

# 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: D1+D2

מס' חדרים: 4 חדרים

דירות	קומת	מבנה
1,4,5,8,9,12,13,16	1-4	5
1,4,5,8,9,12,13,16,17, 20	1-5	6,7

בנייה:

מגרש מ"ר: 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), רשימת 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: 4 – D1+D2

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 – 9.5.2018

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

4. בדירה: כניסה, חדר דיוור, מטבח, פינת אוכל, חדר שינה הורים, חדר שינה, מרחב מוגן דירותי (להלן – מ"ד, המשמש

גם כחדר שינה), פרוזדורים, 2 חדרי רחצה (חדר אמבטיה, חדר רחצה הורים), מרפסת שירות, מרפסת שימוש (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 אחתו עبور לו המציגל האמור במרכזו של קיר החוץ;
- (2) **"פנוי החיצוניים של קיר חוץ"** – פנוי הקיר בלבד גימור; בקיר עם חיפוי אבן פנוי הקיר יכולו את החיפוי.  
(ב) בדירה רב מפלסים יחוسب ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל המפלסים בדירה.  
(ג) שטחו של כל מפלס מדרגות בדירה יחוسب פעמי אחת בלבד לפאי ההייל 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 –  
1970 (להלן – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).  
(ה) **שיעורו 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 **הרפסת 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 **מרתף 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: כמוסמן בתוכנית המכון. יתכן ובמסטור הכביסה תעבור צנרת /או יהיו מערכות אשר יושמו 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.  
mobbar Ci "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 תותר 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 "הأدרכיל"):** מ.ר.ש אדריכלים בע"מ

**טלפון:** 08-6209126 **פקס:** 08-6270689 **כתובת:** 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 **כתובת:** 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 במתוחם והכל כפי שימושו 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 מתחילה/מעל למפלס קומת הכניסה (ז)	כינוי או תיאור קומה
---	חיות, מסענות, מעברים, מחסנים, מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, חדר חשמל, מתקנים, פירים ומערכות טכניות לפידישת המ騰נים והרשויות. <b>בנוסף במרתף משותף לבניין 1 – מאגר מים וחוור משאבות,</b>	---	-1	קומת קרקע תחתונה/מרתף

הערות	סוג השימוש	מספר דירות במבנה	קומות מתחנה/על המפלס קומת הכניסה הקבועה לבניין <sup>(*)</sup>	כינוי או תיאור קומה
---	מבואה כניסה (לובי), מעליות, חדר מדרגות, מתקנים, פירмы ומערכות טכניות לפ' דרישת המתקנים והרשיות, מעדן דירות וחנויות מסחר	---	קרקע	קומת הכניסה הקבועה לבניין
---	מגורים, מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים, פירмы ומערכות טכניות לפ' דרישת המתקנים והרשיות.	4 (בכל קומה)	1-6	קומת מגורים
---	מגורים, מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים, פירмы ומערכות טכניות לפ' דרישת המתקנים והרשיות.	3	7	קומת מגורים
---	מגורים, מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים, פירмы ומערכות טכניות לפ' דרישת המתקנים והרשיות.	בבניין 6 – 5+ בניין 7 – 1	8	קומת מגורים (פנטהאוזים)
---	חדר מדרגות, מפוח/ים לאוורור שירותים, מתקנים, פירмы ומערכות טכניות ומשותפות ו/או פרטיות, לפ' דרישת המתקנים 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 שוניים בטבלה בהתאם להוותי הבניה.
- (ב) במקרה שיש יותר מכнесה אחת לבניין, יש לציין איזו מהernesות היא הכניסה הקבועה לבניין [כהגדורתה בתיקנות התכנון והבנייה בקשה להיתר].
- (ג) החברה זכיה לפי שיקול דעתה או הנחיות המתקנים להוסיף או לבטל מתקנים או ייעודם ואף לשנות מיקומם, או לאפשר מתן שירות באמצעותם גם למבנים 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, שהפעלה תקבע ע"י נציגות ד'יר'י 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 תכנון המהנדס. **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראל מס' 1045: **כבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "**תעוי 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 תכנון 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 "תעוי ירוק" 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 תכנון 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 ("בעל תעוי ירוק") עד לתקירה.
- גימור תקרה:** חומר: טיח + צבע מלבן סינטטי ("בעל תעוי ירוק") **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 ("בעל תעוי ירוק").

<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.
2.11	<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.	<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 כנסיה לבניין:</b> יש, דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה شاملית הנשלטה על ידי מערכת אינטראком ומחזיר שמן. <b>דלת כנסיה/ כניסה, נסفة לבניין:</b> יש בקומה כניסה, דלת כניסה אחרת.
2.15	<b>דלתות חדר מדרגות (כל شيء):</b> דלתות אש, כולל מחזיר שמן.
2.16	<b>דלתות לובי קומתית:</b> אין. <b>תאורה, בכניסה לבניין, לובי, חדר מדרגות, מבואות קומתיים, חניות, חדרים טכניים, חדרים וחקלים 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>ארונות למערכות:</b> חומר: פח מכופף צבוע בתנור (בחלקם החיצוני בלבד) בגין לפי בחירת האדריכל.
2.18	<b>תאורה במחסנים דירותים:</b> הזנת 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 הוזמד/שוייר המחסן לפי החלטתו של המוכר ועל פי בחירתו של המוכר.
2.19	<b>חיבור חשמל לתאורה ולמערכות אלקטرومכניות משותפות:</b> יש. הזנה 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).

### 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 דירה על 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/הברחות, שלאחר טבלה זו).

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> וחייפוי <sup>(4)</sup> בשקלים חדשים	מחיר ל'זיכוי למ"ר / מ"א	ריצוף <sup>(3)</sup> אין	הערות
כינה	ראה (1)	ראה (2)	ראה (3)	אין	ראה פroot בהערות המשך.		
חדר דיר	ראה (1)	ראה (2)	ראה (3)	אין	ראה פroot בהערות המשך.		
מטבח	ראה (1)	ראה (2) חיפוי מעל משטח ארון תחתון	ראה (3)	אין	חיפוי בגובה כ-60 ס"מ לפחות מעל משטח ארון תחתון. כמעט כל חלון (באמ"ק). ראה פroot בהערות המשך.		
	ראה (1)	ראה (2)	ראה (4)	אין	ראה פroot בהערות המשך.		
פינת אוכל	ראה(1)	ראה (2)	ראה (3)	אין	ראה פroot בהערות המשך.		
פרוזדור	ראה (1)	ראה (2)	ראה (3)	אין	ראה פroot בהערות המשך.		
חדר שינה הורים	ראה (1)	ראה (2)	ראה (3)	אין	ראה פroot בהערות המשך.		
חדר רחצה הורים (מקלחת)	ראה (1)	ראה (2)	ראה (3)	אין	חיפוי קירות לגובה כו המשקוף הדלת לפתחות. ומעל טיח + צבע אקרילי בעל "טו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים. ראה פroot בהערות המשך.		
	ראה (1)	חיפוי קרמייקה	---	---	ראה פroot בהערות המשך.		
חדר שינה	ראה (1)	ראה (2)	ראה (3)	אין	ראה פroot בהערות המשך.		
ממ"ד	lei הערות הג"א	lei מפרט הג"א	ראה (3)	אין	lei הערות הג"א	lei מציין בטון מזוין	
חדר רחצה (כללי) (אםבטיה)	ראה (1)	ראה (2)	ראה (3)	אין	חיפוי קירות לגובה כו המשקוף הדלת לפתחות. ומעל טיח + צבע אקרילי בעל "טו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים. ראה פroot בהערות המשך.		
	ראה (1)	חיפוי קרמייקה	---	---	ראה פroot בהערות המשך.		
מרפסת שירות	ראה (1)	ראה (2)	ראה (3)	אין	מעקה: ראה הערה בהמשך.		
מרפסת שימוש	ראה (1)	ראה (2)	ראה (3)	אין	חיפוי/חיפוי קיר חזוי ראה סעיף 2.6. ראה גם פroot בהערות המשך.		
מסתוור כביסה	ראה (1)	ראה (2)	ראה (3)	אין	ראה סעיף 3.4.		
מחסן דירתית (כל שהוצמד)	ראה (1)	ראה (2)	ראה (5)	אין	יעבי קירות מחסן לפי תכנון האדריכלי/המהנדס.	טייח. גימור קירות צבע אקרילי. גימור תקרה סיד סינטטי.	

#### הערות והברחות לטבלה:

- (1) חומר קירות: בטון/בלוקי/בטון/בלוקי/בטון תא/בלוקי גבס או משולב. בחדרי רחצה בכל מקורה יוצאו הקירות בבלוקים המוגדרים ע"י היצור "כעמידים למים" או מבlokי בטון.

(2) גמר קירות: טיח. בממ"ד לפי הנחיה פקוד העורף.

צבעה בצביע אקרילי. גוון: לבן.

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

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

גמר קירות בחדרים ורטובים (בתוחם לא חיפוי): טיח + צבע אקרילי, ובעל "טו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים.

(3) ריצוף: סוג א'. העומד בדרישות ת"י 2279 ודרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות ובדרגת התנוגדות להחלה R-9, גראנט פורצלן. המוכר ציג לבחירת הקונה ולא שינוי מהמחריר אריחים במידות שונות ולפחות במידות ממורט להלן: ס"מ 45/45, ס"מ 60/60, ס"מ 33/33 ס"מ. לכל

מידת אריח. המוכר יציג לkoneksi, לכל הפחות, לבחירה מבין 4 סדרות של ריצוף - 3 דוגמאות/גוניים התואמים לדוגמאות/גוניים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מוגרים, לפחות שאות מהן היא בגין בהיר - ניטרלי. בחירת הרוכש תעשה לפחות מודגם/גון/מידה, שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה.

- **ריצוף בחדרי רחצה ומרפסת שירות:** סוג א'. גראנט פורצלן העומד בדרישות ת"י 2279 ודרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות ובדרגת התנגדות להחלקה R-10, לפחות תא מקלה R-11, לכל מידת אריח, המוכר יציג לkoneksi, לכל הפחות, לבחירה מבין 4 סדרות של ריצוף - 3 דוגמאות/גוניים התואמים לדוגמאות/גוניים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מוגרים, לפחות שאות מהן היא בגין בהיר - ניטרלי.

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

- **ריצוף מרפסת שימוש:** סוג א', גראנט פורצלן אריחים בגודל 33/33, לבחירה מבין 4 סדרות של ריצוף - 3 דוגמאות/גוניים התואמים לדוגמאות/גוניים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מוגרים, לפחות שאות מהן היא בגין בהיר - ניטרלי ובדרגת ההחלקה שאינה פוחטה לריצוף חסוף לגשם. בחירת הרוכש תעשה מבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה. (במקרים שבהם קיר החוץ מוחפה בחיפוי קשיח, אין צורך בשיפוליים).

**(4) חיפוי חדרי רחצה:** סוג א'. קרמיקה - לכל מידת אריח, המוכר יציג לkoneksi, לכל הפחות, לבחירה מבין 4 סדרות של ריצוף - 3 דוגמאות/גוניים התואמים לדוגמאות/גוניים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מוגרים, לפחות שאות מהן היא בגין בהיר - ניטרלי. במידות 25/33 ס"מ, 30/60 ס"מ. בחירת הרוכש תעשה לפחות מודגם/גון/מידה, שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה. (חיפוי קירות בקרמיקה במידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד גובה קו משקוף הדלת. מעל החיפוי ועד לתקה טיח+ צבע אקרילי). לצנרת גלויה תבוצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות. בהסכמה הקונה המוכר יהיה רשאי להציג אריחים במידות דומות למפרט וכן במידות נוספות 20/50 ס"מ, 33/33 ס"מ ללא כל שינוי במחיר הדירה.

**חיפוי במטבח:** חיפוי קירות קרמיקה – סוג א', בחירה מבין לפחות 3 דוגמאות/גוניים שאלה מהן היא בגין בהיר – ניטרלי. בחירת הרוכש תעשה מבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה. בגובה 60 ס"מ לפחות משטח העבודה (מעל ארון תחתון. כאשר התנור אינו ביחסית IB חיפוי קירות תואם מחורי התנור וסיבבו בקוו הסף העליון של החיפוי ה الكرמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף). מעל החיפוי ובkitות: טיח + צבע אקרילי.

**(5) ריצוף במחסן (כל שנרכש):** מסווג גראנט פורצלן/טרזו לבחירת הקבלן/הystem שטח אריח בזד ערך כ- 0.20 מ"ר.

#### הערות:

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

**איטום:** הקירות, הרצפות והנקדים באזורי הרטובים יאטמו לפ' הזראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלי' בניין/חדרים סמכויים.

**מעקה אלומיניום** משולב עם זכוכית מחוסמת או בניי כדוגמת החזית. בגובה: לא פחות מדרישות ת"י 1142.

**הפרשי מפלסים –** בכניסה לדירה, חדרי רחצה, מטבח ומרפסת שירות, בין חללים סמכויים עד כ- 2 ס"מ.

**ביציאה** למרפסות שימוש/אג, יתכן סף מוגבה/מוניון (מדרגה) עד גובה המותר בתיקות (עד 20 ס"מ גובה/רוחב), לפי תכנון האדריכל.

**חיפוי קירות –** גובה חיפוי הקירות יעשה לגובה המציג בטבלה או יותר עד גובה "אריחים שלמים".

**פרופיל פינתי ביחסיו –** יבצעו פינות פרופיל אלומיניום או PVC, באם יש פינות קמורות שאורךן פחות מ- 60 ס"מ, או לפי החלטת החברה.

**אריחי אבן טבעי (כל שיוטקנו בשטח המשותף/פרטיו)** – יש לשים לב להזראות הבאות מຕור ת"י 5566 חלק 2, לפיין היהות שהאבן היא חומר טבעי, עלולים להיות בו נימים, גידים והבדלי גון ומרקם. כמו כן, גוון הלוחות או האריחים המשמשים במערכת הרצפה עלול להשנות בחולף הזמן, ולפיכך עשוי להיות שווי בגין בין הלוחות או האריחים שברצפה לבין הלוחות או האריחים הנשמרים למשך תקופה. הכלול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע ליטוש/ברקה – למניעת ספק יודגש כי לא יבוצע ליטוש / או הברקה ע"ג הריצוף בדירה.

**פרוגולה, קורה/ות –** (כל ותבחר החברה להתקין, ומוביל שהדבר יחייב בסימון בתוכנית המכר) עץ /או בטון /או פלדה /או אלומיניום לפי תכנון האדריכל.

**שיפוליים –** (פנלים) מחומר הריצוף בגובה כ- 7 ס"מ, כמעט בשולי קירות וחיציות מוחופים, בגב ארון מטבח, ארוןות למערכות ואזוריים טכניים. חיפוי ושיפוליים, לא רקיטום פינות (גרונג).

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

(mobher ci ציוד ומתקנים לגיביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותר רק אם צוין כך בטבלה, בפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).

### 3.3 ארון מטבח תחתון:

3.3.1 ארון מטבח תחתון: הארון יכול דלתות, מגרות מדפים, תושבות לכיר חיתוך פתוח המתאים

להתקנה שטוחה של הכיר /הכנה לכיריים מובנות( כולל: פתח, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצלה), הכנה למדיח כלים. גוף הארון והמדפים יהיו מעץ סנדוויץ', וגב הארון יהיה מעץ דיקט. שאר חלקיו 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 יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות לכל גובה ועומק הארון.

ביחידה פיניטית (כל שקי'מת) יותקנו "פתרונות פינה". בתחום הארון תותקן הגבהה (סוקל) בגובה של כ- 10 ס"מ ובחיפוי עמיד למינימום רטיבות של תחתית הארון. ציפוי חיצוני: פורמאליה וידיות מתכת. לבחירת הרוכש מתוך 5 גוונים שונים לפחות (מהם אחד לבן ואחד בהיר ניטרלי) שייצגו ע"י המוכר. ציפוי פנימי וגמר מדפים: פורמאליה / או מלמין בגוון לבן<sup>(1)</sup> מידות: ראה הערתה בהמשך.

#### מחיר לצרכי بعد ארון המטבח התחתון: ראה נספח ג'.

משטח העבודה מעל ארון מטבח תחתון: תיאור: לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ- 2 ס"מ לפחות או פולימרית (כדגם מת אבן קיסר או שווה ערך) העונה לדרישות התקנים הרלוונטיים ת"י 4440. עם שולים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארון בתכלית המשטח. המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיר. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שואפן עיבודו יבחר על ידי המוכר, הקונה רשאי להביע החלטה קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל שדרש, כולל אף מים בכל ייקף המשטח. מידות: לפי ארון המטבח חלק תחתון, גוון: לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיצגו 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: א'.

(בדירות 4.5 חדרים ומעליה מסיבות של תכנון המטבח הספציפי המוכר יהיה רשאי להציג לד"ר להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב- 2 מ"א ארון מטבח עליון. במקרה זה לא יותר ארון מטבח עליון פינה. 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 לכל אורכו).

3.3.3 ארוןות אחרים (צ'ין): בחדר רחצה (כללי), ארון תחתון מעץ סנדוויץ או טרנספה, תלוי או מונח הכלול משטח העבודה (אינטגרלי) מהרס או שיש או ניאו קווץ מושלב בכיר, דלתות, מדפים וכי'ר נירוסטה. מידות: 80 ס"מ לפחות.

ציפוי חיצוני: פורמאליה. ידיות מתכת. ציפוי פנימי: פורמאליה או מלמין.

#### מחיר לצרכי بعد ארון הרחצה: ראה נספח ג'.

הערות:

(1) מידת אורך מזרען של ארון מטבח תחתון: 5 מטר אורך. המדידה לאורך הקיר (פינה ככל שקיימת גמישות פעם'ים). חללים המיועדים למדייח, תנור, כיריים וכי'ר ב (למעט מקרר) כוללים באורך הארון.

(2) במקרה של זיכיון עבור ארון המטבח וביצוע עצמו, על הקונה לקחת בחשבון כי יתכן ובquier שבגב ארונות המטבח ק"י מים פתוחי/ גישה לקובלון/ים משופטים. יש לאפשר גישה לפחות/ים לאוצר תחזקה.

(3) תכנון הארון לצורכי התקנה של מדיח, תנור וכו' מוגנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה.  
- החליט הקונה שלא להתקין, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים,  
במקומות שייעדו להתקנת הכלים החשמליים המוגנים (לאן חללים) ורבות ההכנות הנדרשות.  
באחריות הקונה לדוח על בחרותו על פי הלוח זמינים שהחברה תקבע ובמועד שהחברה תנחה את הרוכש.

### 3.4 מתקנים לתליית כביסה:

נספחים א', ב', ג', ד'

**ミテック לתליית כביסה (קטנה):** מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולווניות וגללים באורך מינימאלי של 160 ס"מ, 5 חבלים כביסה מפלסטיק, ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ-160 ס"מ ובתנאי שיטוקן מתקן מתרומם שאורכו לא יפחית מ-120 ס"מ והאורך המוצע של חבל הכביסה לא יפחית מ-800 ס"מ.

**לדיות הגן:** אפשר שיטוקן מתקן שווה ערך בחצר/ מרפסת. **מסתו כביסה (ככל שאתה תcalc):** מחומר עמיד העומד בת' 5100.

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

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

**הערה:** סוג החלונות/דלתות, התריסים, אופן הפתיחה, מיקום הפתיחה, מידות, הכמות, החלוקה ואופן התפקוד עשויים להשתנות עקב אילוצי התכנון. המצב הסופי יקבע ע"י האדריכל. המונה מאשר כי הובא לידיعتمה האמור לעיל וכי שינויים במס' 3 – רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה ( מידות בס"מ ) יופיעו לא יחשבו "אי התאמת" כמשמעותו בחוק מכירת דירות.

תריסים					חלונות			דלתות				
סוג פתיחה(ציר/ ס.ע.כ./גרא/ ס.ח.ס.מ.י/אחר) ס.ח.ס.מ.י/אחר)	חומר שלבים ס.ח.ס.מ.י/אחר)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	גובה/ רוחב (גובה/ רוחב)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/ס.ע.כ./ גריל/קס/אחר)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	גובה/ רוחב (גובה/ רוחב)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/ ס.ע.כ.)/ נגריל/ פלדה בטיחון	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	חדר
---	---	---	---	---	---	---	---	---	ציר רגילה פלדה בטיחון	---	---	כניסה
ג'לייה חשמלי + גיבוי יידי	אלומ'	אלומ'	1 240/210	---	---	---	---	---	ציר רגילה ג'רר ס.ע.כ.	אלומ' מזוגג אלומ'	1 ויטרינה 240/210	חדר דיר
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	מטבח
ג'לייה יידי	אלומ'	אלומ'	1 120/105	---	---	---	---	---	ציר רגילה ג'רר ס.ע.כ.	אלומ' מזוגג אלומ'	1 80/210	חדר שינה הרים
ג'לייה יידי	אלומ'	אלומ'	1 120/105	---	---	---	---	---	ציר רגילה ג'רר ס.ע.כ.	אלומ' מזוגג אלומ'	1 80/210	חדר שינה הרים
רפפה ס.ע.כ.	אלומ'	אלומ'	1 100/100	---	---	---	---	---	ציר רגילה ג'רר ס.ע.כ.	אלומ' מזוגג אלומ'	1 100/100	מ.מ"ד (משמש בחדר שינה)
כיפה פלאדה נגד גזים, הדף ורסיסים, הנגררת לכיס.					---	---	---	---	---	---	---	ח. רחבה הרים
---	---	---	---	---								
				---	---	---	---	ציר רגילה ג'רר ס.ע.כ.	אלומ' מזוגג אלומ'	1 80/210	ח. רחבה (כללי)	
---	---	---	---									---
				---	---	---	---	ציר רגילה ג'רר ס.ע.כ.	אלומ' מזוגג אלומ'	1 80/210	מרפאת שירות	
רפפה ס.ע.כ.	אלומ'	אלומ'	1 160/105									---

## הערות לטבלה ואחרות:

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

- א. **דלת עץ** = דלתות לבודות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 ובפטיחה רגילה, הדלתות תהינה עמידות למים ויכללו התקנת קנט פולימרי בתחתית הדלת בגובה 7 ס"מ. **אלומ'** = אלומיניום, **סוג פרופיל:** לפי' הגהיות ייעץ האלומיניום, **ציר ורגילה**= סוג פתיחה, **קיפ'** = פתיחה משתפלת (נטוי), **ט'** = נטוי (דרייקיפ') = רגילה+ משתפלת, **ניגרר כ.ע.כ** = כנף נגררת על כנף /או לתוך גומחה (כיס) בקיר, **גiliootina** = כנף בתנועה אנכית, **תריסים:** שלבי התריסים עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצת כולל אטם גומי בין השלבים-לאטימה מוגברת. עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצן. **גילה** = תריס נגלה כלפי מעלה, במפתחים ברוחב מעל 2.5 מ' ירכיב ארגז תריס גילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגןן חזמי ומנגןן פתיחה ידנית.
- ב. **דלתות/חלונות**, משופפים לשני חדרים יכולות להופיע בתיאור של אחד מחדדים בטבלה וב בלבד שהכמויות הכליליות בדירה תתאים לסת"כ הדלתות/ החלונות המציגות בטבלה. יתכן ושולי דלתות פנים יוגבהו מעל רצפה עד 3 ס"מ כהכנה לתפקוד מערכת מיזוג האויר.
- ג. **זיגוג בחלונות, אלומ' זכוכית** למעט בממ"ד, **סוג הזיגוג:** חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing) המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרוחך אוויר בינויהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ משני הצדדים עם מרוחך 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. **בاهuder חלון / או דלת מזוגגת לקיר חיוני** (בחדרים שבהם לפי' תקנות התכנון והבנייה נדרש אוורור) לרבות במטבח באמ פונה למרפסת שירות הסגורה בתריס או חלון, יותקן אוורור מכני (לרובות רפפת CISCO).
- 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 תואן ואביירים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלאלים,>IDiot מובנות, מנגןן פתיחה ונעילה. החלונות יותקנו על ידי מתקין מושה מסעם היצן;
- ז. **בחדרי רחצה ושירותים (באם יש חלונות)**, תותקן זכוכית בטיחותית שקופה או עמודה ("חלב") לפי' תכנון האדריכל.
- ח. **אוורור מהחסן** (כל שנרכש מהחסן) יעשה באמצעות חלון / או אוורור מכני / או סבכה בדלת / או רפפות קבועות, לפי' תכנון האדריכל ודרישות כיבוי אש.
- ט. **יתכנו שינויים** בצורת פתיחה של דלתות, חלונות ותריסים, תוספת או ביטול של חלק זיגוג, קבוע, חלקה ומש' כנפיים, הכל עפ"י תכנון האדריכל.
- ט'. **דלת כניסה דלת פלדה** (בטחוון) רב בריחית תואמת לתקן ישראלי מס' 5044, IDiot נעה ו"רוזטות", בהתאם לדלת כולל עינית הוצאה (פנורמית/מרקופית), מערכות צירים, מגן צילינדר, סגר בטחוון נוסף, מברשת סף תחתון, מעוצר דלת ומספר דירה. משקוף בנייה מפלדה מגולונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות.
- ט". **דלת ממ"ד תהיה פלדה** אוטומת חיפוי ויניל, /או צבע בלבד גוון לפי' בחירת החברה. לפי' הנחיות פיקוד העורף ושרות הכבאות, בכניסה לדירות בקומת קרקע יתכן ויותקנו דלתות בטחוון/אש. **דלת אש** בקרבה או בכניסה לדירות גן: לפי' הנחיות כיבוי אש יתכן ודלת הכניסה לדירות הגן תשמש גם כדלת אש (יתכן שתידרש פתיחה כלפי חוץ). לחילופין תותקן כנף דלת אש נפרדת משולבת במשקוף דלת הכניסה הרגילה או בסמכיות ופתיחה תהיה כלפי חוץ (סגירה ידנית או אוטומטית במצב חרום, לפי' דרישות ייעץ הבטיחות ושרות הכבוי).
- ט"ט. **מכלולי דלתות פנים:**כנף הדלת תהיה עשויה משתתי לוחות מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסיבורד /או מילוי אחר שווה ערך בכל היבט תפקוד – חזק, אקוסטיקה, קיימ, אחר. צירים יותקנו בהתאם לסוג משקוף הדלת. גמר פורמייקה או צבע או ציפוי חיוני מוצעו המתאים לעמידות

- במים, עם ידיות מתכת משני הצדדים. בהיקף כנף הדלת (קנט) מצופה ב-3 צדדים לפחות. משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 בעל הלבשות פולימרי או עץ בגין תואם לדלת כולל פסי אטימה. המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים. בחדרי אמבטיה / מקלחת מנועל סיבובי דמוי "תפוא פוני" וצורה/ צו-אור, מזוגג בכנף הדלת . גוון: לבחירת הרוכש מתוך מגוון דוגמאות שיוצג לו ע"י החברה או הספק שיבחר על ידו ולאפחות מ- 3 גוונים לבחירה (אחד מהם לבן).  
**פתח חילוץ**- בממ"ד ובפתח בדירה המוכרת כפתח חילוץ קומתי (בחורים אמרו לשמש את כלל הדירות בקומה), אין לקבוע سورג קבוע. בנוספ', בפתח שיוכרצ ע"י הרשות המוסמכת כפתח חילוץ יתכוño שינויים במידות הפתח, סוג החלון/תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיון הפתיחה.  
**לא דרישות פיקוד העורף:** דלת כניסה למרחב מוגן הינה דלת פלדה אוטומה, הנפתחת/נגררת, חיצונית. סף הדלת וריצוף הממ"ד גבוהים כ- 2 ס"מ מעל מפלס הדירה. חלון פלדה כנף אחת או שתים, הנגררתות לכיס. חלון אלומיניום + זיגוג וכן פתחי אוורור מעוגלים בקוטרים שונים, חסומים בדיסקות פלדה (פלנצ'), וניתנים לפרוק. התקנת מערכת סינון אויר (לא נחניות 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 מתקן הסינון, הרי שתקיןינו והתקנתו נבדקו ואושרו ע"י פיקוד העורף, لكن פירוקו ע"י הרוכש, יחייב בדיקת תקינות ואטיימות נוספת ע"י הגורמים שהושוככו לכך ע"י פיקוד העורף. למניעת סופק יודגש כי בכל מקרה של סתרה בין המטען בתוכניות המכרכ או במפרט המכרכ לבין הביצוע בפועל יגבר הביצוע בפועל בהתאם להנחיות מעודכנות של פיקוד העורף.  
**יב. מידות –** המדינות המפורטות בטבלה מס' 3, הין מידות בניה משוערות בס"מ, ואין מבטאות מידות פתוחים "נטו", עקב הצורך בהתקנת אביזרים משלימים כגון: מלכינים סטטיים ו/או מסגרות סטטיות וכן משקופים ופרופילים היקפיים למיניהם, של מלכני דלתות/חולונות/יטריניות/קירות מסך (לאו העניין). בכל מקרה גודל הפתחים המתקבלים לא יפחט מממדות/שטח, לפתחים אלו נדרש התקנות התכנון והבנייה.

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

אחר	טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלי סניטריים בדירה (פרוט יתר ראה בהערות שלאחר טבלה זו)	מropaft שרות	חדר אמבטיה (כללי)	חדר רחצה הורם	מטבח	מקום	מתקן	
							ממדות (בס"מ)	סוג
---	---	---	---	---	ראה הערה (א)			
---	---	---	---	---	א'			
---	---	---	---	---	ראה נספח ג'	זכי' נס		
							כיר מטבח (בודדת/כפולה)	

נספחים א', ב', ג', ד'

אחר	מרופסת שירות	חדר אמבטיה (כללי)	חדר רחצה הורם	מטבח	מיקום	מיתקן	
						מידות (בס"מ)	כיר רחצה ראה הערה א' לעיל
---	---	40/50	40/50	---	---	סוג	כיר לנטילת ידיים ראה הערה א' לעיל
---	---	א'	א'	---	---	דיכוי נט	
---	---	ראה נספח ג'	אין	---	---	---	
---	---	---	---	---	---	סוג	אסלוה וארגד שטיפה ראה הערה ב' לעיל
---	---	---	---	---	---	דיכוי נט	
---	---	---	---	---	---	---	
---	---	לפי מידות היצרן	לפי מידות היצרן	---	---	סוג	אמבט/ מקלחת ראה הערה ב' לעיל
---	---	א'	א'	---	---	---	
---	---	אין	אין	---	---	דיכוי נט	
---	---	70/170 (אמבטיה)	ראה הערה ב' לעיל	---	---	---	סוללה למים קרים /חמים לכיר, מהקיור או מהמשתח ראה הערה ג+'ד' לעיל
---	---	א'	ריצוף משופע (מקלחת)	---	---	---	
---	---	אין	---	---	---	דיכוי נט	
---	---	פרח מערבל	פרח מערבל	---	---	---	סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים ראה הערה ה' לעיל
---	---	א'	א'	---	---	---	
---	---	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	---	---	---	
---	---	סוללה למים קרים/חמים (ג')	---	---	---	---	סוללה למקלחת למים קרים וחמים ראה הערה ה' לעיל
---	---	א'	---	---	---	---	
---	---	ראה נספח ג'	---	---	---	---	
---	---	---	רב-דרר(ה) (אינטרפוז דרך 3)	---	---	---	הכנה למים מוכנת כביסה וליניקוד
---	---	---	א'	---	---	---	
---	---	ראה נספח ג'	---	---	---	---	
---	יש	---	---	---	---	---	הכנה למים מוכנת כביסה; ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקولات לסגירה והזנת חשמל;
---	יש	---	---	---	---	---	הכנה למים מוכנת כביסה; ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקولات לסגירה והזנת חשמל;
---	---	---	---	---	---	יש	7-תבצע הכנה למדיח כלים במטבח, הכוללת ברד והכנה לחיבור לביבוב, ולסיפון קערת המטבח והזנת חשמל (הכנה משלבת בניקוז כיר המטבח)

נספחים א', ב', ג', ד'

אחר	מרופסת שירות	חדר אמבטיה (כללי)	חדר רחצה הורים	מטבח	מייקום	מיתקנים
---	---	---	---	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, בפרט מכיר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה.**

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

(ב) **אסליה: מונחת. ארגז שטיפה: חרס מונובולק, דו כמותי (6/3 ליטר) עפ"י ת"י 1385. תוצרת לפוי החלטת החברה. כיסוי אסליה: (מושב) פלסטי כבד בעל ציפוי נירוסטה.**

**אמבטיה: תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי, שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר. מילוי עץ בפינות ומיתת תמייה מפורפל ברצל מגלאון 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 עם שייפועים לניקוז המשטח;**

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

(ד) **סוללה למים קרים/חמים, לכירוי/רחזה (כולל חסכים): דגם: פרחה/מערבלה בציפוי קרום ניל, פיה באורך 15 ס"מ ולעומק 15 ס"מ לבחירה מתוך 3 סדרות כשהאת לפחות תוצרת הארץ כל שישנה ועומדת בדרישות ת"י 1385.**

(ה) **סוללה למים קרים/חמים (כולל חסכים): באמבטיה: דגם: סוללה לאמבטיה למים חמים קרים, מיקס מהקיר, הכלולת יצאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור שרורי, מטללה מתכוון, מוט החלקה טלקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ ומלזף לציפוי קרום ניל. למקלחת: דגם: מהקיר - רב דרך (סוללה - אנטרפיץ 3 דרכ), בציפוי קרום ניל כולל צינור שרורי, מטללה מתכוון, מוט החלקה טלקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומצלף. או לחילופין ולפי בחירת הדיר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ. סוללות האמבטיה/מקלחת, לבחירה מתוך 3 סדרות כשהאת לפחות תוצרת הארץ ועומדת בדרישות ת"י 1385 שיוצגו ע"י החברה/קבלן כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי קרום ניל, דגם מערבלה מיקסר בעל מגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכים.**

(ו) **התקנת כירום וארגז/שטיפה אסליה כוללת: חיבור לביב, וברץ ניל.**

(ז) **גווון הקבועות: לבן.**

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

(ט) **מידות: בכל משבצת שיש בה כל תברואתי / או מתקן / או אביזר ומציגות מידות של הכליל בס"מ, הרי אלו משועرات, המדידות הסופיות הין בהתאם למידות הספק / או היצרן, שנבחרו ע"י החברה.**

(ו) **הכנה לנק' גז: באם לא נאמר אחרת, צנרת נחושת בלבד ללא אביזרי קצה.**

(א) **מים קרים: מים בטמפרטורה המספקת מהרשות העירונית.**

(ב) **קבועות רחזה (אגנית/אמבטיה) - במרקחה של שניים לאחר קבלת החזקה בדירה, יש לרכוש קבועות שעומדים בתוקן ישראל' למניעת החלקה ולא פחות מ-11-R.**

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

**רב-דרך (אונטרפיץ) = חולקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, לרשות מקלחת / או לפיקט ברץ / או שניהם.**

(ד) **קונדנסר = בהעדר חיבור לנייקת אויר חמ/לח, ממי'בש הכביסה יש להשתמש במ'יבש כביסה הפעול בשיטת קונדנסר. בשיטה זו החלחות הנפלטת בעת תחילת הייבש נפלטת כמים אל מיכל איסוף המכיבר ריקון בעת הצורך. למניעת ספק יודגש שעדיין נפלט אויר חמ לחל דירה בסמוך למוכנה.**

(טו) **יש לנקה בחשבון כי מערכת הספקת המים והניקוז מתוכננים למערכות הקצה הסטנדרטיות (ברחים/מקלחות/פתחי ניקוז וכו').**

שינוי מהאמור לעיל (לאחר קבלת החזקה בדירה) כגון ראש מקלחת דמי "גוף", ללא התאמת קווטר צנרת הדלוחין, שתח תא המקלחת, ומיחסום הקפי מפני גלישת המים, עלול לגרום הצפה בחדר הרחצה עקב אי התאמת בין כמות המים הנפלת ממפל המים לקיבולת הניקוז ברצפה.

(טז) הואיל והשימוש באמבטיה הינו גם למקלה ו ככל שרצפת האמבטיה אינה כוללת חיספום מונע החלקה, יש לנתק באמצעות מתאים כגון הדבקת מדבקות המייעדות למניעת החלקה.

(יז) ככל שמיוקם הכיריים לבישול נמצאים בסמיכות לחלון ובכלל, יש להשתמש בכיריים הכוללים מנגן לנתק זרימת הגז במקרה של כיבוי לא רצוני של להבה/ות הבישול.

3.6.1 **אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה, לכל צורך אחר:** צנרת ופתחי ביקורת לקולטני ביוב (בחלקים יתכן ומשותפים לכל הבניין), ברצפה, בקירות או בסמוך לתקרה, במיקום וכמות עפ"י החלטת מהנדס האינסטלציה. יתכן מתחז' כיבוי, (מיקום וכמות, עפ"י דרישות כיבוי אש). ארון למחלקי מים במיקום, לפי החלטת המהנדס האינסטלציה. ניקוז למזגן מימי מרכזית או מפוצל וצנרת להעברת גז וככל' פיקוד בין המיקום המיועד למעבה, עד המיקום המיועד למפזר. מיקום מיועד למזגן מימי מרכזית או מפוצל, במרפסת שירות או במסדרון או אחר, עפ"י החלטת החברה. מיקום מיועד למעבה בגג עליון או במסטור כביסה, או אחר לפי החלטת מהנדס החברה.

הערה:

הצורך בעבר צנרת צנרת מים/ביוב/מחז' כיבוי, (כל שידרשו), יתכן וייחיבו התקנת CISI מבודד ואסתטי ויצרו בליתות דמי "עמודים או קורות" או "ספסלים", בסמוך לקירות ותקרה או בסמוך לתקירות ורצפה, שלא בהכרח יסמננו בתכנית המכר, או שסמננו ומאלוצי תכנון יותקנו במיקום שונה מהתוכנית. בנוסף, יש לקחת בחשבון כי לפני הת", והנחיות מהנדס האינסטלציה בקולטנים העוברים לגובה הבניין יתכן וידרשוفتح' ביקורת, ولكن בדירות בהם ידרש ביצוע פתח 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 לתקן ישראלי 579. וכלל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכלול מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני הפעלה(טימר).

**דוד למים חמימים בקבילות:** 150 ליטרים; **מיקום הדוד:** במרפסת שירות או בחל מסטור כביסה או גג עליון או אחר, לפי תכנון מהנדס האינסטלציה.

3.6.3 **шибור מים חמימים לכלים:** קערות מטבח ורחצה, אמבטיה, מקלחת. מכונות כביסה (היל"ת-תיקון אוג' 2007). למעט לכיר נתילת ידיים ואסלות.

3.6.4 **ברץ "DALI":** אין.

3.6.5 **הכנה למונה מים לדירה:** יש (מיקום לפי החלטת החברה).

3.6.6 **חומר הצינורות: מים חמימים וקרים:** פלדה מגלוונת, פקסגול, P.P.R, S.P. דלוחין: פלסטי שפכים: פלסטי.

3.6.7 **צנרת גז בדירה ממוקור הגז ועד נקודת הגז במטבח:** יש.

3.6.8 **הכנה למונה גז לדירה:** יש.

הערה:

מיקום נק' הגז בדירה, הינו לפי החלטת החברה. מחיר הדירה אינו כולל תשלום עבור מחברים, מאריכים, התאמות, ברץ ניתוק, פיקדון מונה, מיסים, ריכוז מונים, פיקדון מלאי ותשומות נוספים נדרשים לצורך התקנת המונה והמונה עצמה לחיבור הגז, אתם ישלם הקונה שירותי לח' הגז המורשית ע"י החברה לפעול בבניין. צנרת אספקת גז מושחלת בשרוול פלסטי (הכנה בלבד), הכולה במחיר הדירה.

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

אחר/ הערות	נק' טלויזיה; נק' תקשורת; נק' טלפון; סENAME' 3 נקודות	בית תקע כח במעגל נפרד	בית תקע מוגן מים	בית תקע רגיל	בקודת מאור קיי/ תקרה כולל מפסק	כלי מפסק	מקום
- פעמוון + לחץ - איטרקטום - לחץ תנורא ללבוי - קומת'/חדר מדרכות - לוח חשמל דירתי' כולל סגירה. (ניתן שייהה בסמיכות לכינוס או למלאה). - ארון תקשורת כולל שקע. - ארון טלפון/טלזיה	--	--	--	1	1		כניסה לדירה או מבואה
- תוכנן תריס חשמלי' תוספת נקודת חשמל להפעלת תריס	1	1 (למזגן)	--	3	2		חדר דירור ופינת אוכל
בפוזדור באורך מעל 3 מטר או בפוזדור הכלול פנית "ר", 2 נקודות. מאור לפחות + מחלף.	--	--	--	1	1		פוזדור
מקומות השקעים, בת' התקע יהיה מעל משטח העבודה ככל האפשר ובהתאם لتכנון המטבח יותקן שקיי כוח נפרדים למדיום, לתנור, למקרר וח"ק תלת פז' לכיריים	--	3 (תנור, מדיח, מקרר)	--	4 אחד מהם כפול, אחד מוגן מים בדרגת IP 44 מהם מוגן ברdegת גילה	1		מטבח
	1	1	--	4 (שנים ליד המיטה)	1 (כולל מפסק מחלף)		חדר שינה הורים
--	--	1 (בית תקע לתנור)	1	--	1 (מוגן מים)		חדר רחצה הורים
--	1	1	--	3	1		חדרי שינה
לפי תקנות פיקוד העורף	1	1	--	3		מנורה לפי' הנחיות פיקוד העורף	ממ"ד/ ח. שינה
+ התקן קובץ זמן הכולל מפסק לדוד השימוש בביוקום עפ"י התכנון.	--	1 (בית תקע לתנור)	1	--	1 (מוגן מים)		חדר רחצה (אמבטיה)
--	--	2 מוגן מים (מכונת כביסה), מייבש כביסה)	--	--	1 (מוגן מים)		מרפסת שירות
כולל תריס חשמלי' + mpsוק + מגנן פטיחה דינ'.	--	--	1 (מוגן) IP44	--	1 (מוגן)		מרפסת שמש
צירכת החשמל של המחסן תוחובר לשעון החשמל הדירתי אליו משויך המחסן. לחילוף כל המחסנים יחויבו למנוע משותף ונפרד למחסנים בלבד או לחילופין יותקן מונה נפרד לכל מחסן. לחHELLת המכר ועל פי בחירהו	--	--	1	--	1		מחסן (ככל שהוחזם)

נסוחים א', ב', ג', ד'

אחר/ העורות	נק' טלויזיה; נק' תקשורת; נק' טלפון. סה"כ 3 נקודות	בית תקע גפרד	כוח במעגל מגן מים	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל	נקודות מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	מקום מסתור כביסה
--	--	--	1 (פקט הכנה למagan)	--	--	--	--

#### הערות לטבלה ואחרות

- (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)** = "שקי" בודד לחיבור מתבן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל. (שני שקעים או יותר בפנل אחד, מספר כל שקע בנפרד). החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות.
- (ג) **בית תקע מאור (רגיל) מגן מים**: שקע בודד עם כיסוי, הניזון מזרם חשמל רגיל (שני שקעים או יותר בפנל אחד, מספר כל שקע בנפרד). החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות.
- (ד) **נקודות מאור הדלקה כפולת= תאור בלבד לאופן הדלקה** של נקודות המאור (בתקרה או קיר), המצויים בסעיף א' ושאיום נוספת לכמה נקודות המאור המצויות בסעיף א'.
- (ה) **בית תקע מעגל גפרד =** "שקי"ים הנמצאים על גבי מעגל חשמלי גפרד (כל נק' במעגל נפרד), ושאים בהכרח נקודה/ות "כח".
- (ו) **בית תקע עם דרגות הגנה IP44 או אחר=** בית תקע מגן שאינו בהכרח במעגל חשמלי גפרד אך אביזר הקצה מגן מים בדרגת הגנה גבוהה.
- (ז) **נקודות טלויזיה/טלפון חזק/תקשורת (מחשב)=** 3 נקודות ביחד (קומפלט) לחדר וכוללת נקודות טלפון, נקודות תקשורת – בין מחשבים, נקודות טלויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים.
- (ח) **נקודות טלפון פנים (אינטרקום)=** מערכת אינטראком הכוללת פעמוני, ותשתיות פנימית וחיצונית למערכת אינטראkom בדלת הכניסה הראשית לבניין יש למקם את נקודות האינטראkom במובואה או בכניסה לדירה), וכן פומת שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.
- (ט) **נקודות כח =** בית תקע כוח על גבי מעגל חשמלי גפרד, מחויר שירות לולו למפסק נפרד עם כבלים 2.5 ממ"מ.
- (י) **"הכנה"=** באם לא צוין אחרת הכוונה לצנרת ("שרול") וחוט משיכה בלבד. הכנה נק' תקשורת מרכיב (מחשב) מרכיב תקשורת ועד נקודות ההכנה בקיר. באם הכנה לתנור חיים נמצאת מעל דלת חדר הרחצה יותקן (באחריות הדייר), "מפזר חום" ולא "תנור להט" (ספירלי). למניעת ספק יודגש כי אמצעי חיים לא מסופקים ע"י החברה. הכנה לתנור חיים כוללת שקע מגן מים.
- (יא) **מחליפים=** נקודה/ות מאור הניננתות להדלקה/ כיבוי, משני אביזרים נפרדים שונים הנמצאים בירוח בינם, אך מדליקים/מכבים את אותה/ם נקודה/ות מאור.
- (יב) **יתכנו שינויים במיקום וסוג הנק'** בעקבות הנחיות החוק ודרישות מהנדס החשמל.
- (יג) **בדירת מגורים הכוללת חיבור DIRTY תלת פazzi תוקן נקודה תלת פazzi בארון המתבח, מתחת למקום המתוכן לכיריים; הנקודה תחוור ישירות למפסק תלת פazzi בלוח החשמל ותחוווט בcabl 5 \* 2.5 :** הנקודה תכלול את כל החוווט לרבות בית השקע והmpsוק בלוח החשמל הדירתי.

(mobher כי ציוד ומתקנים לגבייהם יש התיחסות לעיל יותקנו בפועל רק באמ צוין כך בטבלה, בפרט מכיר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).

- 3.7.1 **חדר מדרגות/ מבואה קומתית: בכל קומה:** נקודות מאור: יש. בחדר מדרגות גם מגנון שבת לתאותת לילה קבועה.
- 3.7.2 **גוף מאור:** יש. לחצני הדלקת אור: יש.
- 3.7.3 **לחצן מתוך הדירה להדלקת אור** במובואה קומתית: יש.
- 3.7.4 **טלפון חזק:** נקודות התקשרות תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודות הכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.
- 3.7.5 **פעמוני:** סוג: לחצן. צליל: זמזם, או גונג.
- 3.7.6 **אביזרי הדלקה/SKU:** סוג: סטנדרט, לפי דרישות התקן הישראלי.
- 3.7.7 **לוח חשמל DIRTY:** כולל השארת מקום פנו-לי-6 מודולים) ולוח תקשורת DIRTY (כולל שקע רגיל), בתוך הדירה: יש מיקום: לפ' תכנון מהנדס החשמל. מפסק פחთ: יש. שעון שבת: אין.
- 3.7.8 **נקודות חשמל לדוד מים, שימוש/חסמל:** יש. כולל קוצב זמן.
- 3.7.9 **גודל חיבור DIRTY:** תלת פazzi: 25 × 3 אמפר. (מחיר הדירה אינו כולל הזמן והתקנת מונה אשר יוזמן ויותקן ע"י וע"ח הקונה).
- 3.7.10 **מערכת אינטראkom:** יש, מיקום: כמפורט בטבלה 5. (אינטרקום שמע דיבור, כולל לחצן לפתיחת דלת הכניסה הראשית בקומת

	<p>הכניסה, ופומית לשמע/ דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה</p> <p><b>3.7.9. מערכת טלויזיה נוספת טלויזיה:</b> הינה לחברת הטלויזיה הרבה לקוחות ללקוחות רבים (לא מmir ולא חיבור בפועל אשר ישולם ע"י הקונה שירות לחברת הטלויזיה הרבה- ערכות אשר תספק שירות זה). לחילופין אנטנת צלחת מרכזית לבניין או במספר בניינים ללקוחות שירות ערוץ 1,2,3 ורדי M.F (לא מmir דירתך אשר ירכש ע"י הקונה מספק שירות זה).</p>	3.7.9 3.7.10
	<p><b>3.7.11. מיתקנים אחרים:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- אוורור חלול המחייב באורור מכני לפי תקנות יוציע ע"י מאורר דירתי "וונטה" או ש"ע.</li> <li>- מערכת לניטור ולבקרה של צדricht החשמל הדירותית. המערכת תתאים לחיבור תלת פאדי ולרשת החשמל הישראלי ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים.</li> </ul> <p>המערכת תוכליל ייחdet מדיה בלבד החשמל הדירותית אשר מותבססת על רכיב המודד זרם חשמלי, ייחdet תקשורת לשידור אלחוטי, צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעביר את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה.</p> <p>הציג יותקן בפנים הדירה בסמוך לדלת הכניסה/במבואת הכניסה במקום נגיש וגובהה 1.5 מ', הצג יציג לפחות את נתוני צדricht האנרגיה השוטפת והמצטברת ואת עלותם הכספייה.</p>	3.7.11
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- תריס חשמלי כולל נקודת חשמל להפעלת התריס (ע"פ טבלה מס' 3).</li> <li>- ארון תקשורת כולל שקע.</li> <li>- ארון טלפון/טלוויזיה.</li> </ul>	
<b>4. מתקני קירור / חימום, בדירה:</b>		4.1
	<p><b>4.1. מיזוג אויר דירתי מיינר מרכדי אין.</b></p> <p>1. הינה בלבד למערכת מינר מרכזית אחת סטנדרטית תלת פאדי, אשר תוכל:</p> <p>מיקום מתוכנן למайдן בצד דלת תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה;</p> <p>בנוסף תבצע הינה למיזגן עליי בממ"ד באישור פיקוד העורף, הינה תוכל נקודת חשמל פרדרת הזנה ישירה מלאה החשמל.</p> <p>צנרת ניקוז מים: מנוקודה בקיר מחוץ לממ"ד ועד אל מחסום רצפה פעיל בדירה. קצה הצנור בקיר ייסגר במכסה.</p> <p>מיקום המעבה יהיה במיקום מוצנע ומוסתר עפ"י תכנון.</p> <p>כל ההכנות הנ"ל בהתאם לתכנון מהנדס מיזוג אויר.</p>	4.1
	<p>2. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות" צמה" של צנרת נחשוט ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למайдן ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקו כוח מעגל נפרד 2.5*3 ניקוז המайдן למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" יכול הסתרה באמצעות ציפוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.</p> <p>3. התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המайдן עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון.</p> <p>4. מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אויר.</p> <p>5. מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה / המעלים.</p>	4.2
	<p><b>4.2. מיזגן מפוץל:</b> אין. ככל שעיל פי קביעת מהנדס מיזוג האויר תכנן הדירה אין מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מינר מרכזית אין, אחת כאמור, תבוצע בנוסף הינה למיזגן/נים מפוץל/ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.</p>	4.2
	<p><b>4.3. מיזוג אויר דירתי הנזון ממתקנת מרכזית בבניין:</b> אין.</p> <p><b>4.4. תנור חימום הפעיל בגז:</b> אין.</p> <p><b>4.5. תנור חימום הפעיל בחשמל:</b> אין. תבוצע נקודת תנור חימום הכלולת שקע מגן. (בחדרי רחצה).</p> <p><b>4.6. דיאטורים:</b> אין.</p> <p><b>4.7. קונבקטורים חשמליים:</b> אין.</p> <p><b>4.8. חימום תת רצפות:</b> אין.</p> <p><b>4.9. מיתקנים אחרים:</b> אין.</p>	4.3 4.4 4.5 4.6 4.7 4.8 4.9

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

נספחים א', ב', ג', ד'

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

\* התקנת סידורי גילוי, כיבוי ובטיחות אלר, לרבות חיפוי/ציפוי עליהם, ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות, לא בהכרח יוצגו בתוכנית המכר, ו/או שיסומנו אך יתקנו במקום אחר עקב דרישות תיכוניות.

## 6. **עבודות פיתוח ושונות:**

6.1	<b>חניה</b>	6.1.1 <b>סך כל מקומות חניה:</b> לפי היתר הבניה. <b>כולל:</b> בתחום המגרש; כל החניות במרתף ובקומת כניסה (כניסה משותפת לארבעת הבניינים). <b>חניות במקום אחר (לפרט):</b> אין;
		ה渟יות שבתחומי המגרשים הן בקומת הקרקע והן בקומת המרתף מוצאות מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות או לשטחי המסחר לפי קביעתה הבלעדית של החברה למעט חניות המסומנות בתוכניות כרכוש משותף ככל שמסומנות כאמור בסעיף 9.1.1 להלן.
	<b>חניה לנכים (משותפת):</b> יש, מספר חניות: לפי היתר הבניה <b>מייקום:</b> מצוין בתוכנית המכר.	6.1.2
		6.1.3 <b>גמר רצפת החניה מקורה:</b> ראה סעיף 2.2.11. <b>גמר רצפת חניה לא מקורה:</b> בטון מוחלט או אבני משתלבות.
		6.1.4 <b>גישה לחניה מהכבביש:</b> יש.
		6.1.5 <b>מספר חניות לדירה:</b> לפי ההסתכם (צמודות לדירה) <b>מייקום:</b> לפי סימון בתוכנית המכר.
		6.1.6 <b>מחסום בכניסה למרתף החניה:</b> אין.
	<b>פיתוח המגרש</b>	6.2
		בתוך המגרש תתוכנן רחבה כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף [פחות ברוחב מבוותת הכניסה לבניין] ומואר בעל גינון מלאה לצידם בשטח של 20 מ"ר לפחות.
		6.2.1 <b>שבילים/מדרגות:</b> חומר גמר: בטון/גרנוליט/אספלט/אבנים משתלבות/אבן טבעיות/אחר לפי תוכנית האדריכל.
		6.2.2 <b>שטחים מרוצפים:</b> יש. חומר גמר: אספלט/אבנים משתלבות/אבן טבעיות/אחר לפי תוכנית האדריכל.
		6.2.3 <b>חצר משותפת:</b> יש.(על פי סימון בתוכנית מצורפת). <b>צמיה:</b> יש. (על פי תוכנית אדריכל הפיתוח) גינון חסכו במים בהתאם להנחיות משרד החקלאות.
		חצר, מעל תקרת בטון. (כולה). מעל תקרת בטון מותרת שתילת צמחיה בעלת שורשים דודים בלבד (לא עצים ולא צמחיה عمוקת שורשים-).
		6.2.4 <b>רשת השקיה משותפת:</b> יש. כולל ראש מערכת ממוחשב.
		6.2.5 <b>חצר, צמודה לדירה/ות הגן:</b> יש; <b>יציאה לחצר מחדך:</b> לפי תוכנית המכר (חצר, מעל תקרה כולה/חלקה) הכוונה לשיטה לא מגון ולא מערכת השקיה.
	<b>הערה:</b> סידור שיפורני ניקוז פני הקרקע בחצרות פרטיות (להרחקת מים משולי הבניין) יעשה ע"י הרוכש בעת סידור הגינה הפרטית.	
		6.2.6 <b>פירוט מערכות משותפות, בחצר הצמודה לדירה/ות גן:</b> יתכן גישה/ות, גז, ביוב ומים, חלול (מרזב/ים, צנרת, שוחות וכו'), חשמל, תקשורת, כיבוי (הכל לפי העניין ושלא בהכרח יוצג בתוכנית המכר).
		6.2.7 <b>שטוח מרוצף בחצר הצמודה לדירה/ות גן:</b> יש, בשטח לא פחות מ-7 מ"ר.
		6.2.8 <b>גדר בחזית/ות של המגרש:</b> חומר: לפי היתר הבניה ודרישת הרשויות. בגובה ממוצע לפי תוכנית הפיתוח המאושתرة.
		6.2.9 <b>קומת עמודים מפולשת (קוממה פתוחה בחלוקת):</b> יש.

## 7. **מערכות משותפות**

### 7.1 **מערכת גז:**

7.1.1 **הכנה לאספקת גז:** סידור מרכזי באמצעות צובר/י גז, הממוקמים בקומת הפיתוח או בקומת תת קרקעית בהתאם עם חברת הגז, ובמיוקם המתווך בתוכנית המגרש או הבניין או במיקום אחר שיקבע ע"י החברה /או עפ"י דרישות הרשות

המקומית. במידה הצורך תיננתנה זיקות הנאה להנחת צנרת הגז ותחזוקתה. מובהר בזאת כי צובר/ גז כאמור, ונרתת אספקת הגז הינם בעלות חברת הגז.

7.1.2 **צנרת גז מקור מרכזית לדירה:** יש;

7.1.3 **צנרת אספקת גז בתוך הדירה:** יש. **מיקום:** ראה טבלה 4 (סעיף 3.6).

**7.2 סידורים לכיבוי אש:**

7.2.1 **מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות:** אין.

7.2.2 **מערכת ליניקת עשן** במבואות/פרוזדורים קומתיים: לפי דרישות רשותxic היכי והנחיות ייעץ הבטיחות.

7.2.3 **מערכת כיבוי אוטומטית – מתחים (ספינקלרים):** לפי דרישות רשותxic היכי והנחיות ייעץ הבטיחות.

7.2.4 **עמדות כיבוי לרבות ארגזי כיבוי ותוכלון:** לפי דרישות רשותxic היכי והנחיות ייעץ הבטיחות.

7.2.5 **גלאי עשן:** לפי דרישות רשותxic היכי והנחיות ייעץ הבטיחות.

הערה: כל סידורי הכבאות, לרבות מערכות גילוי וכיבוי אש, ברזי כיבוי (הידרנטים) וארוןות כיבוי בשטחים משותפים או פרטיים, מיקום וcomaות לפי דרישות רשותxic הכבאות.

7.3 **אוורור מאולץ במרתף חניה:** ככל שידרש ע"י רשותxic היכי 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. **מיקום:** תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לכל בנין, או במקבץ אחד לכל הבניינים ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובניה ות"מ 816.

7.7 **MITKANIM אחרים:** בורות שאיבה לניקוז, מערכות תאורה (בחלקים משותפים), לשימוש כלל הדירות בבניין ויתכן גם לטובת בניין/ים סמכים, או בניין/ים סמכים לטובת הבניין **מיקום וcomaות:** לפי תוכנית המתכנים והיעיצים.

**8. חיבור המבנה למערכות תשתיות**

8.1 **חיבור לקו מים מרכזית:** יש; מונה מים ראשי לבית: יש; מונה מים נפרד לגינה: אין.

8.2 **חיבור לביבוב מרכזית:** 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 כללי בתוך גבולות המגרש:** כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה, כלולים במחיר הדירה.

8.7 **אכירת אשפה:** יש (מכלים טמונה).

**פינוי אשפה:** ע"י הרשות המקומית.

**9. רכוש משותף**

9.1 **תיאור הרכוש המשותף:**

9.1.1 **מקומות חניה משותפים:** באם סומנו כמשותפות בתוכנית המכר, ובכפוף להוראות הסכם המכר והנחיות הרשויות.

9.1.2 **קומה מפולשת (קומה כניסה ועמודים, פטוחה):** יש;

9.1.3 **מחסנים שאין צמודים לדירות:** לפי היתר בינה

- 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 התפוס על ידי מיתקנים על הגג; יש.**
- 9.1.9 **ממ"ק/מקלט: אין. יש מרחבים מוגנים דירתיים - ממ"דים.**
- 9.1.10 **חדר דודים משותף: אין.**
- 9.1.11 **מיתקנים על הגג: 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 בתחום המגרש: יש. שטח ללא גינון; יש.**
- 9.1.13 **מיתקנים וחקלים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף: כמפורט בפרקים אחרים במפרט זה / או המוסמנים כרכוש משותף בתוכניות המכירות. יתכן חקלים משותפים גם עם בניין/ים סמויים.**

- 9.2 חקל/ים (באם קיימים) שאין להוציאם מהרכוש המשותף:**
- 9.2.1 **חדר/י מדרגות, (밀וט).**
- 9.2.2 **גישה לחניה משותפת.**
- 9.2.3 **לובי בקומת כניסה.**
- 9.2.4 **לובי קומתי.**
- 9.2.5 **גישה באמצעות פתח בגג אל המיתקנים השונים (המשותפים) על הגג- כל שקיימים.**
- 9.2.6 **גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדר/ים טכני/ים (משותפים).**
- 9.2.7 **חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים משותפים על הגג: (כגון: קולטיים, דוד שימוש וכו').**
- 9.2.8 **מעליות/יות.**
- 9.2.9 **ממ"ק / מקלט. (אין- יש מרחבים מוגנים בדירות).**
- 9.2.10 **חלק אחר: כל שיוגדרו ע"י החברה כרכוש משותף.**

(א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973 (להלן – חוק המכר דירות), המוכר דירה בבית משותף או בבית

המיועד להירשם כבית משותף והתקנון שחל על הבית או שבעדתו להחיל על הבית מבטלו או משנה הוראה של התקנון המצוין המתיחסת 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 השתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;**
- (4) **סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;**
- (5) **כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק המכר דירות;**

(ב) **מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמו שהתחייב שהוראות התקנון המצוין לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.**

<p><b>9.4 שיערו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:</b></p> <p>כמפורט בסעיף 9.8 להלן.</p> <p>שיעורו של החלק ברכוש המשותף לכל הדירות בית בו מציה הדירה הצמוד לדירה;</p> <p>כמפורט בסעיף 9.8 להלן.</p>	<b>9.4</b>
<p><b>9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:</b></p> <p>חוק ובכפוף כאמור בחוזה המכר על נספחיו.</p>	<b>9.5</b>
<p><b>9.6 שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו:</b></p> <p>שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו: כמפורט בסעיף 9.8 להלן.</p>	<b>9.6</b>
<p><b>9.7 החלקים המוצאים מהרכוש המשותף (או שיוחזו לרכוש המשותף):</b></p> <p>ambil' לගרום 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 קביעתה הסביר של החברה. בכפוף להוראות סעיף 55 לחוק המקרקעין והוראות כל דין.</p> <p>ב. המחסנים יוצאו מהרכוש המשותף ויזממו לדירות שבבית המשותף לפי קביעתה הסביר של החברה וכן כל השטחים שהוצאו מהרכוש המשותף ואשר לא נמכרו או הזממו לדירות או לדירות השיכנות לחברה עד מועד רישום הבית המשותף. ובכפוף להוראות סעיף 55 לחוק המקרקעין והוראות כל דין.</p> <p>ג. מרפסות וגגות (למעט החלק כאמור בסעיף 9.2.9 לעיל). בכפוף להוראות סעיף 55 לחוק המקרקעין והוראות כל דין.</p> <p>ד. חדר התנאים (כל שקיים) מצוי מהרכוש המשותף ובכפוף להוראות סעיף 55 לחוק המקרקעין והוראות כל דין.</p>	<b>9.7</b>
<p><b>9.8 הבית המשותף, הרכוש משותף והוצאות אחזקת הרכוש משותף:</b></p> <p>המוכרת תרשום את הבניין בו נמצא המכר הנ"ל כבית משותף, ביחד עם בניינים נוספים או יחד, לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת או לפי דרישת הרשות המוסמכת ("הבית המשותף"), ואת הזכיות החקיריה במכר על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>ב. המוכרת תהיה זכאית לרשות בית משותף המורכב מאגפים, לקבוע בתקנון קיום אסיפות נפרדות ונציגות נפרדת לכל בניין או אגף שייכלו בבית המשותף, וכן נציגות לכל בית המשותף ("נציגות עלי"). המוכרת תהיה זכאית לקבוע את כינונה של נציגות זמנית המורכבת מכל חברי נציגויות העל בפורוייט. ככל שהבית המשותף ירשם כבית משותף מרכיב, תפעל המוכרת לכך שככל בניין שייכל בו, יהווה ככל האפשר ישות עצמאית לפי סעיף 59 לחוק המקרקעין, וכמפורט לעיל, המוכרת תהיה זכאית לקבוע כי הרוכש המשותף שבתחום כל אגף (למעט הקרקע) יצדד לדירות שבאותו אגף וחזקתו וניהלו יהיו יהו נפרדים וכמושתף שאינו מציין בתחום אגף כלשהו יהווה רוכש משותף כללי של כל היחידות והחזקתו וניהלו יהו מושותפים לכל בעלי הזכיות ביחידות.</p> <p>ג. המוכרת מתחייבת לגורם לרישום הבית בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקס המקרקעין של חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר.</p> <p>ד. המוכרת מתחייבת Lagerom לרשות הבית בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר.</p> <p>ה. המוכרת תהיה רשאית, ללא צורך בהסכמה הרוכש בדירה בפנקס בתים משותפים, לא יאוחר מתום ישיה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס המוכרת תחת רשותה צוותת הרוכש בדירה בפנקס בתים משותפים, לבן סה"כ שטחי היחסים בין בעלי הזכיות במבנה, לרבות בין בניינים, לרבות בין בעלי הזכיות במבנה בכל אגף ובין בעלי הזכיות בדירות שางפי המגורים לבן בעלי הזכיות ביחידות שבאגפי המסרך בכפוף להוראות סעיף 6 לחוק המכר (דירות) התשל"ג – 1973.</p> <p>ו. המוכרת תהיה רשאית, ללא צורך בהסכמה הרוכש לקבוע בתקנון כי:</p> <p>הוצאות החזקת וניהול הרוכש המשותף שבתחום כל אגף יחולו רק על כל בעלי היחידות שבאותו אגף, בהתאם ליחס שבין שטח היחידות לבן סה"כ שטחי היחסים בין בעלי הזכיות במבנה, לבין מס' החדרים שביחידה לבן סה"כ מס' החדרים שבאותו אגף ובהתאם לחלקו היחסי של הרוכש באותו אגף שבבית המשותף.</p>	<b>9.8</b>

הוצאות הרוכש המשותף שאינו בתחום 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 האמורויות יחולקו בין היחידות בהתאם לחס שבחן שטח היחידה לבן סה"כ שטח היחידות שבבית המשפט או לפחות לפי היחס בין מספר החדרים שביחידה לבין סה"כ מספר החדרים המשותף לפי שיקול דעתה.

המודרכת תהיה רשאית לקבוע בתקנון, בהתחשב באופי של הפרויקט, ברמותו ובצריכים המוחדים של הפרויקט, חובת השתתפות בשירותים נוספים על אלה המקובלים בפרויקטנים אחרים, לרבות שירותים הקשורים בניהול האג' המסתורי /או אג' המגורים והכל בכפוף להוראות כל דין ובההתאם להוראות המכרצה.

המודרכת תהיה רשאית לקבוע בתקנון, לפחות לצורך הסכם הרוכש, כי בעיל' יחידות מתוקני תשתיות יהיו פטוריות מהשתתפות בהוצאות האחזקה והניהול של הרוכש המשותף מכל סוג שהוא.

המודרכת תהיה רשאית לקבוע בתקנון סדרים וחובות המתיחשים לאחזקת הממכרים והחלקים המשותפים בבניין /או במבנה, בדק ושירותים של הרוכש המשותף ובבד שהכל יהיה בכפוף להוראות כל דין, הצמתת גגות (למעט החלקים המיועדים למתקנים משותפים), מרפומות, ציפויי בנייה, ציפויי שימושים בבניינים, חניות, מטבחים, שירותים, מטבחים אחרים ומתקנים אחרים לשרת את בעיל' הממכרים בבניינים, הצמתת שירותים ושטחים לאגפים בבניינים או לממכרים אחרים, ציקות הנאה, חילוקת הוצאות השירותים, הבתחת זכויות המודרכת, הקונה וביעיל' זכויות אחרים במקרקעין וכיוצא בהז' וכל העניינים האחרים הקשורים בניהול הבניינים ובמתקנים שירותים לבניין, והרכוש מסכים כי העברת הזכויות במקרקעין לעיל' תעשה בכפוף לתקנון האמור. כל עוד לא נרשם הבית כבית משותף וכל עוד לא נמכרו כל הזכויות בפרויקט, לפי המאוחר, המודרכת תהא רשאית להכנס בתקנון שניים או תוספות מעט לעת, לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות כל דין.

בהתחשב באופיים של הבניינים, ברמתם ובצריכיהם המוחדים, יכול התקנון לקבוע חובת השתתפות בשירותים נוספים על אלה המקובלים בbatis רגילים. הוודע הרוכש כי התקנון יוכל לתקן ניסוח ע"י עוזר" /או מי שייגן את המודרכת. כן מסכים הוא מראש לתקנון האמור וליל תיקון בו, וכך שהתקנון יכלול, בין היתר ומבייל לפגוע בכלליות האמור לעיל את ההוראות והענינים המודרכים להלן:

הוראות האוסרות לנוהל בדירות עסקים האסורים ע"פ דין או שהקונה לא יוכל רישון תקף לנוהלם, והוראות האוסרות לנוהל דירה משדר, בית עסק או בית מלאכה המקיימים רושן לא סביר, גורמים להזעעים או מפיצים עשן, ריחות וכיוצא באלה, אף אם ניתן לקין רשות לנוהלם.

הוראות האוסרות על הקונה להזעע לשיטים, אלא כפי שייאשרו ע"י המודרכת /או ע"י נציגות הבית המשותף ובכפוף להוראות כל דין, להניע מטלטלין בשטחי הרוכש המשותף והוראות האוסרות הפרעה והת:redה של יתר הדיירים בבית המשותף והוראות עלי' להציג או לקבוע סימנים וחפצים בקרונות החיצוניים של הדירה או מחוץ לה.

הוראות האוסרות על הקונה, לעשות שינוי בקרונות החיצוניים של הדירה וב盍יתותה (פתחים וחלונות) מבלי לקבל, את הרישיונות וההיתרים הדורשים עפ"י דין. יובהר כי החל ממועד מסירת החזקה המוכן אליו רקיעי לתקון סדרת הסכמתו במקורה שרכש הדירה מבקש לבצע שינויים בחזותו החיצונית של הבניין, אלא במסגרת זכויותיו כבעליים של דיירם אחרות בבניין, שטרם מסרו לEGIN.

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

הוראות על פיהן ספק החשמל /או חברות התשתיות יהיו רשאים לעשות שימוש במתקני התשתיות שהיו בתחום הבניינים /או הפרויקט ואשר החזקה בהם תימסר לו, הוראות על פיהן ספק החשמל לא יש בהוצאות החזקה המוכן אליו רקיעי לתקון סדרת הסכמתו במקורה שרכש הדירה לספק החשמל זכות מעבר לחדר הטנספורמציה והוראות נוספות לעניין זכות ספק החשמל כל שיידרש על ידו. הוראות כאמור יכול ויחול גם ביחס לחברת בזק /או תקשורת /או מחשבים שהיינו בתחום הבניינים /או הפרויקט.

הוראות בקשר לשימוש בשטחים המסחריים, בשטחים המוצמדים אליהם ובמתקנים המשמשים אותם, לרבות מתוקני אשפה, דחסניות אשפה, ומתקנים מרכזים אחרים, חדרי מכוונות /או גנרטור, שטחי פריקה וטעינה, שטחי ישיבת לקחות, שטחים המוצמדים להם, ואשר הפרעה של כל בעלי זכויות בפרויקט לשימוש בשטחים המסחריים ובשטח המגורים.

ז. במידה והמוכר ירשם כי היחס נפרד בבית משותף, יקבע תקנון הבית המשותף את חילוק הוצאות של אחוזת הרוכש המשותף לרבות הוצאות חשמל, מים, גינון, וכו' - בין כל רוכשי היחידות בבית המשותף.

ח. מובהר, כי, בכפוף לאמור לעיל, חלקו של בעל דירה ברוכש המשותף ועירור השתתפותו בהוצאות אחוזת הרוכש המשותף יחוسبו בהתאם ליחס שבין שטח הרצפה של דירתו, לא כולל הצמודות, לבין שטח הרצפות של כל הדירות בבית המשותף, לא כולל הצמודות, או לפחות בין מספר החדרים שביחידה לבין סה"כ מספר החדרים שבבית המשותף, לפי שיקול דעתה הסביר של המודרכת ובכפוף להוראות כל דין.

ט. החל מתאריך המסירה שלם הרוכש את חלקו בהוצאות של הרוכש המשותף בבניין /או במבנהים שהיינו בית משותף אחד בהתאם לחלקן היחס' ברכוש המשותף. יוצע לרוכש כי כל הוצאות בגין הרוכש המשותף כאמור יחולו על כל בעלי היחס' בתבנין /או במבנהים. יוצע לרוכש שעיל רוכשי היחס' בבניין /או במבנהים חלה אחריות לרוכש המשותף ולמתקנים המשותפים, ובכלל זה לאחיזתם הרואיה ולתשלילים כל הוצאה הכרוכה בכך ובכפוף להוראות חוק המכה. הרוכש מתחייב לשלם, החל ממועד מסירת החזקה, את חלקו היחס', כפי שיקבע בתקנון הבית המשותף, והוא יקבעה כאמור לפי החלק היחס' של השטח העיקרי של דירתו ביחס לכל השטחים העיקריים של כל הדירות בבניין /או במבנהים, בכל הוצאות הבית המשותף והמתקנים המשותפים כאמור לרבות האוצאות חשמל, מים, גינון, נקיון, תחזקה, מעליות, פחי אשפה, תאורה, החזקת מתקנים, שמירה (אם תדרש) וכל לפחות לפי קביעת תקנון הבית המשותף, ככל שהיא זאתה עת, ובכפוף להוראות כל דין.

. לגב' דירות שטרם נמכרו, המודרכת תשלם את חלקה בהוצאות הקבועות של אחוזת הרוכש המשותף והוא תהיה פטורה מלאהשתתף בתשלום ההוצאות עבור צריכה בפועל שלא צריך לדירות אלו.

יא. בפרויקט קיימ שטח מסחרי בשטח של כ- \_\_\_\_ מ"ר, אשר ניתן יהיה להשתמש בו לכל מטרת המותרת על פי התקב"ע /או לכל מטרה שננתן לה היתר לשימוש חורג, לרבות מסעדות, בתיקפה חניות מזו למיםיהם וקיוסקים (לרבות הכללים הניתן אוכל במקום (טייגון, אפייה, בישול, ציליה, מנגל וכיו"ב) על כל הנזבע והמשתמע מכך (לרובות לעניין ריחות, וכיו"ב) לרבות הכללים שיבת לקוחות וונובים ושבים בשטחים שיוצמדו אליהם ו/או בשטחים ציבוריים סמוכים (לרובות מתחם לשטחי הקולודיות הצמודים לשטחים המסחריים) חניות שונות, מכללת, בית מרקחת, מרפאה, משלדים, וככל כי"ב ולראות כאלה אשר לפי טיבן עשויים להיות בהן ו/או בסביבתן ריחות ותנעות בני אדם ערה. המוכרת תהיה רשאית, מפעם לפעם, לחלק את השטח בחלוקת שנות וליצור יחידות בגדרים שונים, לפי שיקול דעתה הסביר והכל על פי התקב"ע והתקנות. כי יתכן יהיו מעברים מסווגים לאגפי המגורים ולאגפים המשכרים וכי דרכי הגישה, מיקום המעליות, החניות וכי"ב של האגפים המשכרים יקבעו באופן בלבד ידי המוכרת בהתאם להיתר הבניה שיתקבל לפרויקט מעט לעת, וכי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה בקשר לכך והוא מתחייב שלא להפריע לשימוש באגפים המשכרים.

יב. בפרויקט יוקם אזור המועד לפרייה וטעינה לשימושם הבלעדי של שטחי המשכר (כולם או חלקם), לרבות מתקנים טכניים כגון דחסניות אשפה, גנרטור וכיו"ב, במיקום אשר יקבע ע"י המוכרת.

יג. המוכרת תהיה זכאייה לחייב חניון תחת קרקע אחד שירתת את כל אגפי המגורים שיוקמו על המקרקעין וחניות ונפרדות לשימוש האגפים המשכרים. למוכרת תהא הזכות למוכר ו/או לבצע כל עסקה ו/או ליתן זכות שימוש ומעבר בחניון ו/או ביתר חלק הרכוש המשותף וכן כל זכויות אחרת שימצא לנכון לכל מי שימצא לנכון, לרבות בדרך של מתן זיקת הנאה שתתרשם על החלקה בה מצוי הבניין שהDIRה הינה חלק ממנו לטובת חלקות אחרות. הרוכש מסמיך ומיפה את כוחם של עוה"ד לנוקוט בכל פעולה נדרשת.

יד. בנוסף לעיל, המוכרת תהא רשאית, אך לא חייבת ובכפוף לכל דין, לייעד שטחים מהרוכש המשותף לשימוש עבור מתקנים שונים כגון: דודים וגולמי' שמש, מיכלי'ם לאספקת גז מרכזי, אנטנות וצלחות לקליטת לוויינים, חדרי' מכונות וגנרטור, מתקני אשפה, דחסניות אשפה, ומתקנים מורכבים כלשהם, עגלוות, גנרטור, מחסנים, חניות לרבות חניות עבור מקרקעין גובלין, שטחי פרייה וטעינה וכל מטרת אחרת, הכל לפי ראות עיניה ושיקול דעתה הסביר, בין אם השימוש במתקנים ו/או בחלקים מהרוכש המשותף קשור בבניינים ובין אם המתקנים ימשכו את הבניינים בלבד עם בניינים אחרים ובין אם הם ימשכו את השטחים המשכרים בלבד (לרבות את השטחים המשכרים שבבנייה הנחairs האחרים הכלולים בפרויקט).

<b>נספח א'</b>	מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף.
<b>נספח ב'</b>	הערות כליליות
<b>נספח ג'</b>	טבלאות זיכיונות
<b>נספח ד'</b>	טבלאות שטחים

## **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 הקומה 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 מפולשות; קומות מרتفע בקנה מידה לא קטן מ- 1:100: ה כוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מואדיים; תוכניות אלו ינתן לצרף בצילום מוקדם לפחות מידה 1:200.
  - 10.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1:100.
  - 10.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250: ה כוללת סימון חצר משותפת וגינות צמודות.
- 10.2 בעת מסירת הדירה ינתנו הוראות תחזקה ושימוש לכל המערכות וחומר הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי:
- חוק המכר 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) תדריות ואפין בקרונות שוטפות ותקופתיות, אם נדרש.
  - (ד) מפרט טכני ותעודות אחראיות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצן/ספק ומספר טלפון לייצור קשר.
- 10.3 המוכר ימסור לרכוש דירה אשר לו נסורת הדירה הראשונה במבנה<sup>(1)</sup>: תוכניות והוראות תחזקה של המערכות וחומר הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזקה כל רכיבי הבניין על גימורם.
  - (ב) תחזקה כוללת ותחזקה מונעת של מערכות השירות המותקנות במבנה לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אויר, מערכות אלקטרו מכניות וכיוצא באלה.
  - (ג) תדריות ואפין בקרונות שוטפות ותקופתיות, אם נדרש.
  - (ד) מפרט טכני ותעודות אחראיות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצן/ספק ומספר טלפון לייצור 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 סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטرومכניות במבנה ובفيתו. המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמןית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מיניה.

<sup>(1)</sup> סרב הרוכש אשר לו נסורת הדירה הראשונה במבנה, קיבל לידי התוכניות והוראות תחזקה של המערכות וחומר הגימור כאמור בסעיף 10.3 לעיל, יראו החברה כעמדה בחובתה לעשות כן. החברה תהא רשאית למוסכם בכל זמן לחס/ם אחרים לרבות נציגות הבית /או חב' ניהול (באם תפעל במבנה).

## 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) ומיתקנים אנטנות לקליטה אינדיו-יזואלית (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. הודיע עלוקה כי ידוע לו שטחי גינון /או שטחי מסעה/חניה של הבניין ממוקמים מעל תקרת מרتف, שטיחי התקרה 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 התקרה 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' בתקנות, רצפות, קירות ומחיצות. لكن 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. לминעת ספק יודגש כי, החברה לא תהיא אחראית לחריגת במידות אלו.
10. במחסנים (כלל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול להיות תקרות מונמכות, קורות ומעבר צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין.
11. מיקום של דוד המים החמים וייח' מיזוג האויר באמ' יותקן באזורי תליית כביסה, מקטינים החול וועלולים ליצור הפרעה מסוימת אלם לא תיגרם פגעה או הפרעה לתליית הכביסה.
12. מערכות מיזוג האויר יושפקו ויותקן ע"י הקונה. הקונה מתחייב שיעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרתם הרعش שלהם לא تعالה על (A) B60p, במרקח של 1.5 מ' ממפוח פליטת אויר חם במקומות בו היחידה ממוקמת, וכן בולמי רעידות תחת רגלי המתקן/ים.
13. לצורך מעבר תעלות מיזוג האויר, יש לנקת בחשבון מיקום מערכות ככל שלאו קיימות (ଘגורות, 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 מתיוך אחת האפשרויות 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 באגרטיטים (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 פרטיטים, כגון גינות, חניון, מחסנים ומרפסות פרטיטיות, מספרן ומיקומן יקבעו עפ"י החלטת מתכננו ויעוצי הפרויקט. מיקומם העיקרי מוסמן 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 טبيعית זו, האופיינית לרצפות אלו,
4. נסעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסעה המרציפים בארכיט' "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות ברצוף זה.
5. יתכוון שניים במספר מקומות החניה ומיקום בהתאם לצרכי התכנון ו/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 לרכבים המונעים בגז פחמייני (גפ"מ), למרתף החניה.
8. בនוסף חל אייסור חמור להתקין ו/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 ו/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. ניתן 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 במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'.	מחיר זיכוי ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
3.3.1	זיכוי לככל ארוןות המטבח 5 מ"א (כולל ארון תחתון/עליון, משטח עבודה, כיור מטבח, ברז מטבח, חיפוי מטבח), לפי התיאור שבמפרט המכר.	קומפלט	---	4,881	---	
3.3.3	ארון רחזה (בחדר רחזה <u>כללי</u> . כולל כיור אינטגרלי), לפי התיאור שבמפרט המכר.	קומפלט	---	600	---	

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

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

הערות :  
1. כל המחירים כוללים זיכוי פריט+התקינה

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

סעיף במפרט 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:

- ראה הערות כלליות לאחר סעיף 3.7 (טבלה 5), במפרט המכר.
- מחיר המחרון חשמל/תקשות מתיחסים לזכויים לפני ביצוע.

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה