבח הספציפי המוכר יהיה רשאי להציג לדיר להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב- 2 מ"א ארון מטבח עליון. במקרה זה לא יותר ארון מטבח עליון פינתי. מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לארון המטבח התחתון. גובהו של הארון העליון כ- 75 ס"מ ועומקו כ- 30 ס"מ. הארון יכול מדף אחד בלבד לכל אורכו.)

3.3.3 **ארונות אחרים (צין):** בחדר רחצה (כללי), ארון תחתון מעץ סנדוויץ' או טرسפה, מלא או מונח הכלול משטח עבודה (אינטגרלי) מהרס או שיש או ניאו קווץ משולב בכיר, דלתות, מדפים וציר נירוסטה. **מידות:** 80 ס"מ לפחות.  
**ציפוי חיצוני:** פורמאלקה. **ידיות מתכת:** **ציפוי פנימי:** פורמאלקה או מלמין.

#### מחיר לzychi بعد ארון הרחצה: ראה סוף ג'.

#### הערות:

<sup>(1)</sup> מידת אורך מזרען של ארון מטבח תחתון: 5 מטר אורך. המדידה לאורך הקיר (פינה כל שקיימת גמישות פערמים).  
חללים המיועדים למדייח, תנור, כיריים וכיו"ב (למעט מקרר) כוללים באורך הארון.

<sup>(2)</sup> במקרה של זיכי עبور ארונות המטבח וביצוע עצמי, על הקונה לקחת בחשבון כי יתכן ובקייר שבגב ארונות המטבח קיימים פתחי/גישה לקלוטן/ים משותפים. יש לאפשר גישה לפתחים אלו לצורך תחזקה.

<sup>(3)</sup> תכנון הארון לצורך התקנה של מדיח, תנור וכו' מובנים בארון תחתון הינם להחלפת הקונה.

- החליט הקונה שלא להתקנים, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים,

במקומות שייעדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (לא כללים) ולרובות ההכנות הנדרשות.

באחריות הקונה לדוח על בחרותו על פי הלוח זמנים שהחברה תקבע ובמועד שהחברה תנוכה את הרוכש.

### 3.4 מתקנים לתליית כביסה:

**ミテクן לתליית כביסה (קטנה):** מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגים באורך מינימאלי של 160 ס"מ, 5 חבלים כביסה מפלטטיים, ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ-160 ס"מ ובתנאי שיווקן מתקן מתרומם שאורכו לא יפחות מ-120 ס"מ והאורך המנצח של חבל הכביסה לא יפחות מ-800 ס"מ.

לדיות הגן: אפשר שיווקן מתקן שווה ערך בחצר/ מרפסת.

**מסטור כביסה (ככל שמתוכן):** מחומר עמיד העומד בת"י 5100.

### 3.5

#### טבלה מס' 3 – רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה ( מידות בס"מ )

(פרוטו יתר ראה בהערות/הברורות, שלאחר טבלה זו)

**הערה:** סוג החלונות/דלתות, התריסים, אופן הפתיחה, מיקום הפתיחה, מידות, הנקודות, החלוקה ואופן התפקוד עשויים להשתנות עקב אילוצי התכנון. המצב הסופי יקבע ע"י האדריכל. ה健全ה מאשר כי הובא לידייעות האמור לעיל וכי שינויים במס' 5100 בפועל לא ייחסבו "אי התאמת" כמשמעותו בחוק מכירת דירות.

תריסים					חלונות			דלתות										
סוג פתיחה(ציר/ כ.ע.כ/נגרה/ כיס/חשמלי/אחר)	גובה/ רוחב	חומר שלבים	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	גובה/ רוחב	סוג פתיחה (ציר/כ.ע.כ/ גראף/פיס/אחר)	גובה/ רוחב	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	גובה/ רוחב	סוג פתיחה (ציר/ כ.ע.כ)/ נגרה/ גראף/ פיס/ אחר)	גובה/ רוחב	חדר							
---	---	---	---	---	---	---	---	---	翟 רגילה	פלדה בטיחון	כניסה							
ג'יליה חשמלי/ + גיבוי יידי	אלומ'	אלומ'	1 240/210	---	---	---	---	---	翟 רגילה	פלדה בטיחון	כניסה							
---	---	---	---	---	---	---	---	---	翟 רגילה	פלדה בטיחון	כניסה							
ג'יליה יידי	אלומ'	אלומ'	1 120/105	---	---	---	---	---	翟 רגילה	פלדה בטיחון	כניסה							
רפהה כ.ע.כ	אלומ'	אלומ'	1 100/100	翟 רגילה או כ.ע.כ לפי אישור הג"א	翟 רגילה או כ.ע.כ לפי אישור הג"א	翟 רגילה או כ.ע.כ לפי אישור הג"א	翟 רגילה או כ.ע.כ לפי אישור הג"א	翟 רגילה או כ.ע.כ לפי אישור הג"א	翟 (רגילה) פתחה חזק	פלדה לפ' הג"א	כניסה							
כגף פלדה נגד איזים, הדף ורטיסים, הנגררת לכיס.					---	---	---	翟 (רגילה) פתחה חזק	翟 (רגילה) פתחה חזק	翟 (רגילה) פתחה חזק	כניסה							
---	---	---	---	---														
---	---	---	---	---	翟 (קיף) גלאי	翟 (קיף) גלאי	翟 (קיף) גלאי	翟 (קיף) גלאי	翟 (קיף) גלאי	翟 (קיף) גלאי	כניסה							
רפהה כ.ע.כ	אלומ'	אלומ'	1 160/105	翟 (קיף) גלאי	翟 (קיף) גלאי	翟 (קיף) גלאי	翟 (קיף) גלאי	翟 (קיף) גלאי	翟 (קיף) גלאי	翟 (קיף) גלאי	כניסה							

הערות לטבלה ואחרות:

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

- א. **דלת עץ** = דלתות לבודות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 ובפרטיה רגילה, הדלתות תהינה עמידות למים ויכללו התקנת קנט פולימרי בתחתית הדלת בגובה 7 ס"מ . **אלומ'** = אלומיניום, **סוג פרופיל:** לפי הנחיות ייעץ האלומיניום , **ציר רגילה=** סוג פתיחה, **קייפ** = פתיחה משתפלת (נטוי), **נטוי (דרייקיפ)** = רגילה+ משתפלת, **ניגרר כ.ע.כ** = כנף נגררת על כנף /או לתוך גומחה (cis) בקיר, **גiliootina** = כנף בתנועה אנכית, **תריסים:** שלבי התריסים עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריון מוקצה כולל אטום גומי בין החלבים-לאטימה מוגברת. עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתוח והוראות היצן. **גילה** = תריס נגלה כלפי מעלה, במפתחים ברוחב מעל 2.5 מ' ירכיב ארגז תריס גילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית.
- ב. **דלתות/חלונות**, משותפים לשני חדרים יכולות להופיע בתיאור של אחד מחדדים בטבלה וב└בד שהכחות הכלליות בדירה תתאים לש"כ הדלתות/ החלונות המציגות בטבלה. יתכן ושולי דלתות פנים יוגבהו מעל רצפה עד 3 ס"מ כהכנה לתפקוד מערכת מיזוג האוור.
- ג. **זיגוג בחלונות, אלומ' זכוכית** למעט בממ"ד, **סוג הדיגוג:** החלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing) המורכבים משנה לווחות זכוכית עם מרוחق אויר ביןיהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ משנה הצדדים עם מרוחق אויר של 6 מ"מ או אחר לפי תכנון. בממ"ד לפי הנחיות פקוד העורף. רשותות: אין. במשילות לכל החלונות, יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת;
- ד. **בاهדר חלון/או דלת מזוגת ליר חיצוני** (בחדרים שבהם לפי תקנות התקנון והבנייה נדרש אוורור) לרבות במטבח באמ פונה למרפסת שירות הסגורה בתריס או חלון, יותקן אוורור מכני (לרובות רפפת CIS).
- ה. **מסגרות החלונות והתריסים** עשויים אלומיניום. סוג פרופיל, גוון, עפ"י תכנון האדריכל /או ייעץ האלומיניום. יתכן פתחים המשולבים בזיגוג קבוע המשמש כמעקה/מחסום, /או קירות מסך.
- ו.  **החלונות ורכיביהם** יהיו בעלי تو תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלאלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ו נעילה. החלונות יותקנו על ידי מתקין מושה מטעם היצן;
- ז. **בחדרי רחצה ושירותים (באם יש חלונות)**, יותקן זכוכית בטיחותית שקופה או עמודה ("חלב") לפי תכנון האדריכל.
- ח. **אוורור המחסן** (כל שנרכש מיחסן) יעשה באמצעות חלון /או אוורור מכני /או סבכה בדלת /או רפפות קבועות, לפי תכנון האדריכל ודרישות ציבוי אש.
- ט. **תיכנו שינוי** בצורת פתיחה של דלתות, החלונות ותריסים, תוספת או ביטול של חלק זיגוג, קבוע, חלקה ומס' כנפים, הכל עפ"י תכנון האדריכל.
- ט. **דלת כניסה דלת פלה (בטחון)** רב בritchית תואמת לתקן ישראל מס' 5044, ינית נעה ו"רוזטות", בהתאם לדלת כולל עינית הצזה (פנורמית/מרקוטוקופית), מערכות צירים, מגן צילינדר, סגר בטחון נוסף, מברשת סף תחתון, מעורר דלת ומספר דירה. משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות.
- ט. **דלת ממ"ד תהיה פלה אוטומת חיפוי זיניל,** /או צבע בלבד גוון לפי בחירת החברה. לפי הנחיות פיקוד העורף ושרות הכבאות, בכניסה לדירות בקומת קרקע יתכן ויותקנו דלתות בטחון/אש. **דלת אש בקרבה או כניסה לדירות גן:** לפי הנחיות ציבוי אש יתכן ודלת הכניסה לדירות הגן תשמש גם כדלת אש (ויתכן שתידרש פתיחה כלפי חוץ). לחילופין יותקן כנף דלת אש נפרדת משולבת במשקוף דלת הכניסה הרגילה או בסミニות ופתיחה תהיה כלפי חוץ (סגירה ידנית או אוטומטית במצב חרום, לפי דרישות ייעץ הבטיחות ושרות היכבוי).
- ט. **מכלולי דלתות פנים:**כנף הדלת תהיה עשויה משתית לוחות מודבקים על מסגרת עם مليוי פלקסובורד /או مليוי אחר שווה ערך בכל היבט תפקוד - חזק, אקוסטיקה, קים, אחר. צירים יותקנו בהתאם לסוג משקוף הדלת. גמר פורמייקה או צבע או ציפוי חיצוני מתועש המתאים לעמידות במים, עם ידיות מתכת שני הצדדים. בהיקף כנף הדלת (קנט) מצופה ב-3 צדדים לפחות. משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראל מס' 23 בעל הלבשות פולימרי או עץ בגין תואם לדלת כולל פסי אטימה. המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים. בחדרי אמבטיה / מקלחת מנעל

- סיבובי דמוי "תפוא פנוי" וצורה/ צו-אור, מזוגג בכונף הדלת . גוון: לבחירת הרוכש מותוך מגוון דוגמאות שיוצגו לו ע"י החברה או הספק שיבחר על ידו ולא פחות מ- 3 גוונים לבחירה (אחד מהם לבן).
- פתח חילוץ - בממ"ד ובפתח דירה המוכרת כפתח חילוץ קומתי (בחורום אמור לשמש את כלל הדיירים בקומה), אין לקבוע سورג קבוע. בנוסף, בפתח שיוכraz ע"י הרשות המוסמכת כפתח חילוץ יתכו שינויים במידות הפתח, סוג החלון/תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיין הפתיחה.
- יא. לפ"ד רישיונות פיקוד העורף: דלת כניסה למרחבי מוגן רינה דלת פלדה אטומה, הנפתחת/נגררת, חיצונית. סף הדלת וריצוף הממ"ד גבוהים כ- 2 ס"מ מעל מפלס הדירה. חלון פלדה כנף אחת או שתיים, הנגררות לכיס. חלון אלומיניום + זיגוג וכן פתחי אוורור מעוגלים בקוטרים שונים, חסומים בדיסקות פלדה (פלצ'), ויתנים לפרוק. התקנת מערכת סינון אויר (לפי הנחיות פיקוד העורף), ע"ג הקיר וליד פתח האוורור תיצור הפרעה מקומית. מידות המערכת לפי מידות היצן. (תקנות הג"א מאי 2010). יודגש שבאמ סופק ע"י החברה מתן הסינון, הרי שתקינותנו והתקנותנו נבדקו ואושרו ע"י פיקוד העורף, لكن פירוקו ע"י הרוכש, יחייב בדיקת תקינות ואטיימות נוספת ע"י הגורמים שהושמכו לכך ע"י פיקוד העורף. למניעת ספק יודגש כי ככל מקרה של סתירה בין המציג בתוכניות המכרכ או בפרט המכרכ לבין הביצוע בפועל יגבר הביצוע בפועל בהתאם להנחיות מעודכנות של פיקוד העורף.
- יב. מידות – המדינות המפורחות בטבלה מס' 3, הין מידות בניה משוערות בס"מ, ואין מבטאות מידות פתוחים "נטו", עקב הצורך בהתקנת אביזרים משלימים כגון: מלכינים סמיים או מסגרות סמיות וכן משקופים ופרופילים היקפיים למיניהם, של מלכני דלתות/חלונות/יתרונות/קירות מסך (לפי העניין). ככל מקרה גודל הפתחים המתקבלים לא יחתה מידות/שטח, לפתחים אלו נדרש התקנות התכנון והבנייה.

**טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכליים סניטריים בדירה** 3.6  
(פרוט יתר ראה בהערות שלאחר טבלה זו)

אחר	מרפסת שירות	שרותי אורחים	חדר אמבטיה (כללי)	מטבח	מיקום	מתקן
---	---	---	---	ראיה הערה (א)	מידות (bos'm)	כיר מטבח (בודדת/כפולה)
---	---	---	---	'	סוג	
---	---	---	---	ראיה נספח ג'	דיכוי נט	
---	---	---	40/50	---	מידות (bos'm)	כיר רחצה ראה הערה א' לעיל
---	---	---	'	---	סוג	
---	---	---	ראיה נספח ג'	---	דיכוי נט	
---	---	36/27	---	---	מידות (bos'm)	כיר לניטילת ידיים
---	---	'	---	---	סוג	
---	---	אין	---	---	דיכוי נט	
---	---	לאי מידות היצן	לפי מידות היצן	---	מידות (bos'm)	אסלה וארגון שטיפה ראה הערה ב' לעיל

נספחים א', ב', ג', ד'

אחר	מפורט שירות	שירותי אורחים	חדר אמבטיה (כללי)	מטבח	מקום	מיתקן
						סוג
---	---	א'	א'	---	---	אמבט/ מקלחת ראה הערה ב' לעיל
---	---	אין	אין	---	---	
---	---	---	70/170 (אמבטיה)	---	---	
---	---	---	א'	---	---	
---	---	---	אין	---	---	סוללה למים קרים /חמים לכיר, מהיר או מהמשטה ראה הערה ג'ד' לעיל
---	---	פרח	פרח מערבל	פרח מערבל	---	
---	---	א'	א'	א'	---	
---	---	---	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	---	
---	---	---	סוללה למים קרים/חמים (ה)	---	---	סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים ראה הערה ה' לעיל
---	---	---	א'	---	---	
---	---	---	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	---	
---	---	---	---	---	---	
---	---	---	---	---	---	סוללה למקלחת למים קרים וחמים ראה הערה ה' לעיל
---	---	---	---	---	---	
---	---	---	---	---	---	
---	---	---	---	---	---	
---	יש	---	---	---	---	חיבור מים מכונת כביסה וליניקוד
---	יש	---	---	---	---	הכנה למייבש כביסה; ומעבר לכך חיוני עבור צנור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקלות לסגירה והזנת חשמל;
---	---	---	---	---	יש	תבצעו הכנה למדיח כלים במטבח, הכלולת ברצ' והכנה להיבור ליבוב, ולטיפון קורת המטבח והזנת חשמל (הכנה משולבת בניקוז כיר המטבח)
---	---	---	---	אין	---	נק' מים למקרר (ברץ ניל)
---	---	---	---	1	---	נקודות גז לבישול (הכנה)
---	---	---	---	---	---	נקודות גז לחימום מים (הכנה)

הערות לטבלה ואחרות:

(ה)קיים בפועל רק באם צוין בטבלה, במפורט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).

(א) כיר מטבח: במטבח תותקן קורת מטבח בודדת במידות 40/60 ס"מ או קורת מטבח כפולה במידות 80/46 ס"מ: לבחירת הקונה, מחרס/חומר סיל' קוורץ/קוורץ גראניט/נירוסטה, בהתקנה שטוחה. כיר רחצה בחדר אמבטיה: כיר אינטגרלי, משולב בארון במידות של כ- 40/50 ס"מ לפי היצרן/ספק שיבחר ע"י החברה. כיר רחצה: חרס מידות כ-50/40 ס"מ. תוכרת לפי החלטת החברה.

(ב) אסלוה: מונחת. ארגז שטיפה: חרס מונובלוק, דו כמותי (6/3 ליטר) עפ"י תי' 1385. תוכרת לפי החלטת החברה. **כיסוי אסלוה:** (מושב)

פלסטי כבד בעל ציר נירוסטה.

**אמבטיה:** תהיה מחומר אקריל בעובי 3.5 מ"מ המוגני, בעלי חזקן היקפי, שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר. מיילוי עץ בפינות ומיתת תמייה מפרופיל ברגל מגלאן או לחילופין מפח בעובי 2.5 מ"מ לפחות מצופה אמייל.

**מקלחת:** משטח המקלחת לא יפחות מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין, בגמר העומד בדרישות ת"י 2279  
עמ' שיפועים לניקוז המשטח;

(ג) **סוללה למים קרים/חמים (כולל חסכים).** **לקערת מטבח:** דגם: פרוח/מערבל, בציפוי קרום ניקל, פיה בגובה 25 ס"מ ולעומק 20 ס"מ לבחירה  
מתוך 3 סדרות כשאחת לפחות תוכרת הארץ כל שישנה ועומדת בדרישות ת"י 1385

(ד) **סוללה למים קרים/חמים, לכירוי/רחצה (כולל חסכים):** דגם: פרוח/מערבל בציפוי קרום ניקל, פיה באורך 15 ס"מ ולעומק 15 ס"מ לבחירה מתוך 3 סדרות כשאחת לפחות תוכרת הארץ כל שישנה ועומדת בדרישות ת"י 1385

(ה) **סוללה למים קרים/חמים (כולל חסכים):** באמבטיה: דגם: סוללה לאםבטיה למים חמים קרמים, מיקס מהקיר, הכלולות יציאה תחתית למילוי האםבטיה וכן צינור שרשרוי, מטלה מתכוון, מוט החלקה טلسוקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ ומזלב בציפוי קרום ניקל.  
**מקלחת:** דגם: מהקיר - רב דרך (סוללה - אונטרופוץ 3 דרך), בציפוי קרום ניקל כולל צינור שרשרוי, מטלה מתכוון, מוט החלקה טلسוקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלב. או לחילופין ולפי בחירת הד"ר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ.  
סולילות האםבטיה/מקלחת, לבחירה מתוך 3 סדרות כשאחת לפחות תוכרת הארץ ועומדת בדרישות ת"י 1385 שיוצגו ע"י החברה/බבלן-כל הסולילות למים חמים וקרמים יהיו בציפוי קרום ניקל, דגם מערבל מיקסר בעל מגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/קרמים בעזרת ידיות אחת) (ויכללו חסכים).

(ו) **התקנת כירום וארגדז/ שטיפת אסלוה כוללת:** חיבור לביבוב, וברדי ניל.

(ז) **גוזן הקבועות:** לבן.

(ח) **הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת:** מים קרים, מים חמים (הל"ת- תיקון אוג' 2007) וחיבור לקו דלוחין או שפכים.

(ט) **מידע:** בכל משבצת שיש בה כלי תברואתי /או מתakan /או אביזר וממציאות מידות של הכליל בס"מ, הרוי אלו משוערות, המדודות הסופיות הין בהתאם למידות הספק ו/או יציר, שבחחו ע"י החברה.

(י) **הכנה לנק' גז:** באם לא נאמר אחרת, צנרת נוחשת בלבד ללא אביזרי קצחה.

(יא) **מים קרים:** מים בטמפרטורה המסופקת מהרשות העירונית.

(יב) **קביעות רחצה (אגנתית/אמבטיה)-** במקרה של שינוי לאחר קבלת החזקה בדירה, יש לרכוש קביעות שעומדים בתקן ישראל' למניעת החלקה ולא פחות מ-11-R.

(יג) **נשלף =** ראש ברז הנשלף מתוך שרול קבוע. **פרח =** קרי בראש הממוקם על מישור משטח העבודה או הכירום.  
**מערבל (מיקסר) =** ויסות מים לקרים/חמים, בעזרת ידיות אחת.

**רב-דרך (אונטרופוץ) =** חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרמים, בראש מקלחת או לפית ברז /או שניהם.

(יד) **קונדנסר =** בהעדר חיבור לניקת אויר חמ/lח, ממי'בש הכביסה יש להשתמש במיבש כביסה הפועל בשיטת קונדנסר. בשיטה זו הלחות הנפלת בעת תחילת הייבוש נפלת כמים אל מיכל איסוף המכחים ריקון בעת הצורך. למניעת ספק יודגש שעדין נפלט אויר חמ לחיל הדירה בסמוך למוכנה.

(טו) **יש** לקחת בחשבון כי מערכת הספקת המים והניקוז מתוכננים למערכות הקצהה הסטנדרטיות (ברזים/מקלחות/פתחי ניקוז וכו').  
שינוי מהאמור לעיל (לאחר קבלת החזקה בדירה) בגין ראש מקלחת דמי "גוף", ללא התאמת קווטר צנרת הדלוחין, שטח תא המקלחת, ומיחסום הקפי מפני גילשת המים, עלול לגרום הצפה בחדר הרחצה עקב אי התאמה בין כמות המים הנפלת ממפל המים לקובלות הניקוז ברצפה.

(טט) **הואיל והשימוש** באמבטיה הינו גם למקלחת וככל שראצת האםבטיה אינה כוללת חיספום מונע החלקה, יש לניקוט באמצעות מתאים בגין הדבקות המיועדות למניעת החלקה.

(יז) **כל שימוש** בכיריים לבישול נמצאים בסימון לחlon ובכלל, יש להשתמש בכיריים הכלולים מגנון לניקוק זרימת הגז במקרה של כיבוי לא רצוני של להבה/ות הבישול.

3.6.1 **אבייזרי אינסטלציה נוספים בדירה, לכל צורך אחר:** צנרת ופתחי ביקורת לקולטני ביבוב (בחלקים יתכן ומשותפים לכלל הבניין), ברצפה, בקירות או בסמוך לתקירה, במיקום וכמות עפ"י החלטת מהנדס האינסטלציה. יתכן מתייז' כיבוי, (מיקום וכמות, עפ"י דרישות כבוי אש).  
ארון למחלקי מים במיקום, לפי החלטת מהנדס האינסטלציה. ניקוז למזגן מימי מרכזי או מפוץ' וצנרת להעברת גז וכבל פיקוד בין המיקום המיועד למעבה, עד המיקום המיועד למפזר. מיקום מיועד למזגן מימי מרכזי או מפוץ', במרפסת שירות ו/או במסדרון ו/או אחר, עפ"י החלטת החברה. מיקום מיועד למעבה בגג עליון ו/או במסטור כביסה, ו/או אחר לפי החלטת מהנדס החברה.

הערה:

הצורך במעבר צנרת מים/ביב/מתקני כיבוי, (ככל שידרשו), יתכן ויחייבו התקנת CISI מבודד ואסתטי ויצרו בליטות דמי "עמודים או קורות" או "פסלים", בסמוך לקירות ותקרה /או בסמוך לקירות ורצפה, שלא בהכרח יסמננו בתכנית המכר, או שסמנמו ומאלוצי תכנון יותקנו במקום שונה שונה מהתוכנית. בנוסף, יש לנקח בחשבון כי לפי הת",י, והנחיות מהנדס האינסטלציה בקולטנים העוברים לגובה הבניין יתכן וידרשוفتحי ביקורת, וכן בדירות בהם ידרש ביצוע פתחי ביקורת אלו, אין לחסום אותם ויש לאפשר גישה לצרכי תחזקה.

- 3.6.2 חימום מים:** באמצעות מערכת סולארית תהיה על פי הוראות כל דין. התקנת המערכת הסולרית תהיה בהתאם לתיקן ישראלי 579. ככל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכלול מפסק המאפשר לתוכנן מראש את זמני הפעלה(טימר).
- 3.6.3 דוד למים חמימים בקבילות:** 150 ליטרים; **מקום הדוד:** במרפסת שירות או בחלל מסתו כביסה או גג עליון או אחר, לפי תכנון מהנדס האינסטלציה.
- 3.6.4 ברץ "דלי":** אין.
- 3.6.5 הכנה למונה מים לדירה:** יש (מקום לפי החלטת החברה).
- 3.6.6 חומר הצינורות: מים חמימים וקרים:** פלדה מגולוונת, פקסגול, P.P.R, S.P.
- 3.6.7 צנרת גז בדירה מקורה הגז ועד נקודת הגז במטבח:** יש.
- 3.6.8 הכנה למונה גז לדירה:** יש.

#### הערה:

מקום נק' הגז בדירה, הינו לפי החלטת החברה. מחיר הדירה אינו כולל תשולם עבור מחברים, מאיריים, התאמות, ברזי ניתוק, פיקדון מונה, מיסים, ריכוז מונים, פיקדון מלאי ותשומות נוספים הנדרשים לצורך התקנת המונה והמונה עצמה לחיבור הגז, אותם ישלם הקונה שירות לח' הגז המורשת ע"י החברה לפועל בבניין. צנרת אספקת גז מושחלת בשרוול פלסטי (הכנה בלבד), הכוללת במחיר הדירה.

**3.7 טבלה מס' 5 – מתקני חשמל ותקשורת (פרוטotyp ראה בהערות שלאחר טבלה זו)**

אחר/ העורות	נק' טלוייה; נק' תקשורת; נק' טלפון. סה"כ 3 נקודות	בית תקע בוח במעגל נפרד	בית תקע מוגן מים	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל	נקודת מאור קי/ תקרה כולל מפסק	מקום
- פעומון + לחץ - אינטראקטים - לחץ תארוה ללבוי - קומת'/חדר מדרגות - لوح חשמל דירתית כולל סגרה. (ניתן שייהה במסיבות לכינוס או למובאה). - ארון תקשורת כולל שקע. - ארון טלפון/טלוייה	--	--	--	1	1	כניסה לדירה או מבואה	
תוכנן תריס חשמלי – תוספת נקודות חשמל להפעלת תריס	1	1 (למזהם)	--	3	2	חדר דירור ופינת אוכל	

אחר/ העורות	נק' טלויזיה; נק' תקשורת; נק' טלפון; סה"כ 3 נקודות	בית תקע גפרד	כוח במעגל גפרד	מוגן מים	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל	נקודות מאור תקרה	כולל מפסק קיר/ תקרה	מקום
בפוזדור באורך מעל 3 מ' או בפוזדור הכלול פנית "ר", 2 נקודות מאור לפחות + מחלף.	--	--	--	--	1	1			פוזדור
מיוקם השקעים, בתו התקע יירה מעלה משטו העבודה כולל האפישר ובהתקאים לתכנון המטבח יותקן שקע כוח נפרדים למדיח, לתנור, למקרר וח"ק תלת פז' לכיריים	--	3 (תנור, מדיח, מקרר)	--	--	4 אחד מהם כפול, אחד מוגן מים בדרגת IP 44 ועוד מהם מוגן בדרגה רגילה		1		מטבח
לפי תקנות פיקוד העורף	1	1	--	4 (שנים ליד המיטה)	1 (כולל מפסק מחלף)				חדר שינה הורים
+ התקן קוצב זמן הכלול מפסק לדוד המשמש במיקום עפ"י התקן.	1	1	--	3	1 מנורה לפיה גוחניות פיקוד העורף				ממ"ד/ ח. שינה
הכנה לנקודה לאוורור מכבי + מפסק היכן שדרש (באם לא קיימים חלון לאויר החוץ)	--	1 (בית תקע לתנור)	1	--	--	--	1 (מוגן מים)		חדר רחצה (אמבטיה)
--	--	--	--	--	--	--	1		שירותי אורחים
כולל תריס חשמלי + מפסק + מגנן פתיחה דינ.	--	2 מוגן מים (מכונת כביסה, מיבש כביסה)	--	--	--	--	1 (מוגן מים)		מרפסת שירות
צריכת החשמל של המכון תחבר לשעון החשמל הדרכתי אליו משוייר המכון. לחילופין כל המכונים יחויבו למונה משותף ונפרד להחנסנים בלבד או לחילופין יותקן מונה נפרד לכל מחסן. להחלטת המוכר ועל פי בחירתו	--	--	1	--	--	--	1		מחסן (ככל שהצומד)
--	--	1 (פקט הכנה למזגן)	--	--	--	--	--		מסתו כביסה

#### הערות לטבלה נוספת

- (א) **נקודות מאור קיר/ תקרה** = בית נורה על גבי קיר או תקרה (לא נורה וכיסוי- אהיל/ ארמטורה), כולל נקודות הדלקה אחת.
- (ב) **בית תקע מאור (רגיל)** = "שקע" בודד לחיבור מתokin חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל. (שני שקעים או יותר בפnel אחד, נספור כל שקע בנפרד).
- (ג) **בית תקע בוצע בכבלים 1.5 ממ"ר** לפחות.
- (ה) **בית תקע מאור (רגיל) מוגן מים:** שקע בודד עם כיסוי, הניזון מזרם חשמל רגיל (שני שקעים או יותר בפnel אחד, נספור כל שקע בנפרד). החיבור בוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות.
- (ד) **נקודות מאור הדלקה כפולה= תאוור בלבד לאופן הדלקה** של נקודות המאור (בתקרה או קיר), המצוינים בסעיף א' ושאיינט תוספת לכמות נקודות המאור המצוינות בסעיף א'.
- (ה) **בית תקע מעגל נפרד =** "שקע/ים" הנמצא/ים על גבי מעגל חשמלי נפרד (כל נק' במעגל נפרד), ושאיינט בהכרח נקודה/ות "כח".
- (ו) **בית תקע עם דרגות הגנה IP44 או אחר=** בית תקע מוגן שאינו בהכרח במעגל חשמל נפרד אך אביזר הקצה מוגן מים בדרגת הגנה גבוהה.

- (ג) נקודת טלוויזיה/טלפון חזק/תקשורת (מחשב)= 3 נקודות ביחיד (קומפלט) לחדר וכוללת נקודת טלפוןינה, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלוויזיה – חיבור לקליטת שידורי.Channel Además, y una conexión para la televisión. Una conexión para la televisión.
- (ח) נקודת טלפון פנים (אינטרקום)= מערכת אינטראקום הכוללת פעמוני, ותשתיות פנימית וחיצונית למערכת אינטראקום בדלת הכניסה הראשית לבניין. יש למקם את נקודת האינטראקום במבואה או בכניסה לדירה), וכן פומית שעמ"ד/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.
- (ט) נקודת כח = בית תקע כוח על גבי מעגל חשמלי נפרד, מחבר ישירות לוחם למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ.
- (י) "הכנה"= באם לא צוין אחרת הכנה לצנרת ("שרול") וחוט משיכה בלבד. הכנה לנק' תקשורת (מחשב) מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר. באם הכנה לתנור חיים מוצאת מעל דלת חדר הרחצה יותקן (אחריות הדיר), "מפזר חום" ולא "תנור להט" (ספירלי). למניעת ספק יודגש כי אמצעי חיים לא מסווגים ע"י החברה. הכנה לתנור חיים כוללת שקע מגן מים.
- (יא) מחליפ= נקודה/וות מאור הניננתות להדלקה/כיבוי, משני אביזרים נפרדים שונים הנמצאים בירוחם, אך מדיליקים/מכבים את אותה/מן נקודה/וות מאור.
- (יב) יתכן שינויים במיקום וסוג הנק' בעקבות הנחיות החוק ודרישות מהנדס החשמל.
- (יג) בדירת מגורים הכוללת חיבור דירתי תלת פאדי תותקן נקודת תקשורת בארון המטבח, מתחת למקום המתווכן לכיריים; הנקודה תחבר ישירות למפסק תלת פאדי בלוח החשמל ותוחוווט בכבול 5 \* 2.5 : הנקודה תכלול את כל החיווט לרבות בית השקע והmpsוק בלוח החשמל הדירתי.

(מובר כי ציוד ומתקנים לגביים יש התיחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק באם צוין כך בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).

- 3.7.1 חדר מדרגות/ מבואה קומתית: בכל קומה: נקודות מאור: יש. בחדר מדרגות גם מנגן שבת לתאות לילה קבועה.  
גוף מאור: יש. לחצני הדלקת אור: יש.
- 3.7.2 טלפון חזק: נקודת התקשרות תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסה 55 מודול 1 כולל כיסוי.
- 3.7.3 פעמוני: סוג: לחצן. צליל: זמזם, או גונג.
- 3.7.4 אביזרי הדלקה/SKU: סוג: סטנדרט, לפי דרישות התקן הישראלי.
- 3.7.5لوح חשמל דירתי (כולל השארת מקום פנוי ל-6 מודולים) וلوح תקשורת דירתי (כולל שקע רגיל), בתוך הדירה: יש מיקום: לפני תכנון מהנדס החשמל. מפסק פתוח: יש. שעון שבת: אין.
- 3.7.6 נקודת חשמל לדוד מים, שימוש/חשמלי: יש. כולל קוצב זמן.
- 3.7.7 גודל חיבור דירתי: תלת פאדי: 25 × 3 אמפר. (מחיר הדירה איינו כולל הזמן והתקנת מונה אשר יוזמן יותקן ע"י וע"ח המונה).
- 3.7.8 מערכת אינטראקום: יש, מיקום: כמפורט בטבלה 5. (אינטרקום שמע דברו, כולל לחצן לפתחת דלת הכניסה הראשית בקומת הכניסה, ופומית לשעון/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה
- 3.7.9 מערכת טלוויזיה נוספת טלוויזיה: הכנה לחיבור לקליטת טלוויזיה רב ערוצית (לא ממיר ולא חיבור בפועל אשר ישולם ע"י הקונה ישירות לחברת הטלוויזיה הרב- ערוצית אשר מספק שירות זה). לחילופין אנטנת צלחת מרכזית לבניין או במספר בניינים לקליטת שידורי ערוץ 1, 2, 33 ורדי오 M.F. (לא ממיר דירתי אשר ירכש ע"י הקונה מספק שירות זה).
- 3.7.10 הכנה לקליטת שידורי ערוץ 1, 2, 33 ורדיו M.F. (לא ממיר דירתי אשר ירכש ע"י הקונה מספק שירות זה).
- 3.7.11 מתקנים אחרים:  
- אוורור חלל המחויב באוויר מכני לפי תקנות יבוצע ע"י מפוח חשמלי חיצוני (משותף) או ע"י מאורר דירתי "וונטה" או ש"ע.  
- מערכת לניטור ולבקרה של צרכית החשמל הדירתי. המערכת תתאים לחיבור תלת פאדי ולרשת החשמל הישראליות ותאפשר החנתת תעריפי החשמל המשתנים.
- המערכת תכלול יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מtabסתת כל רכיב המודוד זרם חשמלי, יחידת תקשורת לשידור אלחוטי, צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומודעד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה.
- הציג יותקן בפניהם הדירה בסמוך לדלת הכניסה/במבואת הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ', הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת ואת עלותם הכספיות.
- תריס חשמלי כולל נקודות חשמל להפעלת התריס (ע"פ טבלה מס' 3).  
- ארון תקשורת כולל שקע.

.4

**4. מתקני קירור / חימום, בדירה:**

**4.1 מיזוג אויר דירתית מימי מרכז אוין.**

1. הינה בלבד למערכת מינימלית אחת סטנדרטית תלת פאזי, אשר כולל:  
מיקום מתוכן למאיד בצדדים לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוירiesel וקצר לכל חלק הדירה;  
בנוסף תבצע הינה למזגן עליי בממד' באישור פיקוד העורף, הינה תוכל נקודת חשמל נפרדת ההזנה ישירה מלאה החשמל.  
כברת ניקוז מים: מנוקודה בקיר מחוץ לממד' ועד אל מחסום רצפה פעיל בדירה. קצה הצינור בקיר יסגר במכסה.  
מיקום המעבה יהיה במקום מוצנע ומוסתר עפ"י תכנון.  
כל ההכנות הנ"ל בהתאם לתכנון מהנדס מיזוג אויר.
2. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות" צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכן למאיד ועד המיקום המתוכן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 2.5\*. ניקוז המאיד למחסום רצפה או לניקוז מסתור הקביסה. מוצא הצמה" יכול הסורה באמצעות כיוסי בלווח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.
3. התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאיד עד למיקום התtramוט על קיר המסדרון.
4. מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אויר.
5. מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה / המבעבים.

**4.2 מזגן מפוץ: אין. ככל שעל פי קביעת מהנדס מיזוג האויר תכנון הדירה אין אפשרות מיזוג לכל חלקה באמצעות מערכת מינימלית אחת כאמור, תבצע בនוסף הינה למזגן/נים מפוץ/ים ליתרת חלקה הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.**

**4.3 מיזוג אויר דירתית הנזון ממערכת מרכזית בבניין: אין.**

**4.4 תנור חימום הפעיל בגז: אין.**

**4.5 תנור חימום הפעיל בחשמל: אין. תבצע נקודת תנור חימום הכלולת שקע מוגן. (בחדרי רחצה).**

**4.6 רדייאטורים: אין.**

**4.7 קונבקטורים חשמליים: אין.**

**4.8 חימום תת רצפתית: אין.**

**4.9 מיתקנים אחרים: אין.**

**5. \*סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה:**

- 5.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים): בדירה: כל שיידרש ע"י רשות הכבאות. במחסן (באם נרכש): יש. גלי עשן: ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות.
- 5.2 מערכת סינון למרחב המוגן (ממ"ד): לפי דרישות פיקוד העורף.

\* התקנת סידורי גילי, כיבוי ובטיחות אלו, לרבות חיופי/ציפוי עליהם, ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות, לא בהכרח יוצגו בתוכנית המacr, או שיוסמנו אך יותקנו במיקום אחר עקב דרישות תיכוניות.

**6. עבודות פיתוח ושונות:**

**6.1 חניה**

- 6.1.1 סך כל מקומות חניה: לפי היתר הבניה. כולם: בתחום המגרש; כל החניות במורתף ובקומת כניסה (כניסה משותפת לארבעת הבניינים). חניות במקומות אחר (לפרט): אין;**  
ה渟יות שבתחומי המגרשים הן בקומת הקרקע והן בקומת המרתף מוצאות מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות או לשטחי המטבח לפי קביעתה הבלעדית של החברה למעט חניות המוצומנות בתוכניות כרכוש משותף לכל שימושונות כאמור בסעיף 9.1.1 להלן.

	<p><b>חניה לנכים (משותפת):</b> יש, מספר חניות: לפי היתר הבניה מיקום: מצוי בתוכנית המכר.</p> <p><b>גמר רצפת החניה מוקורה:</b> ראה סעיף 2.11. גמר רצפת חניה לא מוקורה: בטון מוחלט או אבני משתלבות.</p> <p><b>גישה לחניה מהכביש:</b> יש.</p> <p><b>מספר חניות לדירה:</b> לפי ההסכם (צמודות לדירה) מיקום: לפי סימון בתוכנית המכר.</p> <p><b>מחסום בכניסה למרתף החניה:</b> אין.</p>	6.1.2 6.1.3 6.1.4 6.1.5 6.1.6
	<p><b>פיתוח המגרש</b></p> <p>בתוך המגרש תבוצע רחבה כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין] ומואר בעל גינון מלאו לצידיו בשטח של 20 מ"ר לפחות.</p> <p><b>שבילים/מדרגות:</b> חומר גמר: בטון/גרנולט/אספלט/אבני משתלבות/אבן טבעית/אחר לפי תוכנית האדריכל.</p> <p><b>משטחים מרוצפים:</b> יש. חומר גמר: אספלט/אבני משתלבות/אבן טבעית/אחר לפי תוכנית האדריכל.</p> <p><b>חצר משותפת:</b> יש. (על פי סימון בתוכנית מצורפת). <b>צמחייה:</b> יש. (על פי תוכנית אדריכל הפיתוח) גינון חסכווי במים בהתאם להנחיות משרד החקלאות.</p> <p>חצר, מעלה תקרת בטון. (כולה). מעלה תקרת בטון מותרת שתילת צמחייה בעלת שורשים רדודים בלבד (לא עצים ולא צמחייה عمוקת שורשים-).</p> <p><b>רשות השקייה משותפת:</b> יש. כולל ראש מערכת ממוחשב.</p> <p><b>חצר, צמודה לדירה/ות הגן:</b> יש; <b>יציאה לחצר מחדר:</b> לפי תוכנית המכר (חצר, מעלה תקרה כולה/חלקה) הכוונה לשטח לא מגון ולא מערכת השקייה.</p> <p><b>הערה:</b> סידור שיפועי ניקוז פנוי הקrukע בחצרות פרטיות (להרחקת מים משולי הבניין) יעשה ע"י הרוכש בעת סידור הגינה הפרטית.</p> <p><b>פירוט מערכות משותפות, בחצר הצמודה לדירה/ות גן:</b> יתכן גישה/ות גן, ביוב ונמים, חילוח (מרזביים, צנרת, שוחות וכו'), חשמל, תקשורת, כיובי (הכל לפי העניין ושלא בהכרח יוצג בתוכנית המכר).</p> <p><b>משטח מרוצף בחצר הצמודה לדירה/ות גן:</b> יש, בשטח לא פחות מ-7 מ"ר.</p> <p><b>גדר בחזיתות של המגרש:</b> חומר: לפי היתר הבניה ודרישת הרשויות. בגובה ממוצע לפי תוכנית הפיתוח המאושרת.</p> <p><b>קומות עמודים מפולשת (קומה פטוחה בחלקה):</b> יש.</p>	6.2
	<p><b>מערכות משותפות</b></p> <p><b>מערכת גז:</b></p> <p><b>הנעה לאספקת גז:</b> סידור מרכזי באמצעות צובר/ גז, הממוקם בקומת הפיתוח /או בקומה תת קרקעית בהתאם עם חברת הגז, ובמיקום המתואר בתוכנית המגרש או הבניין או במיקום אחר שיקבע ע"י החברה /או עפ"י דרישות הרשות המקומית. במידה הצורך תינטענה זיקות הנאה להנחת צנרת הגז ותחזוקתה. מובהר בזאת כי צובר/ גז כאמור, צנרת אספקת הגז הינה בעלות חברת הגז.</p> <p><b>צנרת גז ממקור מרכזי לדירה:</b> יש;</p> <p><b>צנרת אספקת גז בתוך הדירה:</b> יש. מיקום: ראה טבלה 4 (סעיף 3.6).</p>	7.1
	<p><b>סידורים לכיבוי אש:</b></p> <p><b>מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות:</b> אין.</p> <p><b>מערכת ליניקת עשן במבואות/פרוזדורים קומותיים:</b> לפי דרישות רשותxicbyi והנחיות ייעץ הבטיחות.</p> <p><b>מערכת כיבוי אוטומטית – מתקנים (ספרינקלרים):</b> לפי דרישות רשותxicbyi והנחיות ייעץ הבטיחות.</p> <p><b>עמדות כיבוי לרבות ארגזי כיבוי ותוכלתן:</b> לפי דרישות רשותxicbyi והנחיות ייעץ הבטיחות.</p> <p><b>גלאי עשן:</b> לפי דרישות רשותxicbyi והנחיות ייעץ הבטיחות.</p>	7.2

**הערה:** כל סידורי הכבאות, לרבות מערכות גזלי וכיבוי אש, ברזי כיבוי (הידרנטים) וארון כיבוי בשטחים משותפים

**או פרטיים, מיקום ונסיבות לפי דרישות רשות הכבישות.**

7.3	אוורור מאולץ במרתף חניה: ככל שידרש ע"י רשות כיבוי אש.
7.4	מערכת מיזוג אויר מרכזית (להזנת הדירות): אין.
7.5	מערכת מיזוג אויר בחדרים לשימוש הדירות: אין.
7.6	תיבות דואר: לכל דירה, 1 לוועד הבית, 1 לדואר שגוי. <b>מיקום:</b> תיבות הדואר ימוקמו בקומה הקרויה ליד דלת הכניסה לכל בניין, או במקבץ אחד לכל הבניינים יהיו בעליות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובניה ות"י 816.
7.7	<b>ミתקנים אחרים:</b> בורות שאיבה לניקוז החניון, מערכות תאורה (בחלקים מסווגים), לשימוש כל הדירות בבניין ויתכן גם לטובה לבניין/ים סטודיו, או בניין/ים סטודיו לטובה הבניין <b>מיקום ונסיבות:</b> לפי תוכנית המתכוננים והיעיצים.
8.	<b>חיבור המבנה למערכות תשתיות</b>
8.1	חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ראשי לבתים: יש; מונה מים נפרד לגינה: אין.
8.2	חיבור לביבוב מרכזי: יש.
8.3	חיבור הבניין לרשת החשמל, בהתאם להוראות חברת החשמל; יש. לא כולל התקנת מונה אשר תחול באחריותו ועל חשבונו של הקונה.
8.4	הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים: בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר): לא כולל חיבור הדירה לחב' הטלפונים.
8.5	חיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה/אינטרנט): אין. הכנה בלבד (ראה גם סעיף 3.7.10).
8.6	פיתוח כליל בטעור גבולות המגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה, כלולים במחair הדירה.
8.7	אוצרת אשפה: יש (מכיל טמונה).
	פינוי אשפה: ע"י הרשות המקומית.
9.	<b>רכוש משותף</b>
9.1	<b>טיור הרכוש המשותף:</b>
9.1.1	מיקומות חניה משותפים: אם סומנו כמשותפות בתוכנית המכון, ובכפוף להוראות הסכם המכון והנחיות הרשותות.
9.1.2	קומה מפולשת (קומת כניסה ועמודים, פטוחה): יש;
9.1.3	מחסנים שאיןם צמודים לדירות: לפי היתר בניה
9.1.4	מבואה (לובי) בקומת כניסה לכל בניין: יש.
9.1.5	מבואה (לובי) קומתית: יש. בשטח: לא פחות מ-20 מ"ר.
9.1.6	חדר מדרגות (מספר): 1.
9.1.7	פיר מעליות: יש. מעליות: יש. מספר מעליות: 2.
9.1.8	גג משותף: רק החלק התתפוס על ידי מיתקנים על הגג: יש.
9.1.9	ממ"ק/ מקלט: אין. יש מרחבים מוגנים דירתים- ממ"דים.
9.1.10	חדר דודים משותף: אין.
9.1.11	<b>מיתקנים על הגג:</b> יש מערכות טכניות (פרטיות / או משותפות) כגון: קולטי שימוש, וכל מיתקן אחר שתדרשו רשות מוסמכת על פ' כל הדין.
9.1.12	חצר ושטח פתוח בתוכומי המגרש: יש. שטח ללא גינון: יש.
9.1.13	<b>מיתקנים וחקלים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף:</b> כמפורט בפרקים אחרים במפרט זה ו/או המסומנים כרכוש משותף בתוכניות המכון. יתכן חלקים משותפים גם עם בניין/ים סטודיו.

נספחים א', ב', ג', ד'

<b>9.2</b> <b>חלוקת/ים (באם קיימים) שאין להוציאם מהרכוש המשותף:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>9.2.1 <b>חדרי מדרגות, (밀וט).</b></li> <li>9.2.2 <b>גישה לחניה משותפת.</b></li> <li>9.2.3 <b>לובי בקומת כניסה.</b></li> <li>9.2.4 <b>לובי לאומי.</b></li> <li>9.2.5 <b>גישה באמצעות פתח בגג המיתקנים השונים (המשותפים) על הגג. ככל שקייםים.</b></li> <li>9.2.6 <b>גישה מחדר מדרגות או מלובי לאומי לחדרים טכניים (משותפים).</b></li> <li>9.2.7 <b>חלק הגג – התפoso על ידי מיתקנים משותפים על הגג: (כגון: קולטים, דודים המשמש וכו').</b></li> <li>9.2.8 <b>עליתיות.</b></li> <li>9.2.9 <b>ממ"ק /מקלט. (אין- יש מרחבים מוגנים בדירות).</b></li> <li>9.2.10 <b>חלק אחר: ככל שיוגדרו ע"י החברה כרכוש משותף.</b></li> </ul>	<b>9.2</b>
<b>9.3</b> <b>בית משותף</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>(א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973 (להלן – חוק המכר דירות), המוכר דירה בבית משותף או בቤת המועד להירשם כבית משותף והתקנון שלל על הבית או שבעתו להחיל על הבית מבטלו או משנה הוראה של התקנון המצוי המתיחס לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחזזה המכר פרטים על אותו עניין; ואלה העניינים: <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) הוצאה חלק מהרכוש המשותף;</li> <li>(2) שיערו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;</li> <li>(3) שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;</li> <li>(4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;</li> <li>(5) כל עניין אחר שקבוע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף (א) לחוק המכר דירות;</li> </ul> </li> <li>(ב) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראהו, על אף האמור בחזזה המכר, כמו שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.</li> </ul>	<b>9.3</b>
<b>9.4</b> <b>שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:</b> <p>כמפורט בסעיף 9.8 להלן.</p> <p>שיעורו של החלק ברכוש המשותף לכל הדירות בבית בו מציה הדירה הצמוד לדירה:</p> <p>כמפורט בסעיף 9.8 להלן.</p>	<b>9.4</b>
<b>9.5</b> <b>סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:</b> <p>חוק ובכפוף לאמור בחזזה המכר על נספחיו.</p>	<b>9.5</b>
<b>9.6</b> <b>שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו:</b> <p>שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו: כמפורט בסעיף 9.8 להלן.</p>	<b>9.6</b>
<b>9.7</b> <b>חלוקתם המוצאים מהרכוש המשותף (או שיוחזרו לרכוש המשותף):</b> <p>ambil' לගורע מהאמור בעניין זה בהסכם, יוצאו מהרכוש המשותף השטחים הבאים אשר מסווגנים בתכניות המצ"ב או מצוינים במפרט המכר או בהסכם המכר. ובכפוף להוראות סעיף 55 לחוק המקרקעין והוראות כל דין.</p> <p>א. מקומות החניה בקומת הקרקע ובקומת המרתף שבתחום המגרש מוצאים מהרכוש המשותף ויזממו לדירות בבית המשותף לפי קביעת הסביר של החברה. בכפוף להוראות סעיף 55 לחוק המקרקעין והוראות כל דין.</p>	<b>9.7</b>

- ב. המחסנים יוצאו מהרכוש המשותף ויצומדו לדירות שבבית המשותף לפי קביעתה הסביר של החברה וכן כל השטחים שהוציאו מהרכוש המשותף ואשר לא נמכרו /או הוצמדו לרוכשי דירות או לדירות השיכנות לחברה עד מועד רישום הבית המשותף. ובכפוף להוראות סעיף 55 לחוק המקרקעין והוראות כל דין.
- ג. מרפסות וגגות (למעט החלק כאמור בסעיף 9.2.9 לעיל). בכפוף להוראות סעיף 55 לחוק המקרקעין והוראות כל דין.
- ד. חדר השנאים (כל שקיים) מצוי מהרכוש המשותף ובכפוף להוראות סעיף 55 לחוק המקרקעין והוראות כל דין.

## 9.8

### הבית המשותף, הרכוש משותף והוצאות אחזקת הרכוש משותף:

א. המוכרת תרשום את הבניין בו נמצא המ麥ר הנ"ל כבית משותף, ביחד עם בניינים נוספים או לחוד, לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת /או לפי דרישת הרשות המוסמכת ("הבית המשותף"), ואת הזכויות החכירה במ麥ר על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין.

ב. המוכרת תהיה זכאית לרשום בית משותף המורכב מאגפים, קבוע בתיקון קיומ אסיפות נפרדות ונציגות נפרדת לכל בניין או אגף שייכלו בבית המשותף, וכן נציגות על כל הבית המשותף ("נציגות עלי"). המוכרת תהיה זכאית לקבוע את כינונה של נציגות זמנית המורכשת מכל חברי נציגויות העל בפרויקט. ככל שהבית המשותף ירשם כבית משותף מרכיב, תפעל המוכרת לכך שככל בניין שייכל בו, יהווה ככל האפשר שות עצמאית לפי סעיף 59 לחוק המקרקעין, וכמפורט לעיל. המוכרת תהיה זכאית לקבוע כי הרוכש המשותף שבתחום כל אגף (למעט הקרקע) יוזמד לדירות שבאותו אגף והחזקתו וניהולו יהיו נפרדים ורכוש משותף שאינו מצוי בתחום אגף כלשהו יהווה רכוש משותף כללי של כל היחידות והחזקתו וניהולו יהיו נציגות ביחידות.

ג. המוכרת מתחייבת לגרום לרישום הבית בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקס המקרקעין של חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6(א)(1) לחוק או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המואחר.

ד. המוכרת מתחייבת לגרום לרישום זכויות הרוכש בדירה בפנקס בתים משותפים, לא יאוחר מתום ישיה חדשניים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המואחר.

ה. המוכרת תהיה רשאית, ללא צורך בהסכמה הרוכש קבוע על ידי המוכרת ולכלול בו אותן הוצאות שייבאו להסדיר את היחידים בין בעלי הזכויות בניינים, לרבות בין בעלי הזכויות בכל אגף ובין בעלי הזכויות בדירות שאגפי המגורים לבין בעלי הזכויות ביחידות שבאחר המשחרר בכפוף להוראות סעיף 6 לחוק המכר (דירות) התשל"ג – 1973.

ו. המוכרת תהיה רשאית, ללא צורך בהסכמה הרוכש קבוע בתיקון כי:

הוצאות החזקתו וניהול הרוכש המשותף שבתחום כל אגף יחולו רק על כל בעלי היחידות שבאותו אגף, בהתאם ליחס שבין שטח היחידות בין סה"כ שטח היחידות לבין סה"כ שטח היחידות בין סה"כ שטח היחידות שבאותו אגף או לפי היחס בין סה"כ מספר החדרים שביחידה לבין סה"כ שטח היחידות של הרוכש בגין אגף שבבית המשותף.

הוצאות הרוכש המשותף שבתחום אגף ספציפי והוצאות רכוש משותף כליל' יחולקו בין כל בעלי היחידות בכל הבניינים /או בין כל בעלי היחידות בכל האגפים הרלוונטיים לכך וכן כי הוצאות האמורות יחולקו בין היחידות בהתאם ליחס שבין סה"כ שטח היחידות לבין סה"כ שטח היחידות שביחידה לבין סה"כ מספר החדרים שביחידה המשותף לפי שיקול דעתה.

הוכרת תהיה רשאית לקבוע בתיקון, בהתאם לתקציב, בהתחשב באופי של הפרויקט, ברמתו ובצריכים המיוחדים של הפרויקט, חובת השתתפות בשירותים נוספים על אלה המקבילים בפרויקט אחרים, לרבות שירותים הקשורים בניהול האגף המשחרר /או אגף המגורים והכל בכפוף להוראות כל דין ובהתאם להוראות המכר.

הוכרת תהיה רשאית לקבוע בתיקון, ללא צורך בהסכמה הרוכש, כי בעלי היחידות מתיקני תשתיות יהיו פטורים מהתשתפות בהוצאות האחזקה והניהול של הרוכש המשותף מכל סוג שהוא.

הוכרת תהיה רשאית לקבוע בתיקון הסדרים וחובות המתיחסים לאחזקת המ麥רים והחלקים המשותפים בניין /או בניינים, בדק שירותי המרוכש המשותף ובכלל לכך יהיה בכפוף להוראות כל דין, הצמדה גות (למעט החלקים המיועדים למתקנים משותפים), מרפסוט, זכויות בניה, זכויות שימוש של בעלי מ麥רים בניינים, חניות, מחסכים, שירותים, מתקנים אחרים שנעדו לשרת את בעלי המ麥רים בניינים, הצמדה שירותים ושתחים לאגפים בניינים או לממכרים אחרים, זיקות הנאה, חיקות הזכויות בשירותים, הבתחת זכויות המוכרת, הקונה ובעלי זכויות האחרים בפרויקט ויציא בה וכל הענינים האחרים הקשורים בניהול הבניינים ובממן שירותים לבעלי המ麥רים בניינים, והרכש מסכים כי העברת הזכויות במ麥ר על שמו תעשה בכפוף לתקנון האמור. כל עוד לא נרשם הבית כבית משותף וכל עד לא נמכרו כל הזכויות ביחידות הפרויקט, לפי המואחר, המוכרת תהא רשאית להכנס בתיקון שמיים או תוספות מעות לעת, לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות כל דין.

בהתחשב באופיים של הבניינים, ברמתם ובצריכיהם המיוחדים, יכול התקנון לקבוע חובת השתתפות בשירותים נוספים על אלה המקבילים בדירותים. הודיע הרוכש כי התקנון יוכל לתיקון ינוסחו ע"י עוז"ד /או מי שייגז את המוכרת. כן מסכים הוא מראש לתקנון האמור וכל תיקון בו, וכך שהתקנון יכלול, בין היתר ומבי"ל לפגוע בכללותו האמור לעיל את ההוראות והענינים הנזכרים להלן:

הוראות האוסרות לננה בדירות עסקים האסורים ע"פ דין או שהקונה לא קיבל רישיון תקף לניהם, והוראות האוסרות לננה בדירה משדר, בית עסק או בית מלאכה המקיימים רוש לא סביר, גורמים לדעוזעים או מפיזים עשן, ריחות וכיוצא באלה, אף אם ניתן לקונה רישיון לננה.

הוראות האוסרות על הקונה לקבוע שלטים, אלא כדי שיאשרו ע"י המוכרת או ע"י נציגות הבית המשותף ובכפוף להוראת כל דין, להניח מטללון בשטחי הרכוש המשותף והוראות האוסרות הפרעה והטרדה של יתר הדיירים בבית המשותף והאוסרות עליו להציג או לקבוע סימנים וחפצים בקירות החיצוניים של הדירה או מחוץ לה.

הוראות האוסרות על הקונה, לעשות שניים בקירות החיצוניים של הדירה ובחזיתותה (פתחים וחלונות) מל' לקל, את הרישוניות והתיירם הדורשים עפ"י דין. יבהיר כי החל ממועד מסירת החזקה המוכר אינו רשאי לקבוע כי גדרת הסכמתו במקורה שרכש הדירה מבקש לבצע שינויים בחזותו החיצונית של הבניין, אלא במסגרת ציווילו כבעליים של דירות אחרות בבניין, שטרם נמסרו לקונים.

הוראות לפיהן כל מי שירכש מן הקונה את הדירה יהיה מחויב בכל התcheinויות של הקונה בהתאם לחוזה זה.

הוראות על פיהן ספק החשמל / או חברות התשתיות יהיו רשאים לעשות שימוש במתקני התשתיות שיופיעו בתחום הבניינים / או הפרויקט ואשר החזקה בהם תימסר לו, הוראות על פיהן ספק החשמל לא ישא בהוצאות החזקה הבניינים / או דמי ועד בית, הוראות אשר יבטיחו לספק החשמל לצות מעבר לחדרי הטרנספורמציה והוראות נוספות לעניין זכות ספק החשמל לכל שיידרש על ידו. הוראות כאמור יכול ויחול גם בגין חברת בזק / או תקשורת / או מחשבים שיופיעו בתחום הבניינים / או הפרויקט.

הוראות בקשר לשימוש בשטחים המסחריים, בשטחים המוצמדים אליהם ובמתקנים המשמשים אותם, לרבות מתקני אשפה, דחסניות אשפה, ומתקנים מרכזים אחרים, חדרי מכונות / או גרטורו, שטחי פירקה וטעינה, שטחי ישיבת לקוחות, שטחים המוצמדים להם, ואו הפרויקט של כל בעלי הזכות בפרויקט לשימוש בשטחים המסחריים ובשטחי המגורים.

ז. במידה והDataManager ירשם כיחיד נפרדת בבית משותף, יקבע תקנון הבית המשותף את חלוקת ההוצאות של אחזקת הרכוש המשותף לרבות הוצאות חשמל, מים, גינון, וכו' - בין כל רוכשי היחידות בבית המשותף.

ח. מובהר, כי, בכפוף לאמור לעיל, חלקו של בעל דירה ברכוש המשותף ושיעור השתתפותו בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף יחוسبו בהתאם ליחס שבין שטח הרצפה של דירתו, לא כולל הצמודות, לבין שטח הרצפה של כל הדירות בבית המשותף, לא כולל הצמודות, או לפי היחס בין מספר החדרים שבייחידה בין סה"כ מספר החדרים שבבית המשותף, לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת ובכפוף להוראות כל דין.

ט. החל מתאריך המסירה ישלם הרוכש את חלקו בהוצאות של הרכוש המשותף לבניין / או בגיןיהם שיופיעו בבית משותף אחד בהתאם לחלקן היחס ברכוש המשותף. ידוע לרוכש כי כל ההוצאות בגין הרכוש המשותף כאמור יחולו על כל בעלי היחידות בגין / או בגיןיהם. ידוע לרוכש שעל רוכשי היחידות בגין / או בגיןיהם חלה אחריות לרוכש המשותף ולמתקנים המשותפים, ובכל זה לאחיזתם הרואיה ולתשולם כל הוצאה הכרוכה בכך ובכפוף להוראות חוק המכר. הרוכש מתחייב לשלם, החל ממועד מסירת החזקה, את חלקו היחס, כפי שיקבע בתקנון הבית המשותף, והוא מחייב כאמור לפני החלק היחס של השטח העיקרי של דירתו ביחס לכל השטחים העיקריים של כל הדירות בגין / או בגיןיהם, בכל הוצאות הבית המשותף והמתקנים המשותפים כאמור לרבות הוצאות חשמל, מים, גינון, נקיון, תחזוקה, מעליות, פחי אשפה, תאורה, החזקת מתקנים, שמירה (אם נדרש) וכל לפני קביעת תקנון הבית המשותף, ככל שהיא באוטה עת, ובכפוף להוראות כל דין.

. י. לגבי דירות טרם נמכרו, המוכרת תשלם את חלקה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף והוא תהיה פטורה מלאה שתפקיד בתשלום ההוצאות עבור רוכשה בפועל שלא צריך לדירות אלו.

יא. בפרויקט קיים שטח מסחרי בשטח של כ- \_\_\_\_ מ"ר, אשר ניתן יהיה להשתמש בו לכל מטרת המותרת על פי התקב"ע / או לכל מטרה שינתן לה היתר לשימוש חורג, לרבות מסעדות, בתיקή חניות מזון למיניהם וקייםים (לרבות הכלולים הנקראים טיגון, אפייה, בישול, צילה, מגל וכיו"ב) על כל הנבוג והמשתמע מכך (לרבות לעניין ריחות, וכו"ב) לרבות הכלולים ישיבת לקוחות ועובדים ושבים בשטחים שיוצמדו אליהם / או בשטחים ציבוריים סמוכים (לרבות מתחתן הקולונדות הצמודים לשטחים המסחריים) חניות שונות, מכללת, בית מרחחת, מרפאה, משרדים, וככל וכו"ב ולראות ככל אשר לפני טיבן עשויים להיות בהן / או בסביבתן ריש, ריחות ותוננות בני אדם ערה. המוכרת תהיה רשאית, מפעם לפעם, לחלק את השטח בחלוקת שונות וליצור יחידות בגודלים שונים, לפני שיקול דעתה הסביר וכיו"ב של התקב"ע והתקנות. כי יתכן והיו מעברים מסוימים לאגפי המגורים ולאגפים המסחריים וכי דרכי הגישה, מיקום המעליות, מיקום המדרגות ועוד יתאפשרו לאחר מכן במבנה על ידי המוכרת בהתאם להיתר הבניה שיתקיים לפחות מעתה, וכי לא תהיה לו כל טענה / או דרישת או תביעה בקשר לכך והוא מתחייב שלא להפריע לשימוש באגפים המסחריים.

יב. בפרויקט יוקם אזור המועד לפירקה וטעינה לשימושם הבלעדי של שטחי המסחר (cols או חלקם), לרבות מתקנים טכניים כגון דחסניות אשפה, גרטטור וכיו"ב, במקומות אשר יקבע ע"י המוכרת.

יג. המוכרת תהיה זכאית להקים חניון תחת קרקע אחד שירשת את כל אגפי המגורים שיוקמו על המקרקעין וחניות נפרדות לשימוש האגפים המסחריים. למוכרת תהא הזכות למוכר / או לבצע כל עסקה / או ליתן זכות שימוש ומעבר בחניון / או ביתר חלק הרוכש המשותף וכן כל זכות אחרת שימצא לכל מי שימצא לנכון, לרבות מטען זיקת הנאה שתרשם על החלקה בה מצוי הבניין שהדירה הינה חלק ממנו לטובות חלקות אחרות. הרוכש מסמיך ומיפוי את כוחם של עזה"ד לנקיוט בכל פעולה נדרשת.

יד. בנוסף לאמור לעיל, המוכרת תהא רשאית, אך לא חייבת ובסוף לכך לכל דין, לiedyud שטחים מהרוכש המשותף לשימוש עבור מתקנים שונים כגון: דודים וגולטי שמש, מיכלים לאספект ג' מרכז, אנטנות וחלות לקליטת לוויינים, חדרי מכונות וגרטטור, מתקני אשפה, דחסניות אשפה, ומתקנים מרכזים כלשהם, עגלאות, גרטטורו, מחסנים, חניות לרבות חניות עבור מקרקעין גובלם, שטחי פירקה וטעינה וכל מטרה אחרת, הכל לפני אזות עינה ושיקול דעתה הסביר, בין אם השימוש במתקנים / או בחלקים מהרוכש המשותף קשור לבניינים ובין אם המתקנים יישמשו את הבניינים בivid עם בניינים אחרים ובין אם יישמשו את השטחים המסחריים בלבד (לרבות את השטחים המסחריים שבבניינים האחרים הכלולים בפרויקט).

חתימת המוכר	תאריך	חתימת הקונה
		<b>נספח א'</b> מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף.
		<b>נספח ב'</b> הערות כליליות
		<b>נספח ג'</b> טבלאות זיכויים
		<b>נספח ד'</b> טבלאות שתחים

### **נספח א' – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות**

- 10.1 תוכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:  
 10.1.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:50 ה כוללת מידות של כל חדר ומידות כליליות (חיצונית) של הדירה.  
 10.1.2 תכנית הקונה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 ה כוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.  
 10.1.3 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 ה כוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.  
 10.1.4 תכניות קומת כניסה/ קומות מפלשות; קומות מרتفע בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 ה כוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצדים; תוכניות אלו ניתן לצרף בצילומים מוקטן לקנה מידה 1:200.  
 10.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1:100.  
 10.1.6 תכנית המגרש כפי שהואוגש לרשות המקומית לקבלת הריתר הינה בקנה מידה 1:250 ה כוללת סימון חצר משותפת וגינות צמודות.
- 10.2 בעת מסירת הדירה ינתנו הוראות תחזקה ושימוש לכל המערכות ולחומר הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכון דירות בעניין;  
 (א) פעולות שוטפות לתחזקה כל רכיבי הדירה על גימורם.  
 (ב) תחזקה כוללת ותחזקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אויר, מערכות אלקטرومכניות וכיוצא באלה.  
 (ג) תדירות ואפיקוון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרש.  
 (ד) מפרט טכני ותעודות אחראיות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- 10.3 המוכר ימסור לרכישת דירה אשר לו נסורת הדירה הראשונה בבניין<sup>(4)</sup> (תכנית והוראות תחזקה של המערכות וחומר הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכון דירות בעניין);  
 (א) פעולות שוטפות לתחזקה כל רכיבי הבניין על גימורם.  
 (ב) תחזקה כוללת ותחזקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אויר, מערכות אלקטרו מכניות וכיוצא באלה.  
 (ג) תדירות ואפיקוון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרש.  
 (ד) מפרט טכני ותעודות אחראיות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.  
 (ה) רשימת צוות המתכנים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקס/מייליה.  
 (ו) תוכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סנטירית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטرومכניות במבנה ובפיתוח. המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותן לנציגות הזמןיא או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מיניה.

<sup>(4)</sup> סרב הרוכש אשר לו נסורת הדירה הראשונה בבניין, לקבל לידי התוכניות והוראות תחזקה של המערכות וחומר הגימור כאמור בסעיף 10.3 לעיל, יראו החברה כעמדה בחובתה לעשות כן. החברה תהא רשאית למוסרם בכל זמן להוכיח/ם אחרים לרבות נציגות הבית /או חב' ניהול (באם תפעל בבניין).

## נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות

### הערות כלליות למבנה ולדירה

1. כל המוצרים והמלacuteות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבנייה והתקן הישראלי התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
2. סוג א' – לפי הסיווג של אותו היצן או תוצרת חוץ,
3. מתקן לאנטנות תק' (מס' 3) תש"ע-2010  
בבניין יותקן מתקן לאנטנות לקליטה שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799: מתקני אנטנות לקליטה משותפת (אק"מ) ומתקני אנטנות לקליטה אינדייזידיאלית (אק"א).
4. הוועדה המקומית רשאית לפטור את החברה מחובבת התקנת מתקן לאנטנות לקליטה שידורי החובה אם קיים הסדר אחר המבטיח שככל דירה יהיה ניתן לקלות שידורי חובה ללא תשלום.
5. הודיעו לך מהר כי יודיעו לו שטחי גינון /או שטחי מסעה/חניה של הבניין ממוקמים מעל תקרת מרתקף, שטיחי התקאה האוטומטים עלולים להינזק /או להפגיע עקב פעולות שתיליה /או הריסה /או בנייה /או התקנת מערכות /או פעולות בגון אלה, שיש בהן כדי לגרום לשינויים במצב התקאה על מרכיביה, כגון שינוי ניקוז /או פגיעה באיטום המרתף או כדומה. ו/או להימנע מכל פעולה שיש בה כדי סיכון לאיטום המרתף, כפי שפורט לעיל, לרבות אך לא רק, אי שתילת צמחה בעלת שורשים חזוריים וביצוע ריסוס תקופתי למניעת קיון חרקים.
6. מערכת שלד הבניין (עמודים, קירות נשאים, קירות בטוחן וכו'), אינם בהכרח מסומנים בתוכניות המכבר. כמו כן יתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקורות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, וכו'), מחייב בדיקה מקצועית מוקדמת.
7. בחיפוי ובריצוף יישו מרווחים (פוגות) במידות לפחות מהנדרש בתקנים הישראלים. בחיפוי קירות /או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
8. חל איסור חמור לאחסן במחסנים דירתיים חומרים הפליטים ריחות חרייפים או רעלים, באריזות פתוחות או סגורות.

### הערות כלליות לדירה

9. החלפת כלים סניטריים ע"י הקונה לאחר המיסירה עלולה לגרום במידות הנדרשות ובמטרות הגישה המינימליים לכלים אלו כאמור בה"ת (הוראות למתקני תברואה ובת"י 1205 חלק 3. למניעת ספק יודגש כי, החברה לא תהיא אחראית להריגת ממדדות אלו.
10. במחסנים (כלל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול להיות תקרות מונמכות, קורות ומעבר צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין.
11. מיקומם של דוד המים החמים וייח' מיזוג האויר באמ' יותקנו באזורי תליית כביסה, מקטינים החול וועלולים ליצור הפרעה מסוימת אלם לא תיגרם פגעה או הפרעה לתליית הכביסה.
12. מערכות מיזוג האויר יושפקו ויותקנו ע"י הקונה. הקונה מתחייב שיעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרתם הרعش שלהם לא تعالה על (A) 60dB, במרקח של 1.5 מ' ממוקם פליטת אויר חם במקום בו היחידה ממוקמת, וכן בולמי רuidות תחת רגלי המתקן/ים.
13. לצורך מעבר תעלות מיזוג האויר, יש לנקות בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חרגות, עמודים, תאורה, מטבחים וכו').
14. מיקום מערכות גלי עשן/אש ומתחי יציבי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות יציבי אש, אין לחסום /או לשנות מיקומם.
15. בתקופת הבדיקה והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה ( בכתב), באירועים רזרביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.
16. למען הסר ספק, במידה וטרם חתימת החוזה עם הרוכש התקדמה הבניה כך שבסעיף מסעיפי המפרט בחירה כבר הושלם, לא תתאפשר בחירה. הקובלן יבחר מתוך אפשרות בהתאם לשיקול דעתו. לרוב לא תהיה כל טענה בעקבות בחירת הקובלן.
17. חשוב להdagש כי יש לאוורר המרחב המוגן, באופןן תכוף לפחות השלישי הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלך שריד גז ראנון אשר עלול להימצא באגרטטים (חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שם הם עשויים המרחב המוגן.
18. יתכן שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כל הדיירים בבניינה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומן יקבעו עפ"י החלטת מתכננו ויעשי הפרויקט. מיקומם העיקרי מסומן בתוכניות מכרך.
19. ברצפה, קירות ובסמור לתקרת הדירה, או המחסן או החניה, יתכן וועבורות צנרות (מים, ביוב, ניקוז וכו') וכןفتحי בירות, השיכים לכלל הבניין, ומהווים חלקים משותפים. הקונה מחייב לאפשר גישה לצורך תחזקה וטיפול לפי העניין, על כל המשתמש מכרך.
20. יתכן ובахות מהדריות בכל קומה בבניין, ימוקם חלון/דלת חילוץ חיצוני אשר ישמש את כל הדיירים בקומה בעיתות חרום לצורך מעבר ומילוט. הקונה, אשר בדירה אותה רכש ממוקם חלון/דלת החילוץ, מתחייב כי לא יקבע סורג קבוע בפתח זה, וכי בעת חרום יאפשר את המעבר בדירה אל חלון/דלת החילוץ.

.21. **בעת שימוש וגיל בממ"ד**- אם לא קיים פתח בדופן הממ"ד לאויר חוזר ("8-4", למיזוג אויר) יש להשאיר את דלת הממ"ד מעט פתוחה ע"מ לאפשר תחלופת אויר ממזוג בין הממ"ד לשאר חלקיו הדירה. ככל שתותקן כנף דלת עץ וע"מ לאפשר תחלופת אויר כאמור, יש לוודא מרוח של עד 3 ס"מ בין שולי הדלת לרצפה.

### הערות כלליות למגרש ולפינות

1. פילרים (גומחות) עירוניים ושוחות של מערכות השונות (חשמל, בזק, טל"כ, גז, ביוב וכד') ימוקמו במגרש ועל חשבון שטח המגרש, בהתאם לתקנות הפיתוח שיושרו ע"י הרשות.
2. מיקום צובייג' גז לאספקת גז מרכזי יהיה על פי התכנון ובאישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול בתחום, הוועדה המקומית לתכנון ובניה ומשרד העבודה.
3. יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט / או גראנוליט, מושפעות באופן טבעי מתחזיות ססמיות ו/או תרמיות ולכן יתכוון סדרים צעירים ברצפות אלו. למניעת ספק יודגש כי אין כל מפגע בטיחותי / או תפקודי בתוועה טבעית זו, האופיינית לרצפות אלו,
4. נסעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסעה המרציפים בארכיט' "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
5. יתכוון שניים במספר מקומות החניה ומיקום בהתאם לצרכי התכנון / או אישור הרשות ובכל מקרה זכויות הרוכש לא תיפגענה.
6. גבולות המגרש, הפיתוח והחלוקים הצמודים, אינם סופיים ויתכוון סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקת סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשות.
7. אסורה הכנסתה לרכיבים המונעים בגז פחמייני (גפ"מ), למרתף החניה.
8. בនוסף חל אייסור חמור להתקין / או לאחסן כל מתקן המופעל בגז פחמייני (גפ"מ), בשטחים פרטיים או משותפים במרחב.
9. במקרה של סתירה בין הוראות המפורט להוראות סופח ג' [מפורט מחיר למשתכן מהדורה 10 - 8.12.2016], תגברנה הוראות הנוסף, בכפוף לכל דין.
10. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה / או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפורט לעיל-תגברנה ההוראות.

## רכיב טבלאות זיכויים

### הערות מיוחדות

1. ריכוז זיכויים אלו הינם אך ורק הנדרשים במפרט המחייב של משרד הבינוי והשיכון, מחיר למשתכן מהדורה 10 - 8.12.2016.
2. המחרכים הננקובים לעיל איןם כוללים מע"מ.
3. המועד האחרון של רוכש הדירה להודיע לחברה/קבלן, על רצונו לנצל זכותו לזכאים אלו ימסר לרוכש הדירה ע"י החברה/הקבלן בהמשך.
4. אי הודיעת רוכש הדירה עד המועד האמור תתקבל כויתור לזכותו זו על פי כל דין.
5. למניעת ספק יודגש כי לא יאשרו שינויים שאינם עומדים בדרישת הרשותות, בחוק ובתקנים /או פוגעים בבטיחות /או גורמים לעיכוב בהתקדמות העבודה או השלמת הבניין וקבלת אישורי אכלאס.
6. יצול זיכוי בגין ארונות המטבח המתוכננים, ובוחירת הרוכש (הדייר) להתחבר עם ספק מטבחים אחר שאינו ספק החברה, התקנת המטבח תאפשר רק לאחר מסירת הדירה, ובאחריות הרוכש ועל חשבונו.
7. למניעת ספק יודגש כי צנורות לחשמל/תקשורות/מים/ביב, הנמצאים באלמנטים יזוקים או בניים והסתמימה התקנותם, יחשבו כסויים "התקנת הפריט" כמשמעותו בתיקון 6 לחוק המכיר לעניין הודיעת רוכש עלימוש זכותו לזכוי מהאמור במפרט המכר.
8. במקרה של ציון פריט מתומחר לזכוי בנספח זה ושאינו מצוי במפרט המכיר, לא ינתן כל זיכוי בגין.
9. מימוש הקונה בפועל את זכותו לזכאים, מהפריט/ים המתומחרים והמופורטים בטבלה זו, בחתיימת החברה/ המוכרת הקונה על נספח זה, יראו השינויים שבוצע הקונה כאמור כשינויים מוסכמים במפרט המכיר.

### מקרים:

יח' – יחידה.

מ"ר – מטר מרובע.

מ"א – מטר אורך.

קומפלט – חומר לבן+ חומר שחורה+ עבודה.

פריט – פריט אחד בלבד.

## **נושא: ארוןות מטבח, רחצה - מחיר בגין זיכוי בלבד**

סעיף במפורט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'.	מחיר זיכוי ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
3.3.1	זיכוי לכלל ארוןות המטבח 5 מ"א (כולל ארון תחתון/עליון, משטח העבודה, כיור מטבח, ברז מטבח, חיפוי מטבח), לפי התיאור שבמפורט המכר.	קומפלט	---	4,881	---	---
3.3.3	ארון רחזה (בחדר רחזה <u>כללי</u> . כולל כיור אינטגרלי), לפי התיאור שבמפורט המכר.	קומפלט	---	600	---	---

## **נושא: קבוצות שרברבות ואביזרים- מחיר בגין זיכוי בלבד**

סעיף במפורט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
3.6	סוללת ברז לכירור רחזה, לפי התיאור במפורט המכר.	קומפלט	פריט	170 ( כולל בזיכוי המטבח )	---	---
3.6	סוללת ברז לאמבטיה, לפי התיאור במפורט המכר.	קומפלט	פריט	126	---	---
3.6	סוללת ברז למקלחת, לפי התיאור במפורט המכר.	קומפלט	פריט	102	---	---

הערות :  
1. כל המחירים כוללים זיכוי פריט+התקינה

## **נושא: חשמל/תקשות- מחיר בגין זיכויים/חייבים**

סעיף במפורט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
3.7 (א)	נקודות מאור קיר/תקרה – זיכוי	קומפלט	פריט	72	---	---
3.7 (ב)	בית תקע מאור – זיכוי	קומפלט	פריט	78	---	---
3.7	נקודות טלפון	קומפלט	פריט	48	---	---

הערה לטבלאות החשמל/תקשות:  
1. ראה העורות כלליות לאחר סעיף 3.7 (טבלה 5), במפורט המכר.  
2. מחיר המחייבן חשמל/תקשות מתיחסים לזכויים לפני ביצוע.

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה