

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 ולDIRA

מחיר למשתכן

שם הפרויקט: אודם – שכונת סיגליות באר שבע

דירה מדגם: G1,G2

מספר חדרים: 4

קומת: קרקע

דירה מס': 1,2

בניין מס': 1-2

מגרש מס': 33

אבני דרך באר שבע 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 במבנה, מחסן וחניה.
- סעיף 4: תיאור הדירה.
- סעיף 5: שטח הדירה ואופן חישוב שטחה.
- סעיף 6: פרוט שטחים נוספים המוצדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי, ואופן חישובם (6.1-6.7).
- סעיף 7: סטיות קובלות (א-ג).
- סעיף 8: פרטי אדריכל מתכנן הבנייה.
- סעיף 9: פרטי מהנדס אחראי לתוכנו השלים.

פרק ב'. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזריה

- 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 ואביזרים.
- סעיף 3.1: גובה הדירה.
- סעיף 3.2: (טבלה 2) רישימת חדרים וגימורים בדירה ושטחים הצמודים לה.
- סעיף 3.3: ארוןנות מטבח ורחצה (3.3.1-3.3.3).
- סעיף 3.4: מתקן לתליית כביסה.
- סעיף 3.5: (טבלה 3) רישימת דלתות, חלונות ותריסים.
- סעיף 3.6: (טבלה 4) מתקני תברואה (כלים, ברזים), ואביזרי אינסטלציה נוספים (3.6.1-3.6.8).
- סעיף 3.7: (טבלה 5) מתקני חשמל ותקשות (3.7.1-3.7.11).
- סעיף 4: מתקני קירור/חימום בדירה (4.1-4.9).
- סעיף 5: סיורים כיובי אש בטיחות בדירה, במחסן (5.1-5.3).
- סעיף 6: עבודות פיתוח ושונות.
- סעיף 6.1: חניה (6.1.1-6.1.6).
- סעיף 6.2: פיתוח המגרש (6.2.1-6.2.9).
- סעיף 7: מערכות משותפות.
- סעיף 7.1: מערכות גז (7.1.1-7.1.3).
- סעיף 7.2: סיורים וכיובי אש (7.2.1-7.2.5).
- סעיף 7.3: אوروור מאולץ במרתפי חניה.
- סעיף 7.4: מערכת מזוג אויר מרכזיות.
- סעיף 7.5: מערכת מיזוג אויר בחדרים לשימוש הדיירים.
- סעיף 7.6: תיבות דואר.
- סעיף 7.7: מתקנים ומערכות משותפות נוספות.
- סעיף 8: חיבור המבנה למערכות תשתיות (8.1-8.7).
- סעיף 9: רכוש משותף.
- סעיף 9.1: תיאור הרכוש המשותף (9.1.1-9.1.13).
- סעיף 9.2: חלקים שאין להוציאם מרכוש המשותף (9.2.1-9.2.12).
- סעיף 9.3: בית משותף (רשום פרטיטים).
- סעיף 9.4: שיורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה.
- סעיף 9.5: סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית.
- סעיף 9.6: שיורו השתתפות בהוצאות הבית המשותף, ובשרותים המחייבים בקשר אליו.
- סעיף 9.7: החלקים המוצאים מרכוש המשותף.

נספחים

- נספח א' מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף.
- נספח ב' הערות כלליות
- נספח ג' טבלאות זיכויים
- נספח ד' טבלאות שטחים

(G1,G2)
דירה מודגם/מוס' חדרים: דירת גן 4 חדרים

שם האתר: סיגליות, באר - שבע

דירה מס':
קומה:
מחסן מס':
חניה מס':
בניין מס':

"מפורט מכר"

לפי חוק המכר (דירות), התשל"ד – 1974

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

בעניין חיובים וזכויות שונות

(כולל התאמות והבהרות הנכוניות לבנייה ולדירה)

(להלן "הმוכר/ת" או "החברה")

נסוף לחזקת בין: אבני דרך באר שבע בע"מ

לבין: _____ ת.ז. _____

(להלן "הרכוש/ים" או "הकונה/ים")

לבין: _____ ת.ז. _____

מתאריך: _____

A. פרטי זהבוי

1. ישוב: באר שבע. רחוב: _____, בית מס': _____,
1.1 גוש מס': 38491, חלקה מס': 13, מגרש מס': 32.
1.2 תכנית החלה במקום: 605-0407163,129/102/02/5
2. בעל הקרקע: רשות הפיתוח
הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה.
2.1 שם המחכיר: רשות מקרא ע"ש ישראל / אחר: _____
2.2 תוקף החכירה: 12/12/16 תחילת תוקף החכירה: 98
3. דירה מס' וקומה: כנ"ל (להלן "הדירה")
4. בדירה: כניסה, חדר דיור, מטבח, פינת אוכל, חדר שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – מ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרוזדור, 2 חדרי רחצה (חדר אמבטיה, חדר רחצה הורים), מרפסת שירות, מרפסת שימוש (דירות).

נספחים א', ב', ג', ד'

.5. **שטח הדירה**

שטח הדירה הוא: כמפורט בסוף ד' המוחשב לפי כלים אלה:

(א) השטח הכלוא בתוך המצלע 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 מرفضת השימוש, بينما בין שטח משותף בקומת או בינה לבין דירה או תוכנית אחרת.

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

(2) **"פנוי החיצוניים של קיר חוץ"** – פנוי הקיר בלבד גימור; בקיר עט חיפוי אשר פניו הקיר יכללו 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 לפי היחס האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יוצרף למפלס שמנעו עליה מהלך המדרגות.

(ד) בחישוב השטח יכללו 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 בלעדיו:

6.1 **מرفضת שימוש בשטח⁽¹⁾**: כמפורט בסוף ד' מתוכה מرفضת השימוש מקורה (הכוונה לקיר הנמצא קומה אחת מעל בלבד), בשטח: ככל שמוסמן בתוכנית המכון.

6.2 **חניה מקורה/לא מקורה מס'**: כמפורט בסוף ד' (יש לצרף תוכנית שטח הchnia עם סימון מקום הchnia המוצמדת);
6.3 **מחסן (ככל שנרכש) בשטח⁽²⁾**: כמפורט בסוף ד'.

6.4 **מרתף דירתית בשטח⁽³⁾**: אין.

6.5 **גג מוצמד לדירה בשטח**: אין.

6.6 **חצר מוצמדת לדירה בשטח⁽⁴⁾**: יש (כמפורט בתוכנית המכון) מבלי לאירוע והוראות הסכם המכון בגין תüber צנרת אוורור המשמשת את חדר המשאיות.

6.7 **אם יש שטחים/חלקים/אזורים, נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדיו יש לפרטם** (מהות ושטח). מסתו כביסה: כמפורט בתוכנית המכון. יתכן ובמסתו הכביסה תüber צנרת או אוורור אשר ישמשו את הדירה או דירות אחרות בבניין.

הערות לחישובי השטחים:

1. **"מرفضת שימוש"** – מرفضת חיצונית לדירה; שטחה של מرفضת הרצפה הכלוא בתוך המצלע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעלים הבוניים של המرفضת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במرفضת.

mobheret כי "מرفضת שימוש" הכוונה, חסופה או מקורה בשלמות או בחלוקת, אשר מידת חשיפתה לשימוש או לאור הרקיע כפוף למיקומה בבניין יחסית לשושנת הרוחות ובכפוף לבנייה פיזית כלשהי הן בתחום הקרקע והן מחוצה לה שיש בה כדי להשפיע על חשיפת המرفضת 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 שמתוחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף יכול שטח הקיר במלואו.

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

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

נספחים א', ב', ג', ד'

.7 סטיות קבילות:

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

- (א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח ממפרט בסעיפים 5 ו-6 לבין השטח למעשה; ואולם לעניין שטחה של חצר תוצר סטייה גדולה יותר ממפרט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.

סטיות ב מידות החללים המצוינות בתוכניות המכר ובין המדודות למעשה לא ייחסבו סטייה / או אי התאמה מתיאור זה ובתנאי שלא עלו על 2% משטח הדירה ושטחים אחרים (למעט שטח חצר), המפורטים בסעיפים 5, ו-6 לעיל.

- (ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפרט ומידות האבזרים למעשה הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסתיה ממפרט זה (אביזרים קרי: ארכיטים, חלונות, דלתות, טריסים, קבועות שרברבות, ארוןנות).

(ג) **חישוב השטחים** כפוף לסטיות המקובלות והסבירות ביצוע / או במידיה / או בחישוב השטח / או מעוגל במידה שולמה. הכללים לחישוב שטח בסעיפים 5, 6 ו-7 החלק א' במפרט זה, הוגדרו בצו מכר דירות (טופס של ממפרט), תש"ד – 1974, (כפי שתוקן בק"ה 6649 מיום 24.2.2008 (להלן: **הכללים**"), ככל שיש סתירה בין הכללים לבין שיטות חישוב אחרות לחישוב "שטח" (כגון: ברשותו, בטקן, בפס"ד וכו'), יגבורו הכללים הaggerתם לעיל.

שטח הדירה, כולל את חלקו הדירה המסווגים בהתאם למפרט זה, לרבות שטחים הנמנוכים מהגדרת הגובה המינימלי, אך הם מעבר לשטח המינימלי המחייב לחלק הדירה השונים, לפי תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל-1970. מובהר כי שטח הדירה אינם כוללו חישוב והוספת חלקה היחסוי של הדירה ברשותו המשותף.

.8.

שם>User הרקשה להיתר ("להלן "האדריכל"): אילן לוי אדריכלים בע"מ

טלפון: 03-6047860 פקס: 03-6022741 כתובת: קהילת ריגא 14, 8 תל אביב.

דוא"ל: ilanlevy1965@gmail.com

.9.

שם האחראי לתכנון השלד ("להלן "המהנדס"): יעקב גוטמן מהנדסים בע"מ

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

דוא"ל: j-gutman@zahav.net.il

.ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזרים

* המוכר רשיי להכניס שינויים בחלוקת פנימית של דירות אחרות וחקלים אחרים בבניין, בתנאי שלא ישנו באופן מהותי את חזית הבניין או שטחים ברשותו המשותף (כאמור בפרק ב' סעיף 9.7).

* כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי הרשמי, אם יש-Callo והתקנות, אם יש-Callo, התקפים למועד קבלת היתר הבניה. אימוץ שינוי בטקן או בטקונה לאחר קבלת היתר הבניה, ו/או אי שינוי לפני היתר (אישור רשות מוסמכת), לפי החלטת המוכר.

.1. תיאור הבניין

1.1 בניין מגוריים רב משפחתי. "גובה" אחד מתרוך שני בניינים דומים (1,2), הנמצאים בMargash אחד.

1.2 **מבנה:** 35 דירות למגורים, בכל אחד; **מבנה:** דירות(*), הכונה למגורים בלבד;

(*) לפי חוק מכר (דירות) התשל"ד - 1974 סעיף 1 "הגדרות" נאמר, "דירה"- חדר או מערכת חדרים שנועד למגורים, לעיסוק, או לפחות אחר.

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

1.3

| הערות | סוג השימוש | מספר דירות בקומת | קומות מתחת/עליה למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין ^(*) | כיבוי או תיאור קומה |
|---|--|------------------|--|----------------------------|
| --- | חניות, מיסעות, מעברים, מחסכים, חדרי אופניים, מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, חדר חשמל, מתקנים ומערכות טכניות לפִי דרישת המ騰נים והרשיות. בנוסף לבניין: מגרם מים וhydr משאבות, | --- | -1 | קומות קרקע תחתונה/מרתף |
| --- | מגורים (דירות גן), מבואה כניסה (לבוי), מעליות, חדר מדרגות, חדר עגלות, מתקנים ומערכות טכניות לפִי דרישת המ騰נים והרשיות. | 3 | קרקע | קומות הכניסה הקובעת לבניין |
| --- | מגורים, מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפִי דרישת המ騰נים והרשיות. | 4 (בכל קומה) | 1-7 | קומות מגורים |
| --- | מגורים, מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפִי דרישת המ騰נים והרשיות. | 2 | 8 | קומות מגורים |
| --- | מגורים, מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפִי דרישת המ騰נים והרשיות. | 2 | 9 | קומות מגורים (פנטאותדים) |
| --- | חדר מדרגות, מטבחים לאחוריו שירותים, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפִי דרישת המ騰נים והרשיות. | --- | --- | גג עליון (ראשי) |
| --- | --- | --- | 10 | סך הכל קומות למגורים |
| במנין הקומות לא נכלול הגג העליון (הרاسي). | | | 11 | סך הכל קומות בבניין |

הערות והבהרות:

- (א) יתכנו שניים בטבלה בהתאם להיתרי הבניה.
הכוונה שהחברה לפי שיקול דעתה בלבד ובכפוף, להיתר הבניה ו/או בקשה להקללה ו/או לתוספת בניה, תהיה רשאית להוסיף ו/או להפחית מספר הדירות או לאחד מספר דירות ע"י ביטול כניסה או הוספה כניסה, הכל לפי העניין.
- (ב) במקרה שיש יותר מכיפה אחת לבניין, יש לציין איזו מהכיפות היא הכניסה הקובעת לבניין [כהגדרכה בתקנות התכנון והבנייה בקשה להיתר].
- (ג) החברה זכאי לфи שיקול דעתה או הנחיות המ騰נים להוסיף או לבטל מתקנים או ייעודם ואף לשנות מיקומם, או לאפשר מתן שירות באמצעותם גם למבנים סמוכים, לרבות הקצתה חדרים ו/או ארוןנות ו/או גומחות בהם מערכות אלו מותקנות.
- (ד) מובהר כי שמות הקומות ומספר המתאר את מיקומן עשויים לשינוי.

1.4 חדר מדרגות משותף (ראשי)

מספר חדרי המדרגות בבניין: 1. אפין חדר המדרגות: מקורה קומת מרתף עד לקומת הגג העליון.

חדרי מדרגות נוספים: אין.

1.5 מעליות: יש. מספר המעליות בכל בניין: 2; מספר התchanות לכל מעלית: 11;

נספחים א', ב', ג', ד'

מספר גושים לכל מעלית: 6; **מנגנון פיקוד שבת**^(*): יש, באחת בלבד.

1.6 עמדת שומר: אין.

^(*) "מעלית שבת" – מובהר כי הכוונה במעלית בעלת מנגנון פיקוד שבת, שהפעלתו תקבע ע"י נציגות דירי הבניין / ואנו חב' ניהול בהתאם לסעיף 59 ז' בחוק המקרקעין תשכ"ט-1969.

2. חומרם הבניין ועובדות גמר:

- 2.1 שלד הבניין:** לפי תכניות מהנדס השילד; **שיטת הבניה:** רגילה / או מתועשת / או משולבת, לפי תכנון מהנדס השילד.
- 2.2 רצפה ותקרת קומת קרקע:** חומר: בטון מצוין / או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים/טרומיים. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השילד;
- 2.3 בידוד תרמי:** לפי תקן ישראל מס' 1045. **בידוד אקוסטי:** לפי תקן ישראל מס' 1004 חלק 1.
- 2.4 ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למינית החלקה.**
- 2.5 רצפה ותקרה קומתית:** חומר: בטון מצוין. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השילד; **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראל מס' 1045.
- 2.6.1 בטיבה:** לפי החלטת הייעוץ. **בידוד אקוסטי:** לפי תקן ישראל מס' 1004 חלק 1.
- 2.6.2 גגות הבניין:** חומר: בטון מצוין, או אלמנטים מתועשים מבטון, לפי תכנון מהנדס השילד. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השילד.
- 2.6.3 שיפוע ניקוז ואיטום:** לפי הנחיות הייעוץ. **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראל מס' 1045.
- 2.6.4 קירות חזק:** מכלול מתועש, / או בטון יצוק באתר / או קירות בניינים (תיכנן שלוב מס' שיטות) לפי התכנון האדריכלי והנחיות מהנדס השילד. באם מכלול מתועש, בדופן פנימית של קיר החוץ ובצד הפונה לדירות, בלוקי בטון, או בלוק תא (איטונג או אחר), הכל לפי החלטת האדריכל והנחיות מהנדס השילד. **עובי:** לפי תכנון המהנדס. **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראל מס' 1045:
- 2.6.5 צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן יירוק" של מכון התקנים הישראלי.**
- 2.6.6 גימור קירות חזק:**
- 2.7.1 חיפוי/ציפוי, עיקרי:** אבן טבעית / או אבן מלאכותית / או חיפוי קשיח דוגמת קרמיקה. גוון וסוג לפי תכנון האדריכל.
- 2.7.2 טיח חזק:** טיח (2 שכבות) משולב עם חיפויים אחרים;
- 2.7.3 חיפוי אחר:** האדריכל יהיה רשאי לשנות סוג, גוון וחלוקת הציפויים בהתאם עם הרשות המקומית.
- 2.8.1 קירות הפרדה בין הדירות:** חומר: בטון מצוין / או בלוקי בטון / או בלוק תא (איטונג או אחר) / או משולב, לפי הנחיות מהנדס השילד והיעוץ ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי ת"י 1004 חלק 1. **בטיבה:** לפי הנחיות הייעוץ.
- 2.8.2 קיר הפרדה בין מופסוט (כל שיש):** חומר וגובה: בטון / או בלוק / או משולב לפי תכנון המהנדס, גובה לפי תכנון האדריכל.
- 2.8.3 חדר מדרגות ראשית:**
- 2.8.4 קירות מעטפת:** חומר: בטון מצוין או בניי או משולב. **עובי:** לפי חישובי המהנדס; **בידוד אקוסטי:** הבידוד האקוסטי לחדרי המדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין.
- 2.8.5 גימור קירות פנים:** חומר: טיח (2 שכבות), או טיח גבס, גימור מל宾 סינטטי דוגמת פוליסיד, בעל "תו תקן יירוק" מטעם מכון התקנים.
- עד לגובה:** תקרה. **גימור תקרה:** חומר: טיח 2 שכבות, או טיח גבס, גימור מל宾 סינטטי דוגמת פוליסיד, בעל "תו תקן יירוק" מטעם מכון התקנים. חומרו הגימור בפועל, לפי תכנון האדריכל והיעizens ובאישור החברה.
- 2.8.6 מדרגות:** המדרגות יהיו מאבן נסורה, או גראיט פורצלן, או טראצ'ו (זמןט לב), בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים לאורך המדרגות ומשתחי הבניינים (פודסטים), ופסים מחוספסים כנגד החלקה.
- 2.8.7 מעקה/ מחזק יד:** מתכת / או בניי / או משולב (לרובות מחזק יד), לפי תכנון האדריכל, בהתאם לת"י 1142.
- 2.8.8 עלייה לגג:** באמצעות חדר המדרגות.

| | | |
|--|--|--|
| | מבואה (לובי) קומתית: גימור קירות פנים מבואה קומתית: חומר: גימור קירות פנים יהיו בחיפוי קשיח, דוגמת אבן בסורה או קרמיקה או גראניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי ("בעלתו תקין יירוק") עד לתקרה. גימור תקרה: חומר: טיח + צבע מלבן סינטטי ("בעלתו תקין יירוק") לפי תכנון האדריכל (במקרה של תקרה מונחת לא ניתן טיח מעל תקרה זו). ריצוף: אבן בסורה או גראניט פורצלן. סוג ומידות: לפי עיצוב האדריכל. | 2.9 |
| | מבואה (לובי) כניסה ראשית: גימור קירות פנים: חומר: אבן בסורה או קרמיקה (גרניט פורצלן), עד לגובה משקופי דלת הכניסה, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי ("בעלתו תקין יירוק"). גימור תקרה: חומר: טיח + צבע מלבן סינטטי דוגמת פוליסיד או חומר דומה ("בעלתו תקין יירוק"), ואו תקרת משנה או תקרה דקורטיבית. ריצוף: חומר: אריחים מסוג גראניט פורצלן העומדים בתיקן הישראלי למינית החלקה. שטח אריח בודד לא יחתת מ-0.64 מ'ר. תיבות דואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין והוא בעלזת חזית אלומיניום לפי תקנות התכנון ובניה ות"י 816, בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיוני ומואר, עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית. | 2.10 |
| | חניה: מרתף חניה: גימור קירות פנים המרתף יישו בטיח פנים או בבטון צבוע בסיד סינטטי. גימור רצפת המרתף או החניות יעשה בבטון מוחלך או באבן משתלבת. גימור חניה חזונית לא מקורה: ראה עבדות פיתוח סעיף 6.1.3. | 2.11 |
| | חדרים לשימוש משותף: חדרים טכניים (כלליים), חדר אופניים/עגלוות וכדומה. גימור קירות: טיח + צבע מלבן סינטטי דוגמת פוליסיד, ועל "בעלתו תקין יירוק" מטעם מכון התקנים. (למעט גומחות, ארוןות חמם, מים וכו'). גימור תקרה: בטון טבעי צבוע מלבן סינטטי /או טיח צבוע מלבן סינטטי /או תקרת משנה /או משולב. גימור רצפה: בטון מוחלך או אריחי קרמיקה או טראצ'ו או פורצלן או משולב. | 2.12 |
| | הערות: צביעת קירות/תקרה יושו בטיח פנים או בבטון צבוע בצבע, ועל "בעלתו תקין יירוק" מטעם מכון התקנים. דלת כניסה לבניין: יש, דלת אלומיניום מזוגגת, בעלייה פתיחה חשמלית הנשלטה על ידי מערכת אינטראקום ומחזיר שמן. דלת כניסה/יציאה, נספת לבניין: יש בקומת קרקע תחתונה/מרתף. דלתות חדר מדרגות: דלתות אש, כולל מחזיר שמן. דלתות חדר/ים טכניים (כלליים): דלתות פח. דלתות וחילונות חדרים לשימוש משותף: כמות לפי תכנון האדריכל. דלתות לובי קומתית: אין. תאורה, כניסה לבניין, לובי, חדר מדרגות, מבאות קומותיים, חניות, חדרים טכניים, חדרים וחילוקים משותפים: יש. בבניין המגורים יהיו לחץ הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורתليلא קבועה בחדר המדרגות ולהחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות. סוג וכמות: עפ"י תכנון האדריכל/המהנדס ודרישות הרשויות. ארונות מערכות: חומר: פח מכופף צבוע בתנור או ציפוי אחר (בחלקם החיצוני בלבד) בגין לפי בחירת האדריכל. תאורה במחסנים דירתיים: הזנת החשמל של כל המחסנים יחוורו למונת משותף ונפרד למחסנים בלבד או לחילופין יותקן מונה נפרד לכל מחסן או לחילופין המחסן יחוור למונת הדירתי של הדירה אליה הוזמד/שייך המחסן לפי החלטתו של המוכר ועל פי בחירתו של המוכר. ככל שלמחסנים מסוימים יהיה מונת משותף כאמור חיבור צורcit החשמל של מחסנים אלו יתחלק באופן שווה בין כל חוכר היחידות להם שייך/ הוזמד מחסן בגין מחסנים אלו. חיבור חשמל לתאורה ולמערכות אלקטرومגנטיות משותפות: יש. הזנת מערכת החשמל של הרכוש המשותף של הבניין/ים לפחות | 2.13 2.14 2.15 2.16 2.17 2.18 2.19 |

תכנון מהנדס החשמל (יתכנו מערכות משותפות אשר ישרתו הבניין, אך ימוקמו בבניין הסמוך וישרתו גם הבניין, בכפוף לאישור הרשות השונות).

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

3.1 גובה הדירה*:

גובה הדירה מפני הרציף עד תחתית התקה: לא פחות מ- 2.50 מ'.

גובה חדרי שירות ופרוזדור: לא פחות מ- 2.05 מ'.

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

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

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

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

| תיאור | חומר קירות ⁽¹⁾ | גמר קירות ותקרות ⁽²⁾ ומידות ארכיטקטוני ⁽⁴⁾ (בס"מ) ⁽³⁾ | 裏יצוף ⁽³⁾ וחיפוי ⁽⁴⁾ מידות ארכיטקטוני ⁽⁴⁾ (בס"מ) | מחיר לדיקי למ"ר/ מ"א בשקלים חדשים | הערות |
|-----------------------------|---|--|---|---|--|
| כניסה | בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾ | ראיה ⁽²⁾ | ראיה ⁽³⁾ | אין | ראיה פרוטה בהערות בהמשך. |
| חדר דיר | בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾ | ראיה ⁽²⁾ | ראיה ⁽³⁾ | אין | ראיה פרוטה בהערות בהמשך. |
| מטבח | בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾ | ראיה ⁽²⁾ | ראיה ⁽³⁾ | אין | חיפוי כ- 60 ס"מ מעל משטו ארון תתון, למעט אזור חולון (באם קיים). ראיה פרוטה בהערות בהמשך. |
| | חיפוי מעל משטו ארון תחתון | ראיה ⁽⁴⁾ | ראיה ⁽³⁾ | אין | ראיה פרוטה בהערות בהמשך. |
| פינת אוכל | בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾ | ראיה ⁽²⁾ | ראיה ⁽³⁾ | אין | ראיה פרוטה בהערות בהמשך. |
| פרוזדור | בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾ | ראיה ⁽²⁾ | ראיה ⁽³⁾ | אין | ראיה פרוטה בהערות בהמשך. |
| חדר שינה הורם | בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾ | ראיה ⁽²⁾ | ראיה ⁽³⁾ | אין | ראיה פרוטה בהערות בהמשך. |
| חדר רחצה הורים (מקלחת) | בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾ | ראיה ⁽²⁾ | ראיה ⁽³⁾ | אין | חיפוי קירות לגובה קו המשקף לפחות ומעל טיח + צבע אקרילי בע"מ תוך תקן ירוק" מטעם ממן התקנים. ראיה פרוטה בהערות בהמשך. |
| | חיפוי קרמייקה | ראיה ⁽⁴⁾ | ראיה ⁽³⁾ | --- | ראיה פרוטה בהערות בהמשך. |
| חדר שינה | בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾ | ראיה ⁽²⁾ | ראיה ⁽³⁾ | אין | ראיה פרוטה בהערות בהמשך. |
| ממ"ד | בטון מזוין לפי הוואות הג"א | לא מפרט הג"א | ראיה ⁽³⁾ | אין | ראיה פרוטה בהערות בהמשך. |
| חדר רחצה (כליל) (אמבטיה) | בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾ | ראיה ⁽²⁾ | ראיה ⁽³⁾ | אין | חיפוי קירות לגובה קו המשקף לפחות ומעל טיח + צבע אקרילי בע"מ תוך תקן ירוק" מטעם ממן התקנים. ראיה פרוטה בהערות בהמשך. |
| | חיפוי קרמייקה | ראיה ⁽⁴⁾ | ראיה ⁽³⁾ | --- | ראיה פרוטה בהערות בהמשך. |
| מרפסת שירות | בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾ | ראיה ⁽²⁾ | ראיה ⁽³⁾ | אין | מעקה: ראה הערה בהמשך. |
| מרפסת שימוש | בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾ | ראיה ⁽²⁾ | ראיה ⁽³⁾ | אין | חיפוי/ציפוי קיר חיצוני ראה סעיף 2.6. ראיה גם פרוטה בהערות בהמשך. |
| מסתור כביסה | בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾ | ראיה ⁽²⁾ | אין | אין | ראיה סעיף 3.4 |
| מחסן דירתי (ככל שהוצע) | בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾ | ראיה ⁽⁵⁾ | טייח. גימור קירות צבע אקרילי. גימור תקרה סיד סינטטי. | אין | עובי קירות מיחסן לפי תכנון האדריכל/המהנדס. |

הערות והבהרות לטבלה:

(1) **חומר קירות:** בטון/בלוקי בטון/לוחות גבס (רק במידה והבניה הינה מתועשת או מתועשת למחצה)/ בלוק תא (איטונג/אשקלית/בלוקי גבס) או משולב לפי תכנון המהנדס. בחדרי רחצה בכל מקרה יבוצעו הקירות בבלוקים המוגדרים ע"י היצורן "נעמידים למים" או מבולוקי בטון".

(2) **גמר קירות:** טיח רגיל /טיח גבס/טיח תרמי/ בגר/ או משולב, לפי תכנון המהנדס. בממ"ד לפי הנחיות פקוד העורף. ציפוי באכבע אקרילי. גוון: לבן.

כל צבעי התקירות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן יירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.

גמר תקרות: טיח+סיד סינטטי /טיח גבס/ בגר/אחר/ או משולב, לפי תכנון המהנדס. ציפוי בפוליסיד או חומר דומה. גוון: לבן. **גמר קירות בחדרים וטוביים** (בתוחם ללא חיפוי): צבע להגנה מפני עובש ופטריות דוגמת "אקרינול" , ובעל "תו תקן יירוק" מטעם מכון התקנים.

כל צבעי התקירות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן יירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.

(3) **ריצוף:** סוג א'. העומד בדרישות ת"י 2279 ודרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות וברdegת התנוגדות להחלקה R-9, אריכים מסוג טראצ'ו שיש, גראנט פורצלן, לבחירה מבין 4 סדרות של ריצוף ו- 3 דוגמאות/גוונים לפחות מהן היא בגין בהיר - ניטרלי. ב מידות C-60/60 ס"מ או C-33/33 ס"מ. דרגת מניעת החחלקה לא תהיה פחותה מהנדרש לחדרים אלו. בכל הדירה למעט חדרי רחצה ומרפסות. בחירת הרוכש תעשה מתוך מודגמא/גון/מידה, שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה.

- **ריצוף בחדרי רחצה ומרפסת שירות:** סוג א'. העומד בדרישות ת"י 2279 ודרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות וברdegת התנוגדות להחלקה R-10 וברצפת תא מקלחת R-11, אריכים לבחירת הרוכש מבין 4 סדרות של ריצוף ו- 3 דוגמאות/גוונים לפחות מהן היא בגין בהיר - ניטרלי. ב מידות C-60/60 ס"מ או C-33/33 ס"מ. דרגת מניעת החחלקה לא תהיה פחותה מהנדרש לחדרים אלו. בחירת הרוכש תעשה מתוך מודגמא/גון/מידה, שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה.

- **ריצוף במרפסת שימוש:** סוג א'. לבחירה מבין 4 סדרות של ריצוף ו- 3 דוגמאות לפחות מהן היא בגין בהיר - ניטרלי. המתאים בגודלם לצירת שיפועי ניקוז, וברdegת החחלקה שאינה פחותה לריצוף חשוף לגשם. בחירת הרוכש תעשה מבוחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה. (במקומות שבהם קיר החוץ מחופף בחיפוי קשה, אין צורך בשיפולים).

(4) **חיפוי חדרי רחצה:** סוג א'. קרמיקה -. לבחירת הרוכש מבין לפחות 3 דוגמאות/גוונים לפחות מהן היא בגין בהיר – ניטרלי. במידות 25/33 ס"מ או 30/60 ס"מ. בחירת הרוכש תעשה מתוך מודגמא/גון/מידה, שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה. (חיפוי קירות בקרמיקה במידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד גובה ק"ו משקוף הדלת. מעלה החיפוי ועד לתקורה טיח+ צבע אקרילי).

לצורת גלויה תבוצע סגירה מובנית כולל אקוустי וחייפוי קרמיקה זהה למגmr הקירות. בהסכמה הקונה המוכר יהיה רשאי להציג ארכיטים המידות דומות למפרט וכן ב מידות נוספות 20/50 ס"מ, 33/33 ס"מ ללא כל שינוי במחיר הדירה.

חיפוי במטבח: חיפוי קירות קרמיקה – סוג א', לבחירה מבין לפחות 3 דוגמאות/גוונים לפחות מהן היא בגין בהיר – ניטרלי. בחירת הרוכש תעשה מבוחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה. כ- בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה (מעל ארון תחתון. כאשר התנור אינו ביחסית B1 חיפוי קירות תואם לאחרורי התנור וסבירו בקוו הסוף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף). מעלה החיפוי ובקירות: טיח + צבע אקרילי.

(5) **ריצוף במחסן (כל שנרכש):** מסווג גראנט פורצלן לבחירת הקובל/יזם. שטח ארכיט בודד 0.18 מ"ר .

הערות:

בחירת הרוכש/דיר – למניינת ספק יודגש כי בחירת הרוכש תעשה אך ורק מבוחר של ספק אחד ולא ניתן האפשרות לבחור מוצרים שונים מספקים שונים, גם מלאו שנבחרו ע"י החברה.

איטום: הקירות, הרצפות והנקדים באזורי הרטובים יאטמו לפ' הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלק' בניין/חדרים סמכים.

מעקה – בניין/ מטבח/ אלומיניום/ מזוגג, או משולב לפי תכנון האדריכל. בגין: לא פחות מדרישות ת"י 1142.

הפרשי מפלסים – בכניסה לדירה, חדרי רחצה, מטבח ומרפסת שירות, בין חללים סמוכים עד כ- 2 ס"מ. ביציאה למרפסות שמש/אג, יתכן סף מוגבה/מוניון (מדרגה) עד גובה המוץ' בטבלה או יותר ועד גובה "אריחים שלמים".
חיפוי קירות – גובה חיפוי הקירות עשו לגובה המוץ' בטבלה או יותר ועד גובה "אריחים שלמים".
פרופיל פינתי בחיפוי – יבוצעו פינות מפרופיל אלומיניום או PVC, באם יש פינות קמורות שאורךן קצר מ- 60 ס"מ, ואו לפי החלטת החברה.

אריחי אבן טבעי (ככל שיתקנו בשטח המשותף/פרטיו) – יש לשים לב הוראות הבאות מtower ת"י 5566 חלק 2, לפיהן **היא חומר טבעי, עלולים להיות בו נימים, גידים והבדלי גזע ומרקם**. כמו כן, **גון הלוחות או האריחים המשמשים במערכות הרצפה עלול להשנות במהלך הזמן, ולפיכך עשוי להיות שונה בגון בין הלוחות או האריחים שברצפה לבין הלוחות או האריחים הנשמרים למשך תקופה**.

לייטוש/הברקה – למנוע ספק יודגש כי לא יבוצע לייטוש /או הברקה ע"ג הריצוף בדירה. פרוגולה, קורה/ות – (ככל ותבחר החברה להתקין, ומבל' שהדבר יחייב בסימון בתוכנית המכקר) עץ /או בטון /או פלדה /או לפי תכנון האדריכל.

שיפולים – (פנלים) מחומר הריצוף בגובה כ- 7 ס"מ, למעט בשולי קירות וחיציות מחובפים, בגב ארון מטבח, ארון מטבח למערכות ואזרחים טכניים. חיפוי ושיפולים, ללא קיטוט פינות (גרונג).
מרוחחים (פוגות) – לפי דרישות התקנים לריצוף וחיפוי, נדרש ביצוע מרוחה בין אריחים (פוגות) של כ- 3 מ"מ. לריצוף טראצ'ו כ- 1 מ"מ.

(mobher כי ציוד ומתקנים לגבייהם יש התיקחות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק אם צוין כך בטבלה, במפרט מכיר זה או במסמך אחר לצורך להסכם הרכישה).

3.3 ארון מטבח תחתון:

3.3.1 **aron matbeh tachton**: גופ הארון, כולל דלתות, מגירות, דיות מתכת, מדפים, תושבות לכור תחתון, חיתוך פתוח המתאיםים להתקינה שטוחה של הכירור הכנה לכיריים מובנות (כולל: פתח, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצלה), הכנה למדייח כלים. גופ הארון והמדפים יהיו מעוצב (סנדוויץ'), ובגב הארון יהיה מעץ דיקט. שאר חלקי הארון עץ מעובד (סנדוויץ') או MDF. עומק הארון כ-60 ס"מ. גובה הארון כ- 90 ס"מ. הארון יכול להיות מוגרות ברוחב כ- 60 ס"מ לכל גובה ועומק הארון. ביחידת פינתיות (ככל שקיים) יותקנו "פתרונות פינה". בתחום הארון הגבהה (סוקל) בגובה של כ- 10 ס"מ וביחסו עמיד למיט/רטיבות. וכןו לפי הנחיות האדריכל, או הספק שיבחר ע"ג החברה. **ציפוי חיצוני: פורמאליה וידיות מתכת.** לבחירת הרוכש מtower 5 גוונים לפחות (מהם אחד לבן ואחד בהיר ניטרלי) שי>Showgo ע"ג החברה /או הספק/ים שיבחרו/ על ידי החברה.

ציפוי פנימי וגמר מדפים: פורמאליה /או מלמין לבחירת הרוכש מtower 2 גוונים (מהם אחד לבן). (1) **מידות: ראה הערתה בהמשך;**

מחיר לדיכוי בעד ארון המטבח התחתון: ראה סוף ג'.

משטח עבודה מעל ארון מטבח תחתון: תיאור: יתכן שמשטח העבודה יוצע בחלקים בהתאם לשיקול דעת החברה, לבחירת הקונה משטח עבודה משיש בעובי של כ- 2 ס"מ העומד בדרישות ת"י 4440. או לחילופין אבן קויסר עם שולדים בhalbטה של כ-2 ס"מ ביחס לחזיות הארון מטבח בכל היקף החשוף. בנוסף יותקן קנט עלין מוגבה שאופן עיבודו יקבע ע"ג המוכר (הקונה רשאי להעדיף התקינה ללא קנט מוגבה. לא ינתן זיכוי בגין אי ביצוע זה). **מידות: לפי ארון המטבח חלק תחתון, גוון: לבחירת הקונה מtower 3 גוונים לפחות (אחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי. לוחות השיש/אבן קויסר יהיו בהדבכה ולא לוות בודד אחד).**

3.3.2 ארון מטבח עליון: אין.

(מיסיבות 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 פינתי. מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לארון המטבח תחתון. 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 סבוני' או טרפסה, תלוי או מונח הכלול משטח העבודה (אינגרלן)

מחקרים אלו שישי או יגיאו גורץ, משלולב בכיוון, לרבותן, דילמתות, מדפסים ואנשי ניירוטype. **מידות:** כ-80 ס"מ.

ציפוי חיצוני: פורמאיקה או אחר לפי יצורן הארון. **ציפוי פנימי:** פורמאיקה /או מלמין לפי יצורן הארון.

מחיר לזכויי بعد ארון הרחצה: ראה נספח ג'.

הערות:

⁽¹⁾ מדידת אורכי כלילות של ארוןות מטבח 5 מטר ארור. המדידה לאורוך הקיר (פינה כל שקיימת גמגדת בעמיה).

חיללים המיעדים למדית, תנור, כיריים וכוי"ב (למעט מקרר) כלולים באורך הארוןות. סטיות עד כ- 5% ב מידות אורך ארונות מטבחם לא יושכו בטעינה מיותרת

⁽²⁾במקרה של זיכוי עבור ארוןות המטבח וביצוע עצמי, על הקונה לחתוך בחשבון כי יתכן ובquier שבגב ארונות המטבח קיימים פתחי' גישה לקלוטין'ם משותפים. יש לאפשר גישה לפתחים אלו לצורך תחזוקה.

⁽³⁾ תכונן הארון לצורר התקינה של מדיח, תנור וכו' מובנים בארון תחתון הימן להחלטת הקונה.

- החליט הנקנה שלא להתקיים, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלהמו, לרבות דלתות ומדפים.

במקומות שייעדו להתקנת הצללים החשמליים המוגנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות.

באחריות הקונה לדוח על בחירתו על פי החלט זמנים שהחברה תקבע ובמועד שהחברה תקבע את הרוכש.

3.4

מתקן לתליית כביסה (קטנה): 2 מוטות ממתקת (מגולוונים) ניצבים כולהן. 5 חבלים כביסה פלסטיים. באורך מינימלי של

160 ס"מ. או מתקן מתכומם באורך מינימלי של 120 ס"מ כולל חבל כביסה באורך של לא פחות מ- 8 מטר ס"מ.

לדיותם הנו לפי תכונו באדריכל. אפשר שיחסם מתחנו שונות ערבית רחבה

מפתח כבipaה (בכל שמתכוון): אלומיניום /או חומר אחר /או משולב. הכל לפי דרישות מ"י 5100 נסמיידות. לפי תכונת

פָּאָדְרִיכָּל

3.5

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

(פרוט יתר ראה בעורות/geberות. לאחר טבילה זו)

פערבה: פער החולג'ות/דלמונות, המציגים אוסף הפתיחה, מיג'זון במתמח'ם, הميدות, החולגה ואוסף המתפקיד עשויה

להשתנות עגב אילאי מתכון. המאכל פופולרי במערב עיר, באדריכל. ה大纲 מסחר כי גבוה לדיותם האמור לעיל כי שיגורם גאם

יבשׁ בפועל לא יושרו "אי בתקאה" בנסיבותיו רצוף מכר דירות

| תריסים | | | | חלונות | | | | דלתות | | | | --- |
|---|------------|---------------------------------------|-------------------------------------|---|---------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|------------|-----|
| סוג פתיחה(ירא/ כ.ע./גרא/ סיס/חשמלי/אחר) | חומר שלבים | חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר) | כמות ומידת הפתוח (גובה/ רוחב) | סוג פתיחה (ירא/כע"י/ גרא/סיס/אחר) | חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר) | כמות ומידת הפתוח (גובה/ רוחב) | סוג פתיחה (צר/ כע"כ)/ גרא/ אחר) | חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר) | כמות ומידת הפתוח (גובה/ רוחב) | --- | --- | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | ציר רגילה | פלדה בטיחון | 1 | כניסה | חדר | |
| | | | --- | | | --- | | | 90/205 | | | |
| גלאליה חשמלי/ + גיבוי ידע | אלומ' | אלומ' | 1 | --- | --- | --- | נגרר כ.ע.כ | אלומ' מזוגג | 1 ויטרינה | חדר דיר | חדר דיר | |
| | | | -> 210/210 | | | --- | | | -> 210/210 | | | |
| --- | --- | --- | --- | נגרר כ.ע.כ | אלומ' מזוגג | 1 | --- | --- | --- | מטבח | מטבח | |
| | | | --- | | | -> 140/100 | | | --- | | | |
| גלאליה ידע | אלומ' | אלומ' | 2 | נגרר כ.ע.כ | אלומ' מזוגג | 2 | ציר רגילה | עץ | 1 | חדר שינה הורים 1 | חדר שינה 2 | |
| | | | -> 110/160 | | | -> 110/160 | | | -> 80/205 | | | |
| גלאליה ידע | אלומ' | אלומ' | 1 | נגרר כ.ע.כ | אלומ' מזוגג | 1 | ציר רגילה | עץ | 1 | --- | --- | |

נספחים א', ב', ג', ד'

| תריסים | | | | | חלונות | | | | דלתות | | | | --- | | |
|---|-------|------------|---|---|---------------------|-------------------|---|------------------|---|---------------|--|-----|------------------|--|--|
| סוג פתיחה(ציר/ כ.ע./גראר/ ESIS/חשמלי/אחר) | | חומר שלבים | חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר) גובהה/ רוחב(ה) | | כמות ומידת הפתחה | | סוג פתיחה (ציר/כ.ע./ גראר/ESIS/אחר) | | חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר) גובהה/ רוחב(ה) | | כמות ומידת הפתחה (ציר/ כ.ע./גראר/ ESIS/אחר) | | --- | | |
| | | | ס. פתיחה(ציר/ כ.ע./גראר/ ESIS/חשמלי/אחר) | | | | | | | | | | חדר | | |
| | | | | כ-100 | 90/100 | | | | כ-100/100 | 90/100 | | | 80/205 | ממ"ד (משמש בחדר (3) שינה (3) | |
| נגרר לכיס. | אלומ' | אלומ' | 1 - 100/100 | ציר רגילה או כ.ע. לפי אישור הג"א | אלומ' מזוגג | 1 - 100/100 | ציר (רגילה). פלדה לפ' הג"א | פלדה לפ' הג"א | 1 - 70/200 | 1 - --- | --- | --- | --- | ת. רחצה הורם | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| כנס פלדה נגד גזים, הדף ורסיסים, הנגררת לכיס. | | | | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | 1 - 70/205 | ת. רחצה (כללי) | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | 1 - 80/205 | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | 1 - 80/205 | מרפסת שירות | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | 1 - 70/205 | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | 1 - 70/205 | מחסן דירתית צמוד (ככל שהוא מודרך) | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |

הערות לטבלה ואחרות:

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

- א. דלת עץ = הכוונה לכנס דלת העשויה מאחד או משני ליבדים ("דיקטים"), מודבקים על מסגרת עץ עם מילוי פלקסובוד או שווה ערך בהתאם לת"י.
 23. צירי פיפ' כפולים מתכוונים או שווה ערך. אלומ' = אלומיניום, סוג פרופיל: לפי הנחיות ייעץ האלומיניום, ציר רגילה= סוג פתיחה, קיפ' = פתיחה משתפלת (נטוי), סב נטוי (דרי'קיף) = רגילה+ משתפלת, ניגור כ.ע.כ. = כנס נגררת על כנס /או לטור גומחה (cis) בקיר, גילויתינה = כנס בתנוועה אנטcit, תריסים: שלבי התריסים עשויים פח אלומיניום (בעובי לפי הנחיות היצן), במילוי פוליאוריטן מוקצת כולל אטם גומי בין השלבבים- לאטימה מגברת. עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצן. גילילה = תריס נגאל כלפי מעלה, באמצעות רצואה /או חשמלי (גיבו' יידי' אחד, לגילה החשמלית, בחדר דיוור).

- ב. דלתות/חלונות, משותפים לשני חדרים יכולים להופיע בתיאור של אחד מחדדים בטבלה וב惟ב שהכמות הכללית בדירה תתאים לסת"כ הדלתות/ החלונות המציגות בטבלה. יתקן ושול' דלתות פנים יוגבהו מעל רצפה עד 3 ס"מ כהכנה לתפקוד מערכת מיזוג האוור.
 ג. זיגוג בחלונות, מאלומ' זכוכית למעט בממ"ד, סוג הזיגוג: שקו' כפול (Double Glazing) רגיל/בטיחותי, בעובי מינימלי של 4 מ"מ עם מרוחה אויר בעובי של 6 מ"מ בינם, לפי דרישות התקן. בממ"ד לפי הנחיות פקוד העורף. רשותות: אין. במשילות לכל החלונות, יותקן נתיב נוסף בסיסילה כהכנה לכנס רשת אחת;

- . ד. בהעדר חלון /או דלת מוגנת לקיר חיצוני (בחדרים שבהם לפי תקנות התקנון והבניה נדרש אוורור) לרבות במטבח באמ פונה למרפסת שרות הסגורה בתריס או חלון, יותקן אוורור מכני (לרבות רפפת כיסוי).
- . ה. מסגרות החלונות והתריסים עשויים אלומיניום. סוג רפואי, גוון, עפ"י תקנון האדריכלי /או יועץ האלומיניום. יתכן פתחים המשולבים בציגוג קבוע המשמש כמעקה/מחסום, /או קירות מסך.
- . ג. החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תואן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלאלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה. החלונות יותקנו על ידי מתokin מושה מטעם הייצור;
- . ב. בחדרי רחצה ושירותים (באם יש חלונות), תותקן זכוכית בטיחותית שקופה או עוממת ("חלב") לפי תקנון האדריכלי.
- . א. אוורור המחסן (כל שנרכש מיחסן) יעשה באמצעות חלון /או אוורור מכני /או סבכה בדלת /או רפפות קבועות, לפי תקנון האדריכלי ודרישות כיבוי אש.
- . ז. יתכןנו **שניטים** בצורת פתיחה של דלתות, החלונות ותריסים, תוספת או ביטול של חלק זיגוג, קבוע, חלוקה ומס' כנפיים, הכל עפ"י תקנון האדריכלי.
- . ח. דלת כניסה מתכת בטיחון רב ברוחית תואמת לתקן ישראל 5044 תוצרת, לפי החלטת החברה, פרחול, ינית געה ו"רוזטות" בהתאם לדלת כולל עינית הצגה (פנורמית/מרקופית), מערכות ציריים, מגן צילינדר, סגר בטיחון נוסף, מברשת סף תחתון, מעוצר דלת ומספר דירה.
- . ט. משקוּבָּן בינוי מפלדה מגולוּונָת בעובי של כ-1.25 מ"מ.
- . ט. דלת כניסה ודלת ממ"ד ציפוי ניל, /או צבע בלבד גוון לפי בחירת החברה. לפי הנחיות פיקוד העורף ורשות הכבישות, כניסה לדירות בקומת קרקע יתכן ויותקנו דלתות בטיחון/אש. דלת אש בקרבה או בכניסה לדירת גן: לפי הנחיות כיבוי אש יתכן ודלת הכניסה לדירות הגן תשמש גם דלת אש (ויתכן שתידרש פתיחה כלפי חוץ). לחילוף תותקן כnf דלת אש נפרדת משולבת במסקוּבָּן דלת הכניסה הרגילה או בסמכות ופתחה תהיה כלפי חוץ (סגירה ינית או אוטומטית במצב חרום, לפי דרישות יועץ הבטיחות ורשות הכביש).
- . י. **מכלולי דלתות פנים:** גמר פורמייקה או צבע או ציפוי חיצוני מותעש, עם מנעל וידיות מתכת משני הצדדים, כולל פס אטימה, משקוּבָּן הדלת יהיה בהתאם לת"י 23, כולל הלבשות, פולימרי או עץ כולל פס אטימה, בגמר תואם לדלת. בחדרי אמבטיה / מקלחת מנעל סיבובי דמוי "תפוא פנוי" וצורה/ צ-אור, מזוגג בכנף הדלת. כל הדלתות תהיה עם יכולות למים לרבות התקנת מסגרת עמידה למים בכ-5 ס"מ התוחtones של כnf הדלת.
- . יב. **במיוחד כnf הדלת (קנט) מצופה ב-3 צדדים לפחות. ציר פייפ כפולים מתכוונים. גוון:** לבחירת הרוכש מתוך 3 גוונים לפחות (אחד מהם לבן), שיוצג על ידי החברה /או הספק/ים שיבחרו/ על ידה.
- . יא. **פתח חילוץ-** בממ"ד ובפתח בדירה המוכרז כפתח חילוץ קומתי (בחורים אמור לשמש את כלל הדיירים בקומת), אין לקבוע سورג קבוע. בנוסף, בפתח שיוכraz ע"י הרשות המוסמכת כפתח חילוץ יתכנו **שניטים** במידות הפתח, סוג החלון/תריס, לרבות סוג הפתחה וכיון הפתיחה.
- . יב. **לפי דרישות פיקוד העורף:** דלת כניסה למרחבי מוגן הינה דלת פלדה אוטומה, הנפתחת/נגררת, חיצונית. סף הדלת ורצף הממ"ד גבוהים כ- 2 ס"מ מעל מפלס הדירה. חלון פלדה כnf אחת או שתיים, הנגררות לכיס /או 2 כנפיים לפחות. חלון אלומיניום + זיגוג וכן פתחי אוורור מעוגלים בקוטרים שונים, חסומים בדיסקות פלדה (פלנצ'), וניתנים לפרוק. התקנת מערכת סינון אויר (לפי הנחיות פיקוד העורף), ע"ג הקיר וליד פתח האוורור תיזור הפרעה מקומית. מידות המערכת לפי מידות הייצור. (תקנות הג"א מאי 2010). יודגש שבאם סופק ע"י החברה מתokin הסינון, הרי שתיקניתו והתקנתו נבדקו ואושרו ע"י פיקוד העורף, لكن פירוקו ע"י הרוכש, יחייב בדיקת תקינות ואטימות נוספת ע"י הגורמים שהושמכו לכך ע"י פיקוד העורף. למניעת ספק יודגש כי בכל מקרה של סתירה בין המציג בתוכניות המכר /או במפרט המכר לבין הביצוע בפועל יגבר הביצוע בפועל בהתאם להנחיות מעודכנות של פיקוד העורף.

יג. מידות – המידות המפורטות בטבלה מס' 3, הינן מידות בניתה משוערות בס"מ, ואין מבטאות מידות פתוחים "נטו", עקב הצורך בהתקנת אביזרים משלימים כגון: מלכינים סמוים / או מסגרות סמויות וכן משקופים ופרופילים היקפיים למיניהם, של מלכני דלתות/חלונות/ויטרינות/קירות מסך (לפי העניין). בכל מקרה גודל הפתחים המתאפשרים לא יפחט ממידות/שטח, לפחות בתיקנות התקנון והבנייה.

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

| אחר | מרפסת שירות | חדר אמבטיה (כללי) | חדר רחצה הורים | מטבח | מייקום | מייקון |
|-----|-------------|------------------------------|------------------------|--------------|---------------|---|
| --- | --- | --- | --- | ראה הערה (א) | מידות (bos'm) | כיר מטבח (בודדת/כפולה) |
| --- | --- | --- | --- | א' | סוג | |
| --- | --- | --- | --- | ראה נספח ג' | דיכוי נט | |
| --- | --- | משולב בארון | כ-50/40 | --- | מידות (bos'm) | כיר רחצה |
| --- | --- | ראה סעיף 3.3.3 | א' | --- | סוג | |
| --- | --- | ראה נספח ג' | אין | --- | דיכוי נט | |
| --- | --- | --- | --- | --- | מידות (bos'm) | כיר לניטילת דינם |
| --- | --- | --- | --- | --- | סוג | |
| --- | --- | --- | --- | --- | דיכוי נט | |
| --- | --- | לפי מידות היצנה | --- | --- | מידות (bos'm) | אסלוה וארגז שטיפה (ב') |
| --- | --- | א' | א' | --- | סוג | |
| --- | --- | אין | אין | --- | דיכוי נט | |
| --- | --- | 70/170 (אמבטיה) | ראה הערה ב' לעיל | --- | מידות (bos'm) | אמבט/ מקלחת |
| --- | --- | א' (אמבטיה אקרילית או פח) | רישוף משופע (מקלחת) | --- | סוג | |
| --- | --- | אין | --- | --- | דיכוי נט | |
| --- | --- | פרוח/מערבול | פרוח/מערבול | --- | דגם | סוללה למים קרים/ חמים לכיר, מהקייר או מהמשטח |
| --- | --- | א' | א' | --- | סוג | |
| --- | --- | ראה נספח ג' | ראה נספח ג' | --- | דיכוי נט | |
| --- | --- | סוללה למים קרים/חמים (ה) | --- | --- | דגם | סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים |
| --- | --- | א' | --- | --- | סוג | |

נספחים א', ב', ג', ד'

| אחר | מפורט שירות | חדר אמבטיה (כללי) | חדר רחצה הורם | מטבח | מיקום | מתקן |
|-----|-------------|----------------------|--|------|-------|---|
| | | | | | | דיכוי |
| --- | --- | --- | ראה נספח ג' | --- | --- | סוללה למקלחתת למים קרים וחמים |
| --- | --- | --- | רב-דרר ^(ג) (אינטרפוץ) דרך (3) | --- | --- | |
| --- | --- | --- | א' | --- | --- | |
| --- | --- | --- | ראה נספח ג' | --- | --- | דיכוי |
| --- | יש | --- | --- | --- | --- | חיבור מים מכונת כביסה וליניקוד |
| --- | יש | --- | --- | --- | --- | הכנה למיבש כביסה; ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקלות לסגירה והזנת שמאלי; |
| --- | --- | --- | --- | --- | יש | בוצע הכנה למדיח כלים במטבח, הכוללת ברת והכנה לחברו לביבוב, ולספון קערת המטבח והזנת شمال (ההכנה משולבת בניקוז כיר המטבח) |
| --- | --- | --- | --- | --- | אין | נק' מים למקrror (ברך ניל) |
| --- | --- | --- | --- | --- | 1 | נקודות גז לבישול (הכנה) |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | נקודות גז לחימום מים (הכנה) |

הערות לטבלה ואחרות:

(ה) **קיים בפועל רק באמ צוין בטבלה, בפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה.**

(א) **כיר מטבח (בודדת במידות 40/60 ס"מ או כפולה 80/46 ס"מ):** לבחירת הקונה, חומר סיליקורץ/קוורץ/גרניט/נירוסטה, בהתקנה שטוחה.

כיר רחצה שלוחני (אינטגרלי): (במידות כ- 40/50 ס"מ) לפי היצן/ספק, שיבחר ע"י החברה. **כיר רחצה:** חרס מידות כ-50/40 ס"מ. תוכרת לפי החלטת החברה.

(ב) **אסלות:** מונחות. **ארגד שטיפה :** מונובלוק/חרס, דז כמותי (6/3 ליטר) עפ"י ת"י 1385. תוכרת לפי החלטת החברה. **כיסוי אסלות:** (מושב) פלסטי כבד בעל צירי נירוסטה.

אמבטיה: תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חזוקה היקפי, שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר. مليוי עץ בפינות ומיתת תמכה מפרופיל בرزל מגלוון. לחילוף מפח בעובי כ-2.5 מ"מ מצופה אמייל.

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

(ג) **סוללה למים קרים/חמים (כולל חסכים).** **לקערת מטבח:** דגם: פרח/מערבל, ביציפוי קרום ניקל, פיה בגובה כ- 25 ס"מ לפחות ולעומק 20 ס"מ לפחות. לבחירה מתוך 3 סדרות כשותח לפחות לפחות תוצרת הארץ ועומדת בדרישות ת"י 1385

(ד) **סוללה למים קרים/חמים, לכירוי/רחזה (כולל חסכים):** דגם: פרח/מערבל ביציפוי קרום ניקל, פיה באורך כ- 15 ס"מ לפחות ולעומק 15 ס"מ לפחות, לבחירה מתוך 3 סדרות כשותח לפחות לפחות תוצרת הארץ.

(ה) **סוללה למים קרים/חמים (כולל חסכים):** **באמבטיה:** דגם: סוללה לאמבטיה למים חמים קרים, מיקס מהקייר, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור שרשרו, מתלה מתכוון, מוט החלקה טلسוקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ וizontal ביציפוי קרום ניקל.

לקלחת: דגם: מהקייר - רב דרך (סוללה - אינטראפוץ 3 דרך), ביציפוי קרום ניקל כולל צינור שרשרו, מתלה מתכוון, מוט החלקה טلسוקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות וizontal. לחילוף ולפי בחירת הדיריר, צعرو מהקייר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 מ"מ.

סוללות האמבטיה/מקלחת, לבחירה מתוך 3 סדרות כשותח לפחות תוצרת הארץ ועומדת בדרישות ת"י 1385 שיוצגו ע"י החברה/קבילן

.

.

.

(ו) **התקנת כירום וארגד/ שטיפת אסלות כוללת:** חיבור לביבוב, ובזרז ניל.

(ז) **גווון הקבועות:** לבן.

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

נספחים א', ב', ג', ד'

- (ט) **מידות:** בכל משבצת שיש בה כל תברואתי / או מתkon / או אביזר וממציאות מידות של הכלים בס"מ, הרי אלו משועرات, המידות הסופיות הין בהתאם למידות הספק / או "יציר", שנבחרו ע"י החברה.
- (ז) **הכנה לנוק' גז:** באם לא נאמר אחרת, צנרת נוחשת בלבד ללא אביזרי קצה.
- (יא) **מים קרים:** מים בטמפרטורה המספקת מהרשת העירונית.
- (יב) **קביעות וחזקה (אגנית/אמבטיה)-** במקורה של שנייה לאחר קבלת החזקה בדירה, יש לרכוש קביעות שעומדים בתיקן ישראל' למניעת החלקה ולא פחתות מ-11-R.
- (יג) **נשף =** ראש ברח הנשלף מתוך שרוול קבוע. **פרח =** קרי בראש הממוקם על משטח העבודה או הcyor. **מערב (מיكسر) =** ויסות מים לקרים / חמים, בעזרת ידית אחת.
- רב-דרר (אונטרפוץ) =** חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, לראש מקלחת / או לפית ברח / או שניהם.
- זיד קונדנסר =** בהעדר חיבור לניקת אויר חמ/לח, ממייבש הכביסה יש להשתמש במיבש כביסה הפעול בשיטת קונדנסר. בשיטה זו הלחות הנפלטה בעת תהליכי הייבוש נפלטה כמים אל מכל איסוף המכחים ריקון בעת הצורך. למניעת ספק יודגש שעדיין נפלט אויר חמ לחיל הדירה בסמוך למכוון.
- (טו) **יש** לקחת בחשבון כי מערכת הספקת המים והניקוז מתוכננים למערכות הקצה הסטנדרטיות (ברזים/מקלחות/פתח ניקוז וכו'). שנייה מהאמור לעיל (לאחר קבלת החזקה בדירה) כגון ראש מקלחת דמי "גשם", ללא התאמת קווטר צנרת הדלוחין, שטח תא המקלחת, ומיחסום הקפי מפני גילשת המים, עלול לגרום הצפה בחדר הרחצה עקב אי התאמה בין כמות המים הנפלטה ממפל המים לקיבולת הניקוז ברצפה.
- (טט) **הויל** והשימוש באמבטיה הינו גם למקلات וכל שראצת האמבטיה אינה כוללת חיספום מוגע החלקה, יש לנוקט באמצעותים מתאימים כגון הדבקת מדבקות המיעודות למניעת החלקה.
- (יז) **ככל שמיוקם** הכוונים לבישול נמצאים בסמיכות לחלוון ובכלל, יש להשתמש בכיריים הколоילים מגננון לביצוק זרימת הגז במקורה של כיבוי לא רצוני של להבה/ות הבישול.

- 3.6.1 אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה, לכל צורך אחר:** צנרת ופתח ביוקור לקלוטני ביבוב (בחלקם יתכן ומשותפים לכלל הבניין), ברצפה, בקירות או בסמוך לתקירה, במיקום וכמות עפ"י החלטת מהנדס האינסטלציה. יתכן מתחז כיובי, (מיוקם וכמות, עפ"י דרישות כיבי אש). ארון למחלקי מים במיקום, לפי החלטת מהנדס האינסטלציה. ניקוז למזגן מיini מרכדי / או מפוצץ וצנרת להעברת גז וכבל פיקוד בין המיקום המיועד למעבה, עד המיקום המיועד למפזר. מיקום מיועד למזגן מיini מרכדי / או מפוצץ, במרופת שירות / או במסדרון / או אחר, עפ"י החלטת החברה. מיקום מיועד למעבה בגג עליון / או במסטור כביסה, / או אחר לפי החלטת מהנדס החברה.

הערה:

הוצרך לעבור צנרת מים/ביב/מתזוי כיובי, (ככל שידרשו), יתכן ויחייבו התקנת כסוי מבודד ואסתטי יצראו בלייטות דמי "עמודים או קורות" או "ספסלים", בסמוך לקיריות ורצפה / או בסמוך לקיריות ורצפה, שלא בהכרח יסמננו בתכנית המכר, או שסמננו ומאליצו תכננו יותקנו במיקום שונה מהתוכנית. בנוסף, יש לקחת בחשבון כי פי התז", והנחיות מהנדס האינסטלציה בקלוטנים העוברים לגובה הבניין יתכן וידרשוفتح ביקורת, וכן בדירות בהם ידרש ביצוע פתח ביקורת אלו, אין לחסום אותן ויש לאפשר גישה לצרכי תחזקה.

- 3.6.2 חימום מים:** באמצעות מערכת סולארית משותפת מאולצת לרבות גיבוי חשמלי לדוד המים החמים והתקן קוצב זמן לחימום המים (ט"ימר). ובהתאם לתיקן ישראל' 579.
- דוד למים חמים בקיבולות: 150 ליטרים; מיקום הדוד:** במרופת שירות או בחלל מסטור כביסה או גג עליון או אחר, לפי תכנון מהנדס האינסטלציה.
- 3.6.3 חיבור מים חמים לכליים:** קערות מטבח ורחצה, אמבטיה, מקלחת. מכונת כביסה (הלי"ת-תיקון אוג'07).
- 3.6.4 ברץ "دليل": אין.**
- 3.6.5 הכנה למונה מים לדירה:** יש (מיוקם לפי החלטת החברה).
- 3.6.6 חומר הצינורות: מים חמים וקרים:** פלדה מגולוונת, פקסגול, PPR, S.P / או אחר, לפי תכנון מהנדס האינסטלציה, דלוחין: פלסטיק או אחר, שפכים: פלסטיק או אחר.
- 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 תשלים עבור מחרבים, מארכלים, התאמות, ברזי ניתוק, פיקדון מונה, מיסים, ריכוז מונימ, פיקדון מלא, ותשומים נוספים הנדרשים לצורך התקנת המונה והמונה עצמה לחיבור הגז, אולם ישם הקונה ישרות לחב' הגז המורשתית ע"י החברה לפעול בבניין. צנרת אספקת גז מושחתה בשרוול פלסטי (הכנה בלבד), כלולה במחיר הדירה.

3.7

טבלה מס' 5 – מתקני חשמל ותקשורת (פרוטו יתר ראה בהערות שלאחר טבלה זו)

| מקום | כולל מפסק קיר/תקלה | נקודות מארז תקרה | rgelil בית תקע | מוגן מים בית תקע | כוח במעגל נפרד בית תקע | נק' טלוייזיה; נק' תקשורת; נק' טלפון. סה"כ 3 נקודות אחר/הערות | |
|----------------------|------------------------|---|----------------|--------------------------------------|------------------------|---|--|
| כניסה לדירה או מבואה | 1 | 1 | - | - | - | - | - - פעמון + לחץ - אינטראком - מפסק תאורה ללבוי - קומתית/חדר מדרגות - לוח חשמל דירותי, כולל סיגרה. (ניתן שייה בسمיכות לכינסה או למבואה). - ארון תקשורת כולל שקע. -ארון טלפונייה/טלוייזיה |
| חדר דיר | 1 | 1 | 3 | - | 1 (למזגן) | 1 | תריס חשמלי - ראה גם מרפסת שימוש |
| פינת אוכל | 1 | 1 | - | - | - | - | - |
| פרוזדור | 2 (כולל מפסק محلיף) | 1 | - | - | - | - - בפרוזדור באורך מעל 3 מ', או בפרוזדור הכלול פניות "ו", 2 נקודות פניות + מפסק לפותחות + מחלף. | |
| מטבח | 1 | 6 (אחד מהם כפול, אחד מהם מוגן מים בדרגת IP44 ואחד מהם מוגן בדרגה רגילה) | - | 1 (תנור) | - | - - מיקום השקעים, בתו התקע יהיה מעלה משטח העבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח יותקנו שקי כוח נפרד למדיח, לתנור, למקרר | |
| חדר שינה הורים 1 | 1 (כולל מפסק محلיף) | 4 (שנים ליד המיטה) | - | 1 | 1 (תנור) | - - אינטראком (נק' שעם/דברו בלבד) | |
| חדר רחצה הורים | 1 (מוגן מים) | - | 1 | 1 (בית תקע לתנור) | - | חדר אמבטיה - ראה גם | |
| חדר שינה | 1 | - | 3 | - | 1 (תנור) | - | |
| מ"ד/ח. שינה | 3 (הנחיות פיקוד העורף) | - | 3 | - | - | לפי תקנות פיקוד העורף | |
| חדר רחצה (אמבטיה) | 1 (מוגן מים) | - | 1 | 1 (בית תקע לתנור) | - | + התקן קו ציב זמן הכלול מפסק לדוד המשמש במיקום עפ'. התכנון. | |
| מרפסת שירות | 1 (מוגן מים) | - | - | 2 (מוגן מים מכונת כביסה, מיבש כביסה) | - | - | |

נספחים א', ב', ג', ד'

הערות לטבלה ואחרות

- (א) נקודת מאור קיר/**תקירה** = בית נורה על גבי קיר או תקרה (ללא נורה וכיסוי- אהייל'/ ארמיטוורה), כולל נקודת הדלקה אחת.

(ב) **בית תקע מאור (רגיל)** = "שׁקע" בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל. (שני שקעים או יותר בפנل אחד, נספר כל שקע בנפרד).

החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"ר לפחות.

(ג) **בית תקע מאור (רגיל) מוגן מים:** שקע בודד עם כיסוי, הניזון מזרם חשמל רגיל (שני שקעים או יותר בפנל אחד, נספר כל שקע בנפרד). החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"ר לפחות.

(ד) **נקודת מאור הדלקה כפולה:** תאור בלבד לאופן הדלקה של נקודות המאור (בקירה או קיר), המצויים בסעיף א' ושאיינט תוספה לכמה נקודות המאור המצויות בסעיף א'.

(ה) **בית תקע מעגל נפרד** = "שׁקע" הנמצא/ים על גבי מעגל חשמלי נפרד (כל נק' בمعالג נפרד), ושאים בהכרח נקודה/ות "כח".

(ו) **בית תקע עם דרגות הגנה IPA44** או אחר= בית תקע מעוגן שניינו בהכרח בمعالג חשמלי נפרד אך אביזר הקצה מוגן מים בדרגת הגנה גבוהה.

(ז) **נקודת טליזיה/טלפון חז"ק/תקשורת (מחשב)=** 3 נקודות ביחיד (קומפקט) או לחוד וכולות נקודת טלפוןינה, נקודת תקשורת – בין מחשבים.

נקודות טליזיה – חיבור לקוית שידורי חובה כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. ללא חיבור הדירה לרשות הטלפונים/אינטרנט.

(ח) **נקודת טלפון פנים (אינטרקום)=** מערכת אינטראקום הכוללת פעמון, ותשתיות פנימית וחיצונית למערכת אינטראקום בדלת הכניסה הראשית לבניין (יש למקם את נקודות האינטראקום מבואה או בכניסה לדירה), וכן פונטיות שמע/דיבור באחד מוחדרי המגורים בדירה.

(ט) **נקודת כח** = בית תקע כוח על גבי מעגל חשמלי נפרד, מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"ר.

(י) **"הכנה"**= אם לא צוין אחרת הכונה לצנרת ("שרול") וחוט משיכה בלבד. הכנה לנק' תקשורת (מחשב) מריצוץ תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר. באם ההכנה לתנור חימום נמצאת מעל דלת חדר הרחצה יותקן (אחריות הדיר), "מפזר חום" ולא "תנור להט" (ספירלי). למניעת סדק יודגש כי אמצעי חימום לא מסווקים ע"י החברה. ההכנה לתנור חימום כוללת שקע מוגן מים.

(יא) **מחליפ=** נקודת/ות מאור הנitinota להדלקה/כיבוי, משני אביזרים נפרדים שונים הנמצאים בירוחוק ביניהם, אך מדליקים/מכבים את אותה/ם נקודת/ות מאור.

(יב) **יתכנו שניים במיקום וסוג הנק'** בעקבות הנחיות החוק ודרישות מהנדס החשמל.

(מובחר כי ציוד ומתקנים לגביים יש התייחסות בהערות לעיל יתקנו בפועל רק באם צוין כך בטבלה, במפרט מכיר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).

- | | |
|---|-------|
| תכנון מהנדס החשמל. מפסקן פחת: יש. שעון שבת: אין. | 3.7.5 |
| לוח חשמל דירותי (כולל השארת מקום פנו ל-6 מודולים) ולוח תקשורת דירותי (כולל شكע רגיל), בתוך הדירה: יש מיקום: לפי אביזרי הדלקה/ ש��ע : סוג: סטנדרט, לפי דרישות התקן הישראלי. | 3.7.4 |
| פעמון: סוג: לחצן. צליל: זמזם, או גונג. | 3.7.3 |
| טלפון חוץ: נקודת התקשרות תכלול צינור וחוט משיכת מרכז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר ו קופסה 55 מודול 1 כולל CISCO. | 3.7.2 |
| לחצן מותן הדירה להדלקת אור במבואה קומתית: יש. | 3.7.1 |

| | |
|--------|---|
| 3.7.6 | נקודות חשמל לדוד מים, שימוש/חשמלי: יש. כולל קוצב זמן. |
| 3.7.7 | גודל חיבור דירתי: תלת פאי: 25×3 אמפר. (מחיר הדירה אינו כולל הזמן והתקנת מונה אשר יוזם ויוקן ע"י וע"ח הקונה). |
| 3.7.8 | מערכת אינטראקום: יש, מקום: ממופרט בטבלה 5. (אינטראקום שמע דבר, כולל לחץ לפתחת דלת הכניסה הראשית בקומת הכניסה, ופומית לשמע ודבר בחדר שונה). |
| 3.7.9 | מערכת טלויזיה נוספת טלויזיה: הינה לחברו לכבלים לקליטת טלויזיה רב ערכות (לא ממיר ולא חיבור בפועל אשר ישולם ע"י הקונה ישירות לחברת הטלויזיה הרבת-ערצות אשר מספק שירות זה). לחילופין אנטנת צחית מרכזית לבניין או במספר בניינים לקליטת שידורי ערוץ 1, 2, 33 ורדי M.F (לא ממיר דירתי אשר ירכש ע"י הקונה מספק שירות זה). |
| 3.7.10 | |

3.7.11 **מיתקנים אחרים:**

- אוורור חיל המחויב באורור מכני לפי תקנות יבוצע ע"י מפוח חשמלי חיצוני (משותף) או ע"י מאורר דירתי "וונטה" או ש"ע.
- מערכת לניטור ולבקרה של צrichtת החשמל הדירתי. המערכת תתאים לחיבור תלת פאי ולראשת החשמל הישראלית ותאפשר החנתה תעריפי החשמל המשתננים.
- המערכת תוכל ליחד מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מtabססת כל רכיב המודד זרם חשמלי, ייחdet תקשורת לשידור אלחוטי, צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה.
- הציג יותקן בפנים הדירה בסמוך לדלת הכניסה במקום נגיש וגובהה כ- 1.5 מ', הצג יציג לפחות את נתוני צrichtת האנרגיה השוטפת והמצטברת ואת עלותם הכלכלית.
- תריס חשמלי כולל נקודות חשמל להפעלת התריס (ע"פ טבלה מס' 3).
- ארון תקשורת כולל שקע.
- ארון טלפון/ טלויזיה.

4.

4.1 **מתקני קירור / חימום, בדירה:**

4.1.1 **ميزוג אויר דירתי מימי מרכז או אין.**

1. הינה בלבד למערכת מימי מרכזית אחת סטנדרטית תלת פאי, אשר תכלול:

מיקום מתוכנן למайдן לצמוד לתשתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אויר יעיל וקצר לכל חלק הדירה;

2. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות" צמה" של צנרת נחושת 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 ציסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.

3. התקנת שרול ריק לפיקוד קיר מימי המайдן עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון.

4. מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אויר.

5. מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המערה / המעברים.

4.2 **מזרן מפוץל:** אין. ככל שעיל פי קביעת מהנדס מיזוג האויר תכנן הדירה אין מאפשר מיזוג לכל חלקה באמצעות מערכת מימי מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הינה למזרן/נים מפוץל/ים ליתרת חלק הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.

4.3 **ميزוג אויר דירתי הניזון ממערכת מרכזית בבניין:** אין.

4.4 **תנור חימום הפעיל בגז:** אין.

4.5 **תנור חימום הפעיל בחשמל:** אין. תבוצע נקודה לתנור חימום הכלולות שקע מוגן. (בחדרי רחצה).

4.6 **דדיותורים:** אין.

4.7 **קונבקטורים חשמליים:** אין.

4.8 **חימום תת רצפתית:** אין.

4.9 **מיתקנים אחרים:** אין.

| | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|------|-----|--|---|--|---|--|---|--|-------------------------------------|--|--|--|---|--|
| | <p>5. *סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה:</p> <p>5.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים): בדירה: כל שידרש ע"י רשות הכבאות. במחסן (באם נרכש) יש.</p> <p>5.2 גלאי עשן: כל שידרש ע"י רשות הכבאות.</p> <p>5.3 מערכת סינון למרחב המוגן (ממ"ד): לפי דרישות פיקוד העורף.</p> | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <p>* התקנת סידורי גילוי, כיבוי ובטיחות אלו, לרבות חיפוי/ציפוי עליהם, ככל שידרש ע"י רשות הכבאות, לא בהכרח יוצגו בתוכנית המכר, ואו שיסומנו אך יותקנו במקום אחר עקב דרישות תיכוניות.</p> | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <p>6. עבודות פיתוח ושונות:</p> | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <table border="0"> <tr> <td style="width: 10px; vertical-align: top;">חניה</td> <td style="width: 10px; vertical-align: top;">6.1</td> <td></td> </tr> <tr> <td>6.1.1 סך הכל מקומות חניה: לפי היתר הבניה. ולם: בתחום המגרש; כל החניות במרתף ובקומת כניסה (כניסה משותפת ל-2 הבניינים). חניות במקום אחר (לפרט): אין;</td> <td></td> </tr> <tr> <td>6.1.2 חניה לנכים (משותפת): יש, מספר חניות: לפי היתר הבניה מיוקם: מצוי בתוכנית המכר.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>6.1.3 גמר רצפת החניה מקורה: ראה סעיף 2.2.11. גמר רצפת חניה לא מקורה: בטון מוחלט או אבני מושתלות לפי הנחיות האדריכל.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>6.1.4 גישה לחניה מהכביש: יש.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>6.1.5 מספר חניות לדירה: לפי ההסתמך (צמודות לדירה) מיוקם: לפי סימון בתוכנית המכר.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>6.1.6 מחסום בכניסה למרחת החניה: אין.</td> <td></td> </tr> </table> | חניה | 6.1 | | 6.1.1 סך הכל מקומות חניה: לפי היתר הבניה. ולם: בתחום המגרש; כל החניות במרתף ובקומת כניסה (כניסה משותפת ל-2 הבניינים). חניות במקום אחר (לפרט): אין; | | 6.1.2 חניה לנכים (משותפת): יש, מספר חניות: לפי היתר הבניה מיוקם: מצוי בתוכנית המכר. | | 6.1.3 גמר רצפת החניה מקורה: ראה סעיף 2.2.11. גמר רצפת חניה לא מקורה: בטון מוחלט או אבני מושתלות לפי הנחיות האדריכל. | | 6.1.4 גישה לחניה מהכביש: יש. | | 6.1.5 מספר חניות לדירה: לפי ההסתמך (צמודות לדירה) מיוקם: לפי סימון בתוכנית המכר. | | 6.1.6 מחסום בכניסה למרחת החניה: אין. | |
| חניה | 6.1 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6.1.1 סך הכל מקומות חניה: לפי היתר הבניה. ולם: בתחום המגרש; כל החניות במרתף ובקומת כניסה (כניסה משותפת ל-2 הבניינים). חניות במקום אחר (לפרט): אין; | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6.1.2 חניה לנכים (משותפת): יש, מספר חניות: לפי היתר הבניה מיוקם: מצוי בתוכנית המכר. | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6.1.3 גמר רצפת החניה מקורה: ראה סעיף 2.2.11. גמר רצפת חניה לא מקורה: בטון מוחלט או אבני מושתלות לפי הנחיות האדריכל. | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6.1.4 גישה לחניה מהכביש: יש. | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6.1.5 מספר חניות לדירה: לפי ההסתמך (צמודות לדירה) מיוקם: לפי סימון בתוכנית המכר. | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6.1.6 מחסום בכניסה למרחת החניה: אין. | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <p>6.2. פיתוח המגרש</p> <p>בתוך המגרש תבוצע רחבה כניסה חיונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לכל בניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף [פחות ברוחב מבוית הכניסה לכל בניין] ומואר בעל גינון מלאה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות.</p> <p>6.2.1 שבילים/מדרגות: חומר גמר: בטון/גרנוליט/אספלט/אבנים מושתלות/אבן טבעית/אחר לפי תוכנית האדריכל.</p> <p>6.2.2 משטחים מרוצפים: יש. חומר גמר: אספלט/אבנים מושתלות/אבן טבעית/אחר לפי תוכנית האדריכל.</p> <p>6.2.3 חצר משותפת: יש. (על פי סימון בתוכנית מצורפת). צמיה: יש. (על פי תוכנית אדריכל הפיתוח) גינון חסכו במים בהתאם להנחיות משרד החקלאות.</p> <p>חצר, מעלה תקרת בטון. (כולה). מעלה תקרת בטון מותרת שתילת צמחיה בעלת שורשים רדודים בלבד (לא עצים ולא צמחיה عمוקת שורשים-יש להיעזר ביעוץ מקצועי לשם כך).</p> <p>6.2.4 רשת השקיה משותפת: יש. כולל ראש מערכת שתילת צמחיה בעלת שורשים רדודים בלבד (לא עצים).</p> <p>6.2.5 חצר, צמודה לדירה/ות הגן: יש; יציאה לחצר מחדר: לפי תוכנית המכר (חצר, מעלה תקרה כולה/חלקה) הכוונה לשיטה לא מגנן ולא מערכת השקיה.</p> <p>הערה: סידור שיפוע ניקוז פני הקרקע בחצרות פרטיות (להרחיק מים משולי הבניין) יעשה ע"י הרוכש בעת סידור הגינה הפרטית.</p> <p>6.2.6 פירוט מערכות משותפות, בחצר הצמודה לדירה/ות גן: יתכן גישה/ות, גז, ביוב ומים, חלחול (מחטיבים, צנרת, שוחות וכו'), חשמל, תקשורת, כיבוי (כל לפי העניין ושלא בהכרח יוצג בתוכנית המכר).</p> <p>6.2.7 משטח מרוצף בחצר הצמודה לדירה/ות גן: יש, בשיטה לא פחות מ-7 מ"ר.</p> <p>6.2.8 גדר בחזיתות של המגרש: חומר: לפי היתר הבניה ודרישת הרשות. בגובה ממוצע לפי תוכנית הפיתוח המואישת.</p> <p>6.2.9 קומת עמודים מפולשת (קומה פתוחה בחלוקת): אין.</p> | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <p>7. מערכות משותפות</p> <p>7.1 מערכת גז:</p> <p>7.1.1 הכנה לאספקת גז: סידור מרכזי באמצעות צובר/י גז, הממוקמים בקומת הפיתוח ו/או בקומת תת קרקעית בהתאם עם חברת הגז, ובמקומות המתואר בתוכנית המגרש או הבניין או במיקום אחר שיקבע ע"י החברה ו/או עפ"י דרישות הרשות המקומית. במידה הצורך תינטענה זיקות הנאה להנחת צנרת הגז ותחזוקתה.</p> | | | | | | | | | | | | | | | |

mobher בזאת כי צובר/י גז כאמור, ונרתת אספקת הגז הינט בעלות חברת הגז.

7.1.2 **צנרת גז ממקור מרכזי לדירה:** יש;

7.1.3 **צנרת אספקת גז בתוך הדירה:** יש. **מיוקם:** 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** במבאות/פרוזדורים קומתיים: לפי דרישות רשותxic היכובי והනוחות ייעץ הבטיחות.

7.2.3 **מערכת כיבוי אוטומטית – מתחים (ספרינקלרים):** לפי דרישות רשותxic היכובי והනוחות ייעץ הבטיחות.

7.2.4 **עמדות כיבוי** לרבות ארגדי כיבוי ותוכלון: לפי דרישות רשותxic היכובי והනוחות ייעץ הבטיחות.

7.2.5 **גלאי עשן:** לפי דרישות רשותxic היכובי והනוחות ייעץ הבטיחות.

הערה: כל סידורי הכבאות, לרבות מערכות גליות וכיבוי אש, ברזי כיבוי (הידרנטים) וארוןות כיבוי בשטחים משותפים

או פרטיים, **מיוקם** וכמותו לפי דרישות רשותxic הכבאות.

7.3 **אווירור מאולץ** במרתף חניה: ככל שידרש ע"י רשותxic היכובי אש.

7.4 **מערכת מיזוג אויר מרכזית** (להזנת הדירות): אין.

7.5 **מערכת מיזוג אויר** בחדר/ים לשימוש הדירות: אין.

7.6 **תיבותות דואר:** לכל דירה, 1, לוועד הבית, 1 לדואר שגוי. **מיוקם:** תיבותות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לכל בניין, או במקצת אחד לכל הבניינים וייהו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובניה ות"ס 816.

7.7 **מיתקנים אחרים:** בורות שאובה לניקוז החניון, מערכות תאורה (בחלקים משותפים), לשימוש כלל הדירות בבניין ויתכן גם לטובה בניין/ים סמוכים, או בניין/ים סמוכים לטובה הבניין וכו'. **מיוקם** וכמותו: לפי תוכנית המתכננים והיעיצים.

8. חיבור המבנה למערכות תשתיות

8.1 **חיבור לקו מים מרכזי:** יש; מונה מים ראשית בית: יש; מונה מים נפרד לגינה: אין.

8.2 **חיבור לבוב 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 (ראא 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 **ModelPropertyות חניה משותפות:** באמ סומנו כמשותפים בתוכנית המכרכ, /או תוכניות מאושזרות.

9.1.2 **קומה מפולשת** (קומת כניסה ועמודים, פתוחה): אין;

9.1.3 **מחסנים** שאינם 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** (מסוף): 1.

נספחים א', ב', ג', ד'

| | | |
|--|---|------------|
| | <p>9.1.7 פיר מעליות: יש. מעליות: יש. מספר מעליות: 2.</p> <p>9.1.8 גג משותף: רק החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג; יש.</p> <p>9.1.9 ממ"ק/ מקלט: אין. יש מרחבים מוגנים דירתיים - ממ"דים.</p> <p>9.1.10 חדר דודים משותף: אין.</p> <p>9.1.11 מיתקנים על הגג: יש מערכות טכניות (פרטיות / או משותפות) כגון: קולטי שימוש, וכל מיתכן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל דין.</p> <p>9.1.12 חצר ושטח פתוח בתחום המגרש: יש. שטח ללא גינון; יש.</p> <p>9.1.13 מיתקנים וחקלים נוספים של הבית שהינם רכוש בפרקם אחרים במפרט זה / או המסומנים כרכוש משותף בתוכניות המכירות. יתכן חלקים משותפים גם עם בניין/ים סמוך/ים.</p> | |
| | <p>9.2.1 חדרי מדרגות, (밀וט).</p> <p>9.2.2 גישה לחניה משותפת.</p> <p>9.2.3 לובי בקומת כניסה.</p> <p>9.2.4 לובי קומתי.</p> <p>9.2.5 גישה באמצעות פתח בגג אל המיתקנים השונים (המשותפים) על הגג- ככל שקייםים.</p> <p>9.2.6 גישה מחדר מדרגות או מלוبي קומתי לחדרים טכניים (משותפים).</p> <p>9.2.7 חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים משותפים על הגג: (כגון: קולטים, דוד שימוש וכו').</p> <p>9.2.8 מעליות/יות.</p> <p>9.2.9 ממ"ק / מקלט. (אין- יש מרחבים מוגנים בדירות).</p> <p>9.2.10 חלק אחר: ככל שיוגדרו ע"י החברה כרכוש משותף.</p> | 9.2 |
| | <p>9.3.1 בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973 (להלן – חוק המכר דירות), המוכר דירה בבית משותף או בבית המועד להירשם כבית משותף והתקנון שחל על הבית או שבdutoו להחיל על הבית מבטול או משנה הוראה של התקנון המוצע המתיחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחזזה המכר פרטים על אותו עניין; ואלה העניינים:</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) הוצאה חלק מהרכוש המשותף; (2) שיערו של חלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה; (3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו; (4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף; (5) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק המכר דירות; <p>9.3.2 מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוهو, על אף האמור בחזזה המכר, כדי שהתחייב שהוראות התקנון המוצע לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.</p> | 9.3 |
| | <p>9.4.1 שיעורו של חלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:</p> <p>כמפורט בסעיף 9.8 להלן.</p> <p>שיעורו של חלק ברכוש המשותף לכל הדירות בבית בו מציה הדירה הצמוד לדירה:</p> <p>כמפורט בסעיף 9.8 להלן.</p> | 9.4 |

| | |
|--|--|
| | <p>9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:</p> <p>חוק ומכפוף כאמור בחוזה המכר על נספחיו.</p> |
| | <p>9.6 שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחייבים בקשר אליו:</p> <p>שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחייבים בקשר אליו: כמפורט בסעיף 9.8 להלן.</p> |
| | <p>9.7 החלקים המוצאים מהרכוש המשותף (או שיוחדו לרכוש המשותף):</p> <p>ambil' לגורע מהאמור בעניין זה בהסכם, יוצאו מהרכוש המשותף השטחים הבאים אשר מסוימים בתכניות המצ"ב ואו מצינים במפרט המכר או בהסכם המכר.</p> <p>א. מקומות החניה בקומת הקרקע ובקומת המרתף שבתחום המגרש מוצאים מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות בבית המשותף לפי קביעתה הבלעדית של החברה.</p> <p>ב. המחסנים בקומת המרתף יוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות שבבית המשותף לפי קביעתה הבלעדית של החברה וכן כל השטחים שהוצעו מהרכוש המשותף ואשר לא נמכרו או הוצמדו לוכשי דירות או לדירות השייכות לחברה עד מועד רישום הבית המשותף.</p> <p>ג. מרפסות וגגות (למעט החלק כאמור בסעיף 9.2.9 לעיל).</p> <p>ד. חדר השנהים (כל שקיים) מצוי מהרכוש המשותף.</p> |
| | <p>9.8 רישום בית משותף:</p> <p>המוכר מתחייב לגרום לכך, שהפרויקט שייבנה על המקrukן בכפוף להוראות החוק הקוגנטיות והוראות חוזה זה ירשם בפנקס הבתים המשותפים בהתאם לחוק המקrukן תשכ"ט 1969 והוראות הקוגנטיות של חוק המכר (דירות), כאשר בכוון המוכר לרשום את שני הבניינים שייבנו על המקrukן כבית משותף אחד עם שני אגפים וכל בכפוף ובהתאם להוראות הסכם זה לעיל ולהלן בכפוף לאישור הרשות השונות והמפקחת על רישום המקrukן.</p> <p>ב. המוכר ירשם כיחידה נפרדת, אשר אליה יוצמד חלק ייחודי ברכוש המשותף של "בית המשותף" אליו ישיר הבניין בו מצוי הדירה בהתאם ליחס שבין שטח הדירה כולל מרפסות מקורות, ככל שיש בה מרפסות מקורות, והמחסן הצמוד לה, במידה וצמוד לה מחסן, מחולק בשטח כל הדירות שבשני הבניינים שיהוו את הבית המשותף אליו ישיר הבניין בו מצוי הדירה כולל מרפסות מקורות וממחסנים.</p> <p>ג. הודיע לקונים והם מסכימים לכך כי יהיו במקrukן שטחים בהם יוקמו שטחי גינון בשטח הרכוש המשותף לשני הבניינים שייבנו על המקrukן, לפי שיקול דעתו הבלעדית של המוכר. כן הודיע לקונים כי שטחי הגינון שברכוש המשותף כאמור יהו רכוש משותף של כל חוכר הדירות בשני הבניינים שייבנו על המקrukן הנ"ל והוצאות אחזקתם, כולל אחזקת מערכת המים להשקייה, כמו גם מכל מערכת אחרת שתשתמש את שטחי הגינון, יחולקו באופן שווה בין חוכר הדירות שבשני הבניינים (1/מספר הדירות בשני הבניינים).</p> <p>ד. הודיע לקונים והם מסכימים לכך, כי בכפוף ליתר הוראות הסכם המכר זה החனון שיבנה במקrukן כמתואר בתכניות המכר (הchanon הינו: המיסעות, דרכי הגישה, הקיימות והתקנות של החனון והעמודים שבו, ככל שהוא, אך למעט החניות והמחסנים הכל שייבנו או נבנו בו אשר יהיה בבעלותו הבלעדית של המוכר אשר יהיה רשאי למוכרם או להציגם לוכשי דירות לפי שיקול דעתו הבלעדית), וכן המיסעות, דרכי הגישה שבמפלס החניות העליונות שבמקrukן כמו גם דרכי הגישה לבניינים, שטחי הגינון וחדר האשפזה ככל שייבנו או מכל אשפזה מוטמנים ככל שייבנו יהו רכוש משותף של כל הדירות שייבנו בשני הבניינים וזאת כמו גם כל שטח אחר המופיע בתכניות המכר המצוופות להסכם זה כרכוש משותף של שני הבניינים. הוצאות אחזקת הרכוש המשותף לשני הבניינים, כולל ניקיון, תאורה, אחזקה שוטפת וכדו', יחולו על חוכר הדירות שייבנו בשני הבניינים כך שהוצאות אחזקתם יחולקו באופן שווה בין חוכר הדירות שבשני הבניינים (1/מספר הדירות בשני הבניינים), כן הודיע לקונים והם מסכימים לכך כי הוצאות אחזקת מערכת כיבוי האש והספינקלרים שבchanon כל שהוא, הוצאות אחזקת מערכת התאורה החיצונית, הוצאות האחזקה של מערכת ההשקייה של שטחי הגינון שבמקrukן וכל מערכת אחרת שתהיה משופצת לשני הבניינים, כמו גם הוצאות האחזקה של כל רכוש אחר אשר על פי הוראות הסכם זה מהו רכוש משותף של שני הבניינים או מסומן בתכניות המכר כרכוש משותף של שני</p> |

נספחים א', ב', ג', ד'

הבנייה, יחולו על חוכרி כל הדירות שיבנו בשני הבניינים בהתאם ליחס האמור.

הרכוש המשותף לדירות בבניין מסוים דהינו הרכוש המצו' בתחום הבניין ומשמש אותו בלבד /או שנקבע על ידי המוכר, שהוא משותף לדירות בבניין מסוים בלבד, לפי שיקול דעתו הבלעדי של המוכר, יהווה רכוש משותף של הדירות שבאותו הבניין בתחום הוא מצוי וירשם רכוש משותף של הדירות שבאותו הבניין, אך בשלכל דירה בבניין יצמד חלק יחס' ברכוש המשותף של אותו הבניין בהתאם ליחס שבין שטח הדירה כולל מרפסות מקורות והמחסן הצמוד לה, במידה וצמוד לה מחסן, מוחלך בשטח כל הדירות שבאותו הבניין כולל מרפסות מקורות ומחסנים. הוצאות אחזקתו של הרכוש המשותף לבניין מסוים כאמור יחולקו בין כל חוכרי הדירות שבאותו הבניין באופן יחס' בהתאם ליחס שבין שטח הדירה כולל מרפסות מקורות והמחסן הצמוד לה, במידה וצמוד לה מחסן, מוחלך בשטח כל הדירות שבאותו הבניין, כולל מרפסות מקורות ומחסנים, והוא ראה מתאימה תירשם בתקנון הבית המשותף.

הודע לקונים והם מסכימים לכך כי חדר המדרגות, המעליות, הగג,LOBIIM קומתאים, חדר העגלות שבתחומי כל בניין וכל שטח אחר, אשר מסומן בתוכניות המכר רכוש משותף של הדירות שבאותו הבניין, וכן כל רכוש אחר שנקבע ו/או יקבע על ידי המוכר שייהווה רכוש משותף של הדירות שבאותו הבניין בלבד, יהווה וירשם רכוש משותף לכל הדירות שבאותו הבניין והוצאות אחזקתו יחולו על חוכרי הדירות באותו הבניין בהתאם לעיל ולהלן בהසכם זה. יודגש, כי הוצאות אחזקת הרכוש המשותף לכל הדירות כאמור יחולו על חוכרי הדירות באותו הבניין באופן המתואר לעיל ולהלן אף אם דרך רישומו תהא שונה ואף אם ירשם כמצידות משותפת של דיריהם באותה הבניין.

הודע לקונים כי בכוונת החברה, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבנות בשטח הפוריקט ובכל זאת בשטח החניון וקומת המרתף מאגרי מים, צובר גז, חדרי משאבות, חדרי חשמל, חדרי גנרטור, פחי/חדרי אשפה. כן הודיעו לקונים והם מסכימים לכך כי בשטח המקרקעין יבנו בין היתר מתקני חשמל, בזק, תקשורת, מים ובוב, מערכות תאורה, ממערכות גז, ומערכות טכניות אחרות, והכל לפי שיקול דעתו הבלעדי של המוכר ובכפוף להוראות חברת החשמל, חברת הגז, חברות התקשורת, המים הביבוב, ציבוי אש, הג"א, איניות הסביבה, משרד העבודה (בעניין הגז), הרשות המקומית, הרשויות השונות והמפקחת על רישום המקרקעין. ככל שיבנו בתחוםי מי מהבנייה שיבנו במקרקעין מאגרי מים ו/או צבר גז ו/או חדרי משאבות ו/או חדרי אשפה ו/או מכל אשפה טמונה ו/או מערכות טכניות כאמור (להלן: "המערכות") אשר ישמשו גם את הבניין השני שיבנה בחלוקת יובהר כי גם אם הממערכות מסיבה כלשהי לא יהוו רכוש משותף של שני הבניינים אלא רק של שני הדירות תינען זכות שימוש, זכות מעבר (בשטח הרכוש המשותף של הבניין בו הן מצויות - זכות מעבר כאמור תינען ככל שלא תהיה אליהם גישה שלא מתוך הבניין בו הם מצויות) וזכות לתיקון וטיפול בהם גם לחוכרי הדירות שדירותיהם מצויות באותו בניין השני. זכויות אלו יועגנו בתקנון הבית המשותף ו/או בכל דרך רישומית אחרת לפי שיקול דעתו הבלעדי של המוכר. על אף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה, הודיעו לקונים כי באותו בניין 2 יבנו מאגר מים וחודר משאבות אשר ישרתו גם את בניין 1 מאגר המים וחודר משאבות אלו יהוו רכוש משותף של שני הבניינים כמו כן, חדר האופניים שבתחום בניין 1 יהווה אף הוא רכוש משותף לשני הבניינים כמו גם, חדר האופניים המצו' בתחום החניון (מתחת לבניין 2).

ה. הודיעו לקונים והם מסכימים לכך כי:

1. במרקען יבנה חניון אשר ישמש את שני הבניינים. לחוכרי הדירות ו/או מי מטעם בשני הבניינים שיבנו על המקרקעין תהיה זכות גישה מהחניון לכל אחד מהבניינים שיבנו על המקרקעין לצורכי מילוט ו/או בהתאם לכל הוראת בטיחות אחרת, והוא ראה כאמור תירשם בתקנון הבית המשותף.

2. יתכן ובאותה מחדلات בכל קומה בבניין (כולל הדירה הנרכשת על ידם), ימוקם חלון/דלת חילוץ חיוני אשר ישמש את כל הדירות בקומת בעיתות חרום לצורך מעבר ומילוט. הקונה, אשר בדירה אותה רכש ממוקם חלון/דלת החילוץ, מתחייב כי לא יקבע סורג קבוע בפתח זה, וכי בעת חירום יאפשר את המעבר בדירה אל חלון/דלת החילוץ המוכר מתחייב לסמן את חלון/דלת החילוץ בתוכנית המכר של הדירה בה הוא מצוי.

3. הזנות החשמל של כל המחסנים יחולו למונה משותף ונפרד למחסנים בלבד או לחילופין יותקן מונה נפרדת לכל מחסן או לחילופין המחסן יחולו למונה הדירתי של הדירה אליה הוצמד/ שייך המחסן לפי החלטתו של המוכר ועל פי בחירתו של המוכר. ככל שלמחסנים מסוימים יהיה מונה משותף כאמור החשוב עבור צרכי החשמל של מחסנים אלו יתחלק באופן שווה בין כל חוכרי היחידות להם שייך/ הוצמד מחסן מבין מחסנים אלו.

נספחים א', ב', ג', ד'

ט. רישום הבית המשותף יעשה בהתאם למועדים הקבועים בחוק המכר דירות, אך המוכר יהיה רשאי לדוחות את רישום הבניין כ"ב'ית

משותף", באם יוכיח כי גורם העיבור הינו בשל מניעה / או עיכוב שמקורו בסיבות שאין בשליטהו של המוכר והוא לא יכול היה למנוע את קיומם במאז סביר, או שבגינם לא ניתן לבצע פועלות רישום הבית המשותף / או העברת המכר על שם הקונים בתוך התקופה הנ"ל, ומבליל לפגוע בנסיבות האמור לעיל, הרי בין דוחיות בגין רישום המשותף או העברת המכר על שולחן השתח, רישום זיקות הנאה / או זכויות מעבר / או זכויות שימוש בין החלקות כלן / או חילקן המהוות חלק מהמרקען / או בין המקרקעין כלם / או חלקם לחלקות אחרות / או בגין מערכות משותפות, מתקנים משותפים, פחי אשפה משותפים, מערכות ושוחות ביוב משותפות, חדר הטרנספורמציה, ומערכות משותפות המצויות בחלקות, תקופות בהם יהו מסמכי הרישום אצל רשות מקרקעי ישראל / או המפקחת על רישום המקרקעין לצורך חתימתם / או סיבות אחרות שאין למוכר שליטה עליהם, תהינה סיבה מספקת לדחיה הנ"ל. הקונים

מצהירים כי הבינו את תוכנו של סעיף זה והם נותנים הסכמתם לכך.

. הודיעו לקונים כי על מנת שנייתן יהיה לרישום את הבית המשותף יתכן כי יהיה צורך בביטול פועלות רישומיות מקדמות קודם לרישום

הבית המשותף ואשר על כן, ידחה מועד רישום הבית המשותף ותהליך רישומו ומפני תקופת הרישום הקבועה בחוק המכר דירות, יכול אף ורק לאחר הסדרת כל נושא זיקות הנאה / או זכויות המעבר / או זכויות השימוש / או כל זכות אחרת / או הערה אחרת אשר רישום יידרש לפי שיקול דעתו הבלעדי של המוכר בלבד ובהתאם להוראות והנחיות משרד הבינוי והשיכון / או עיריית באר שבע / או הוועדה המקומית לתכנון ובניה / או המפקחת על רישום הבתים המשותפים / או כל גופ רגולטורי אחר. הקונים מצהירים כי הבינו את תוכנו של סעיף זה והם נותנים הסכמתם לכך.

רישום התקנון המוסכם בעת רישום הבית המשותף יעשה בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה.

. יב. על אף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה על נספחיו, הודיעו לקונים והם נותנים הסכמתם לכך כי רכוש המשותף לשני הבניינים / או לבניין מסוים לא יכול:

1. מחסנים / או השטחים המייעדים לבניית מחסנים.

2. משטחים המייעדים לחניית רכב. למעט חניות הנכים וחניות האופניים המסתומות בתוכניות המכר כרכוש משותף או צמידות משותפת, ככל שஸומנות.

3. שטחים המייעדים לגינות פרטיזות.

4. חלקם / או משטחים מלאם / או חלקם בקומות המסד, חלקם בקומת הכנסה, מרפסות הגג (כולל שטחים שלא ירצו), וחילקם/חלקים מהגג/aggot כפוף לדרישת העירייה ובהתאם להיתר הבנייה וע"פ החלטתו הבלעדית של המוכר.

5. שבילי גישה לדירות הקרקע המוגעים לדירות הקרקע במידה וקיים.

6. מרפסות ומסתורין כביסה.

7. המוכר יהיה רשאי עפ"י שיקול דעתו הבלעדי להוציא חלקים כלשהם מרכוש המשותף ולהצמידם ליחידה / או יחידות מסוימות כפי שימצא לנכון.

. יג. דרך הרישום של הבית המשותף כמו גם דרך רישומו וחלוקתו של רכוש המשותף לשני הבניינים / או לכל בניין בנפרד כמו גם חולקתו

הוצאות האחזקה של רכוש המשותף לשני הבניינים / או לכל בניין בנפרד תירושם ותיקען על פי הוראות הסכם זה וזאת בכפוף לכל תיקון ביחס זה או בכל פרט אחר הקשור ברישום הבית המשותף, כפי שיידרש ע"י המפקחת על רישום המקרקעין / או משרד הבינוי / או עיריית באר שבע / או הוועדה המקומית לתכנון ובניה / או כל גופ רגולטורי אחר. הקונים נותנים הסכמתם לכך ולא תהא להם כל טענה כלפי המוכר בגין דרך הרישום הוראות התקנון וקביעת חלוקת האחזקת הרכוש הנ"ל בשל כל שינוי שיידרש בדרך הרישום וקביעת חלוקת הוצאות האחזקת הרכוש הנ"ל בשל הנחיה מיה מהגורמים המפורטים לעיל.

. יד. על אף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה הודיעו לקונים כי הרכוש המשותף לשני הבניינים יכול וירשם כחומרה משותפת של הדירות שבאותם הבניינים / או בכל דרך אחרת ותכן ולא יהיה לכל דירה חלק יחס' בשטחים אלו והכל בהתאם להוראות המפקחת על רישום המקרקעין / או משרד הבינוי והשיכון / או עיריית באר שבע / או הוועדה המקומית לתכנון ובניה / או כל גופ רגולטורי אחר. הקונים נותנים הסכמתם לכך ולא תהא להם כל טענה כלפי החבורה בגין דרך הרישום של שטחים אלו. בשל כל שינוי שיידרש בדרך הרישום בשל הנחיה מיה מהגורמים המפורטים לעיל. בכל מקרה האחזקת הרכוש המשותף לכל הבניינים שיהו בית משותף אחד (בין אם ירשמו

רכוש משותף לשני הבניינים ובין אם כהצמדה משותפת) תחולק באופן שווה בין דיריהם הבנין (1/מספר הדירות באותו הבניין)
אלא אם כן תורה המפקחת על רישום המקרקעין על דרך חלוקת הוצאות אחרת.
על אף האמור בכל מקום אחר בהסכם המכון הודיעו לקונים כי יתכן והשתחים המשותפים המשויכים על ידי החברה באופן בלעדיו לבניין
במוציא הדירה ירשמו כהצמדה משותפת לכל הדירות שבאותו הבניין /או בכל דרכך אחרת ויתכן ולא יהיה כל דירה בבניין חלק
בשתחים אלו כמפורט לעיל והכל בהתאם להוראות המפקחת על רישום המקרקעין /או משרד הבינוי והשיכון /או עירית אזור שבעה ואו
הועדה המקומית לתכנון ובניה /או כל גוף רגולטורי אחר הקונים נוטנים הסכמתם לכך ולא תהא להם כל טענה כלפי החברה בגין דרכך
הרישום של שתחים אלו בשל כל שניי שיידרש בדרך הרישום בשל הנחיה ממי מהגורמים המפורטים לעיל. בכל מקרה אחזקת
השתחים המשותפים המשויכים על פי הוראות הסכם זה באופן בלעדיו לבניין בו מוציה הדירה, תעשה כך שהוצאות אחזקתו של
הרכוש המשותף לבניין מסוים כאמור יחולקו בין כל הדירות שבאותו הבניין באופן יחס שבחן שטח הדירה, כולל
מרפסות מקורות והמחסן הצמוד לה, במידה וצמוד לה מחסן, מחולק בשטח כל הדירות שבאותו הבניין כולל מרפסות מקורות
ומחסנים, וזאת אף אם הוא ירשם כהצמדה משותפת אלא אם כן תורה המפקחת על רישום המקרקעין על דרך חלוקת הוצאות
אחרת.

במידה ומסיבה כלשהי כל בניין ירשם כבית משותף נפרד ירשם הרכוש המשותף של אותו הבניין כך שלכל דירה יצמוד חלק יחס
ברכוש המשותף בהתאם ליחס שבחן שטח הדירה כולל מרפסות מקורות והמחסן הצמוד לה, במידה וצמוד לה מחסן, מחולק בשטח
כל הדירות שבבניין כולל מרפסות מקורות ומחסנים.

יבחרר כי כל האמור בהסכם המכון ובטעיף 9 למפרט הטכני על תתי סעיפוי בקשר עם רישום הבית המשותף /או אופן חלוקת אחזקת
הרכוש המשותף כפוף לאישור המפקחת על רישום המקרקעין ויעשה בכפוף לכל תיקון ביחס דלעיל או בכל פרט אחר הקשור ברישום
הבית המשותף, כפי שיידרש ע"י המפקחת על רישום הזכיות במקרקעין. הודיעו לקונים כי כל האמור בהסכם זה לעיל ולהלן בקשר עם
דרך רישום הבתים המשותפים ובכל זאת שיווק השתחים המשותפים והמתקנים השונים לדירות ולבניינים שבפרויקט ואופן חלוקת
הוצאות אחזקתם בין חוכר הדירות בפרויקט, כפוף לאישור הרשות ואישור המפקחת על רישום המקרקעין. ככל שדריך רישום זו לא
תאושר על ידי המפקחת על רישום המקרקעין /או כל רשות אחרת יוציא הרישום על פי שיקול דעתו הבלעדי של המוכר. הקונים
נותנים הסכמתם לכך ולא תהיה להם כל טענה /או תביעה כלפי המוכר בגין כל הקשור והנבע מכך בשל כל שניי שיידרש בדרך
הרישום וקביעת חלוקת הוצאות אחזקת הרכוש הנ"ל בשל הנחיה ממי מהגורמים המפורטים לעיל.

בכפוף להוראות המכון והדין, למוכר הזכות להמשיך ולבצע כל פעולה הקשורה לבניה /או לפיתוח בפרויקט /או לרישום הפרויקט
ברשותות השונות ובפנקס הבתים המשותפים אף לאחר מסירת החזקה בדירה לקונים, לרבות החזקתו לתכנן /או להמשיך לבנות את
יתר חלק הפרויקט ובכלל זאת בתכנית ופיתוח הרכוש משותף, הזכות להתקנת ובנית תשתיות שונות בתחום הפרויקט, בניינים ב-
פרויקט, ברכוש המשותף שבפרויקט ובמכור, הזכות להסדיר את זכויות הדירות בפרויקט בין היתר ביחס לרכוש המשותף לכל
שייה וביצוע כל פעולות בניה /או פעולה הקשורה לבניה /או תשתיתים מים, ביוב, חשמל, גז, אשפה, תקשורת, טלפון, שבירים,
גדירות, גינות, מערכות השקיה, מתקנים ומערכות מרכזיות אחרות ככל שיהיו קיימים /ות בפרויקט, ובכל זאת קביעת ורישום זיקות
מעבר /או זיקות הנאה /או זכויות שימוש /או כל זכות אחרת לטובות חוכר הדירות בפרויקט /או לטובות הבתים שבפרויקט, /או
לטובות צדדים שלישיים אחר על חלק /או כל המקרקעין ועל התשתיות והמתקנים שייתקנו בהם כולם /או חלקם, וכן העברת חלקיים
מהמקרקעין לבועלות /או חכירה של הרשותות השונות /או חברת חשמל /או חברת הגז /או כבוי אש /או הג"א
/או איכות הסביבה /או הרשות המקומית. בלבד שטח הדירה לא יקטן מעבר לסתיה המותרת על פי הוראות חוק המכון דירות
טופס של מפרט ושכינוי הדירה לא ישתנו.

הודיעו לקונים והם מסכימים לכך כי יתכן וחילקים מהרכוש המשותף אשר מסומנים בתוכניות המכון כרכוש משותף /או מתקנים
וממערכות שבפרויקט, יועברו לבועלות /או חכירת עירית אזור שבע /או הרשותות השונות /או חברת חשמל /או חברת הגז /או
חברת המים, בהתאם להנחיות מי מהם, /או בהתאם להנחיות המפקחת על רישום הבתים המשותפים, בין היתר כתנאי להתקנת
מתקנים ותשתיות שונות בשטח המקרקעין /או כתנאי למתן אישורים לממן טופס האכלואן /או כתנאי לממן טופס האכלואן /או כתנאי
לרישום הפרויקט בפנקס הבתים המשותפים. כן הודיעו לקונים והם מסכימים לכך כי על הרכוש המשותף אשר מסומן בתוכניות המכון

כרכוש משותף יבנו מתקנים שונים ויוקנו מערכות שונות לשירות הבניין / או הבניינים / או בבניינים / או חלקות סמכות.

למען הסר ספק ועל אף האמור בכל מקום אחר בהסכם המכרכש בסעיף 9 למפרט הטכני על תתי סעיפיו יובהר כי חברת החשמל, תאגיד המים, חברת הגז, הרשות המקומית / או כל רשות אחרת, לא ישתתפו בכל הוצאה שהיא בקשר עם אחזקת הרכוש המשותף וזאת אף אם יוקנו להם זכויות מכל מין וסוג שהוא במרקיען זאת בכפוף להוראות המפקח על רישום הזכויות במרקיען. הודיעו לקונים והם מסכימים לכך שקווי החשמל, הטלפון, הגז, הטלויזיה והכבלים, מערכות הביוב והמים, שוחות הביוב, בריכות למיניהם, ארוןות חשמל והסתעפויות למיניהם, מערכות טכניות למיניהם, צינורות למיניהם, מעבים וכו' השיכרות גם / או רק בעלי ממכרים אחרים לבניין / או לבניינים / או חלק מהם / או חלקו של המוכר או ימקומו ברכוש המשותף לבניין / או ברכוש המשותף לשני הבניינים / או במכר / או בשטח הצמוד לממכר / או בשטח בו יש להם זכויות מעבר / או זכויות הנאה / או שטח אחר במרקיען בין בניין לבין בניין, והכל לפי שיקול דעתו הבלעדי של המוכר. הקונים יאפשרו למוכר ואלו לחכרי יחידות אחרות / או למי שיבוא מטעמן, בכל זמן ומועד גישה כל הנ"ל לצרכים כלשהם והוראה כאמור תירשם בתקנון הבית המשותף. המוכר יהיה רשאי לרשום שעבודים, העורות אזהרה, זכויות הנאה וזכויות מעבר על הממרקיען כולן / או חלקם ולבצע כל פעולה רישומית על הממרקיען כולן / או חלקם ולהעביר זכויות בחילק מהמרקיען, כפי שיידרש לפי שיקול דעתו, בין היתר, להבטחת זכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של המוכר או של מי שיבוא מטעמן, כל שיבנה על הממרקיען ו/או של מי שהמוכר נתן לו זכויות במרקיען / או של בעלי נכסים אחרים ולהבטחת זכויות דרך, זכויות מעבר, זכויות חניה וזכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של רוכשי זכויות בפרויקט / או לשימושם של הבניינים בפרויקט כולן / או חלקם / או של בעלי חלקות סמכות במרקיען / או כל זכות אחרת ולקונים לא תהיה כל טענה / או תבעה בקשר לכך.

הודיעו לקונים כי במרקיען יבנו בין היתר, חדרי משבות, פחי אשפה, חדרי חשמל, צוברי גז (להלן: "המתקנים") והחברה תהא רשאית לפעול כאמור בסעיף 9 כב' לעיל ובכל מקום אחר בהסכם זה בקשר למתקנים אלו ובכלל זאת לרשותם בתקנון הבית המשותף הוראות מתאימות בקשר למתקנים אלו ובכלל זאת רישום זכויות הנאה, זכויות מעבר, איסור שימוש בשטח הסמור למתקנים אלו. יובהר כי ככל שיחול שינוי במיקום חדרי החשמל / או תקשורת ביחס לתוכניות המכר המצוופות להסכם זה (ככל שייבנו חדרים כאמור), תודיע על כך החברה לקונים.

הודיעו לקונים והם נותנים הסכמתם לכך שהחברה תציב במרקיען, אף לאחר מסירת החזקה בדירות לקונים, על חיות הבניינים, שלטים פרטומים / או שלטים אחרים הנושאים בין היתר את שמה של החברה. גודל השלטים כמו גם מיקומם והכיתוב שייהיה עליהם יקבע לפי שיקול דעתה של החברה. הוצאות החשמל של השלטים ככל שייהיו וכן כל הוצאה אחרת הקשורה בהם לרבות בגין הצבתם, תשלום אגרות ומסים, ופירוקם תחול על המוכר בלבד.

המוכר ירשום בתקנון הבית המשותף הוראות שידרשו, על פי שיקול דעתו הבלעדי לשם קיום הוראות הסכם המכרכש בלבד כמפורט לעיל ולהלן

הודיעו לקונים והם מסכימים לכך כי כל זכויות הבניה במרקיען, בין הק"מוות במועד חתימת הסכם זה ובין שיתווספו למרקיען לאחר חתימת ההסכם למעט זכויות בניה שיתווספו ככל שיתווספו לאחר מכירת כל הדירות שיבנו בפרויקט, יהיו בבעלותו הבלעדית של המוכר והוא יהיה רשאי לנצלם ולעשות בהם כל שימוש לפי שיקול דעתו הבלעדי, כאשר מוסכם כי לאחר רישום הבית המשותף לא ישאיר המוכר בחזקתו כל חלק מהרכוש המשותף לרבות ובפרט בזכויות בניה עדפות במידה ונוטרו במרקיען. הקונים נותנים בזאת הסכמתם המפורשת והבלתי חזורת לרישום ולהצמדה כמפורט בחוזה זה בכלל, ובסעיף 13 להסכם המכרכש בפרט, ומתחייבים לחתום על כל מסמך לביצוע האמור בחוזה זה, כולל באמצעות ייפוי כוח לפי סעיף 17 להסכם המכרכש.

| | |
|----------------|---|
| נספח א' | מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף. |
| נספח ב' | הערות כלilioת |
| נספח ג' | טבלאות זיכויים |
| נספח ד' | טבלאות שטחים |

גופח א' – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

- 10.1 תוכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:
- 10.1.1 תוכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:50 ה כוללת מידות של כל חדר ומידות כלilioת (חיצונית) של הדירה.
 - 10.1.2 תוכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 ה כוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
 - 10.1.3 תוכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 ה כוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
 - 10.1.4 תוכניות קומת כניסה/ קומות מפולשות; קומות מרתק בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 ה כוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירותיים מוצמדים; תוכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200.
 - 10.1.5 תוכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1:100.
 - 10.1.6 תוכנית 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 ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי:
- חווק המכרכ דירות בעניין:
 - (א) פעולות שוטפות לתחזוקת 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 ואפיקון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרש.
 - (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצורן/ספק ומספר טלפון לייצור קשר.
- 10.3 המוכר ימסור לרכוש דירה אשר לו נסורת הדירה הראשונה בבניין⁽¹⁾ (תוכנית והוראות תחזקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכרכ דירות בעניין):
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.
 - (ב) תחזקה כוללת ותחזקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אויר, מערכות אלקטرومכניות וכיוצא באלה.
 - (ג) תדריות ואפיקון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרש.
 - (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצורן/ספק ומספר טלפון לייצור קשר.
 - (ה) רשימת צוות המתכנים של הבניין, המערכות והפייה לרובות 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 יצראף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותן לנציגות הזמן או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מיניה.

⁽¹⁾ סרב הרוכש אשר לו נסורת הדירה הראשונה בבניין, לקבל לידי התוכניות והוראות תחזקה של המערכות וחומרי הגימור כמפורט בסעיף 10.3 לעיל, יראו החברה כעודה בחובתה לעשות כן. החברה תהא רשאית למוסרם בכל זמן להוכיח/ים אחרים לרבות נציגות הבית /או חב' ניהול (באם תפעל בבניין).

נסוף ב' – העורות כלילות ואזהרות

הערות כלילות למבנה ולDIRA

1. בטופס המפרט הבסיסי (כלשונו בצו מכר DIROT), בוצעו שינויים, התאמות ותוספות הנוגעים למבנה ולDIRA.
2. פריט שתואר על דרך חליפין "או", הקביעה היא בי"ד החברה. בכל מקרה בו צוין "לפי קביעת האדריכל" או "המוהנדס" או "המתכנן" או "היעוץ", הכוונה לפי קביעת האדריכל/המוהנדס/המתכנן/היעוץ, מטעם החברה.
3. כל המוצרים והמלacuteות יהיו לפי דרישות תקנות התקנים והבנייה והתקן הישראלי הרשמי, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
4. המפרט הכללי הבין משרד ("המפורט הכלול") אינו רלוונטי למפרט מכר זה.
5. החברה תהיה רשאית לקבוע זיקת הנהה לחוקת הבית בחוקות אחרות, ולטובת בתים וגורמים אחרים בחלוקת הבית.
6. סוג א' – לפי הסיווג של אותו היצרן או תוכרת חזע, שווה ערך לפי החלטת החברה.
7. אין החברה אחראית לגוננים של הפריטים ולהתאמתם ההדרית. הדבר אמר לגבי פרטיים המסופקים ע"י החברה והן לגבי פרטיים המסופקים ע"י הקונה.
8. מבגר אנטנה ל-V.T. אם יותקן, יחויב למערכת החשמל המשותפת של הבית, וזה שתשרת את DIROT הפרויקט או חלק מהן. עלות השימוש בחשמל של המגבר תהיה חלק מהוצאות הבית המשותף.
9. החברה תהא פטורה מחובות התקנת מתקן לאנטנה בבניין /או אנטנה מרכזית אם התקינה בבניין מתקן הכנה לטלוויזיה בכבלים /או צלחת לוין, בכפוף להוראות כל דין.
10. הקונה מצהיר שהסביר לו וידעו לו שטחינו גינון /או שטחינו מסעה/חניה של הבניין ממקומיים מעלה תקרת מרתק, שטחינו התקירה האוטומטים עלולים להיזנק ו/או להפגע עקב פעולות שלילה /או הריסה /או בניה /או התקנת מערכות /או פעולות כגון אלה, שיש בהן כדי לගרום לשינוי במצב התקירה על מרכיביה, כגון שינוי ניקוז /או פגיעה באיטום המרתק או כדומה. הקונה מסכים ומתחייב בזה לפעול בעצמו /או באמצעות ועד הבית, ולנקוט בכל פעולה הנדרשת /או המתחייב לשםירה על איטום המרתק, /או להימנע מכל פעולה שיש בה כדי סיכון לאים המרתק, כפי שפורט לעיל, לרבות אך לא רק, אי שתילת צמחיה בעלות שורשים חזודניים וביצוע ריסוס תקופתי למניעת קינון חרקים.
11. באדניות בניוות (באם יהי), אין לשוטל צמחיה ישרה באדנית אלא במילוי שתילה. טרם העמסת מכלי שתילה מעלה, תקריה/רצפה, יש לקבל אישור מהנדס (לבידקת יכולת התקירה/רצפה לשאת משקל זה).
12. מערכת שלד הבניין (עמודים, קירות נושאים, קירות בטוחן וכו'), אינם בהכרח מסומנים בתוכניות המכאר. כמו כן יתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, קדיחה וכו'). מחיב בדיקה מקצועית מוקדמת.
13. תיתכן העברה גלויה אנכית /או אופקית, בגביהם שונים ובמיקום שונה, כמסומן או בשונה מהמסומן בתוכניות, של כל האלמנטים של מערכות הבניין המשותפות ושל מערכות שאין משותפות, צנרת, תעלות ועוד כגון: צנרת מים, צנרת ביוב, צנרת ניקוז, צנרת ביוב, צנרת מים. ואזורור, קווי חשמל, טלפון, תקשורת וכדומה, בתחום הדירה, בשטחים צמודים לדירה, במיחסנים, במרפסות, בגגות מראוצפים וחצרות, בחניה פרטית, בשטחים משותפים ובשטחים ציבוריים, בקירות ובתקנות הכל מעבר למסומן/למצוי בתוכניות, לפי החלטת הייעצים הטכניים. מערכות כאמור יתכן ויכסו בתקרה קלה /או סגירה אחרת וישנו את צורתו /או גובה החל בהן הן עוביות. הקונה מתחייב לאפשר גישה לתחזקה וטיפול במערכות הנ"ל.
14. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי יתכןנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עינים", וכן התהמציות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמי חלודה, ואין לראות בכך ליקוי.
15. בחיפוי ובריצוף יישו מרוחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראלים. בחיפוי קירות /או שיפורים לא יוצע קיטום פינות (גראונגים).
16. הגישה לתחזקה וניקוז, של פתחי בניה החסומים בציגוג קבוע, קירות מסך, חלונות בחול גבואה (פנים וחוץ), /או למערכות אלקטرومכניות, ביוב מים /או גז/ות עליונים, יעשה רק ע"י בעלי מקצוע ובאם נדרש רק מושרים לעבודות גובה ובצד מותאים והעומד בת"י 1139, (פיגם מתרוםם/תלוין, סנפלינג וכו').
17. הקונה יודע ומסכים כי לאזורים טכניים ולגגות עליונים של המבנה, תוור גישה רק למי שהוסמך לכך וזאת לצורך טיפול, אחזקה, חידוש ובדיקה של המתקנים והמערכות /או לצורך שירות תחזקה וניקוז לבניין.
18. הקונה יבצע פעולות התחזקה והתקינויים של מערכות ומתקני הבניין (ברכוש הפרטוי /או המשותף) רק באמצעות בעלי מקצוע מתאימים ומוסמכים בנושא עיסוקם.
19. לצורך תחזקה וניקוז קירות בחזיות הבניין, הקונה יאפשר מעבר בשטחים פרטיים (חדרים ומרפסות), לרבות קישור פיגומים, סנפלינג, הנחת ציוד מכני וכליים, הכל ככל מקובל בנסיבות העניין.
20. במבנה ובחלקי השווים והותקנו מערכות אלקטرومכניות ואחרות המחייבות תחזקה מקצועית ושוטפת (מוניעת, ותחזוקת "שבר"), על נציגות הבית חלה החובה למן נציגי החברות ספקיות הצדforderה לאופן השימוש והתחזקה.

נסופים א', ב', ג', ד'

21. התשלום בגין תחזקה ואחריות של מערכות טכניות ומערכות אלקטرومכניות, כולל شيء כגון: חשמל, תקשורת, גנרטור, מעליות, משאבות, מפוחים, מזגנים וכי' עשו ע"י נציגות הבית / או הקונה, שירות לחברת שתספק שירותים אלו.
22. בתוקף הבדיקה והאחריות הקבועות בחוק מסר (דירות), אין הקונה רשאי לבצע פעולות ושינויים העולמים להשפע על תקינות ותפקוד המרכיבים השונים בדירה/בניין שלא בהסכמה המוכר. ביצוע בניגוד לאמור לעיל ישחרר את החברה, מכל אחריות לליקויים/חוסרים/פגמים, בקשר עם מרכיבים אלו.
23. במהלך תקופת הבדיקה והאחריות, מחויב הרוכש באמצעות הנציגות, במסגרת ביטוח המעלית/יות בבניין, לבטח גם את חלקו המעלית השונים, כגון חלקים נגעים וחלקים המשופעים מבלאי כלשהו.
24. במקרה של סטייה בין האמור/המצаг, בתכניות המכירה (באם ניתן), הסכם המס, מפרט המס, תכניות המס, יקבע הסדר הבא ורק: **הסכם המס, מפרט המס, ותכניות המס.** תכניות המכירה לא ייחיבו את החברה.
25. למניעת ספק יודגש כי אם תידרש החברה להעמיד שטחים בתחום המבנה / או המגרש, לחברת החשמל, בזק, כבלים, לצורך מערכות המשמשות הבניין / או בניינים אחרים סמכים, הקונה מתחייב לאפשר גישה חופשית לרבות שימוש במתקני הבניין לצורך גישה, כן ובזכות השימוש והטיפול בשטחים לרבות רצאות הקרקע למעבר כבלים. כמו כן יהיו גופים אלו והחברה, פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטחים אלו.
26. ידוע לקונה, שבאמן תפעל החברה לשינוי / או תיקון תכנית המתאר, באופן שיוגדל מס' הקומות בבניין / או מס' הדירות / או מס' קומות המרתף / או השטחים המשוטפים / או הייעדים, עפ"י התכנית הקיימת / או כל תיקון / או שינוי, שאין בהם כדי לפגוע בשטח יחידת הדיור הנמכרת / או לגרום לשינוי מהותי בתכנון יחידת הדיור הנמכרת, הקונה מותר בזאת מראש על כל טענה / או תביעה בקשר לכך.
27. כל איסור חמור לאחסן במחסנים דירותים חומרים הפלטניים ריחות חראיפים או רעלים, באירועות פתוחות או סגורות.

הערות כלליות לדירה

28. במקום בו צוין שימוש ביוטר מסווג חומר אחד / או כלים צבעוניים, הבחירה בסוג החומר / או הכלים שייקבעו לבחירה באותו פריט היא לפי החלטת אדריכל החברה, או החברה.
29. אין החברה אחראית להתקינה מוחלטת לגונות של מוצרים המיושמים בדירה, מעבר להנחיות התקן, הוראות היצרן והמקובל בסביבות העניין.
30. אין החברה אחראית ללוח זמנים העולם להשתבש בגין שינוי דירות. לא יבוצעו עבודות בדירה ע"י הקונה או מי מטעמו לפני נסירה הדירה לkoneksi.
31. החלפת כלים סניטריים ע"י הקונה לאחר המסיירה עלולה לפגוע במידות הנדרשות ובמטרות הגישה המינימליים לכלים אלו כאמור בהל"ת (הוראות להתקנה תברואה) ובת"י 1205 חלק 3. למניעת ספק יודגש כי, החברה לא תהיה אחראית לחירגה במידות אלו.
32. במחסנים (כל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיישו תקרות מונוכות, קורות ומעברי צברת ואוורור, המשתרעים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים תעשה מהרכוש המשותף או הפרטי לפי החלטת מהנדס החשמל של החברה.
33. מיקומם של דוד המים החמיים ויח' מיזוג האויר באמ' יותקנו באחור תליית כביסה, מקטינים החחל ועלולים ליצור הפרעה מסוימת.
34. מערכות מיזוג האויר יספקו ויותקנו ע"י הקונה. הקונה מתחייב שיעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרתמת הרعش שלהם לא עליה על (A) 60dB, במרקחן של 1.5 מ' ממופו פליטת אויר חמם במקום בו היחידה ממוקמת, וכן בולם ריעידות תחת רגלי המתקן/ים.
35. הקונה מצהיר שהסביר שחל עליו איסור מוחלט לבצע כל שינוי הנוגע לצד חיצוני של הדירה / או הפוגעים בחזיתו או ברכוש המשותף או בשלד הבניין, ביעוד חדרים / או במלחי צנרת / או הריסה / או שינויים בשכבות הרצוף / או הבניה / או התקנת מערכות, לרבות התקנת רמקולים, מסכי V.T. פלזמה וכד', שקיים בתוך קירות הפרדה בין דירות / או פעולות כגון אלה, שיש בהם כדי לגרום למטרדי רعش ורעידות לדירות שכנות, באופן שתהיה חריגה מעל רמות הרעש המותרות בתקנים ובתקנות. לモור לא תהיה אחריות כלשהי לנזקים ולתלונות שהיו בגין פעולות ושינויים אלו.
36. לצורך מעבר תעלות מיזוג האויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שallow קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו').
37. מיקום מערכות גלי עשן/אש ומתחי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין להסום / או לשנות מיקומם.
38. בתוקף הבדיקה והאחריות אין לעשות כל שימוש כל כתוב בIAS, שלא באישור החברה (בכתב), באריחים חרוביים, אשר ימסרו לkoneksi לשמרת, לצורך תחזקה.
39. הקונה מצהיר שהסביר לו ידוע לו שבאמן לאחר המסיירה, יחליט להתקין אמבט ג'קוזי, עליו לנקוט בכל האמצעים המקצועים הנדרשים ע"מ למנוע מטרדי רעש ורעידות לשכנים ולהבטיח עמידה ברמות הרעש המותרות בתקנים ובתקנות. לモור לא תהיה אחריות כלשהי לנזקים ולתלונות ככל שיהיו בגין שינויים אלו.
40. למען הסר ספק, מוסכם כי אם הדירה נרכשה כשהיא בשלבי בנייה מתקדמים, או בשלבי סיום הבנייה, וכבר נבנו, הותקנו והרכבו פריטים בדירה / או בבניין, הרי במקרה של סטייה בין הכתוב במפרט לבין הביצוע בפועל, / אוحلופה המצנית במפרט / או לא מצוינת במפרט, תהיה עדיפות מכרצה למצוות הקאים בעת הרכישה (IS AS) ולא זכות בחירה/החלפה, גם לגבי פריטים שלגביהם ניתנה במפרט אפשרות בחירה לkoneksi. באופן

- שהמוכר / או הקובלן לא יהיה זכאי לתשלום בעברית נוספת / או שניי והקונה לא יהיה זכאי לכל זכוי בגין השינוי שנעשה. מובהר כי לקונה לא תהיה כל טענה או תביעה, כי המחב הקיים אינם זהה כאמור והקבוע במפרט, / או בתכניות המcta. .41
- ת"י 1525 "תחזוקת בניינים: בנייני מגורים וסכיבתם הקרויה" יחייב את הקונה (חוורתת "הנחיות לתחזוקה" תימסר לקונה בעת קבלת החזקה בדירה). .42
- מוסכם כי המוכר לא יהיה אחריאו כלשהו לאובדן, מחסור או נזק כלשהו שיגרם לחומר הבניין, פריטים או אביזרים כלשהם שיובאו ע"י הקונה לדירה או לבניין, וזאת בין לפני התקנתם בדירה ובין לאחר מכן. כל האחריות בגין אלה כוללת לטיב החומרים / או ביצוע העבודה, הפריטים והאביזרים והתוספות הנ"ל תחול על הקונה בלבד. .43
- באם תואג "דירה לדוגמה", הדמיות, סרטים ותמונה להמחשה, למניעת ספק יודגש כי מדובר במצב להתרשות בלבד ואת החברה יחייב רק האמור במפרט המככר ותכניות המככר החתוםים ע"י הצדדים. למען הסר ספק יודגש כי באם לצורך קידום מכירות ושיווק הדירה, ככל שsspוקו לקונה הדירה מערכות כגון: מגן, טוחן אשפה, כלים חשמליים, ריחוט וכו', הרי אלו אינם כללים באחריות לבדוק, כמשמעותם בחוק המככר (דירות). .44
- חשוב להדגיש כי יש לא Orr המרחב המוגן, באופן תקין לפחות בשנתיים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזה על מנת לסלך שרידים גד ראנון אשר עלול להימצא באגרגטים (חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקריות הבטן שלו עשו המרחב המוגן. .45
- יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערות אחרות המשרות כל הדירות במסנה ואשר יעברו במסנה פרטיטים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיטות, מספרן ומיקומן יקבעו עפ"י החלטת מתכני ויועצי הפוקט. החברה תהא רשאית לרשום זיקות הנהה / או הערת אזהרה בטאבו בדבר מהן היתר גישה למערכות אלו לצורך טיפול ותחזוקה. הוראות כאמור תהא החברה רשאית לכלול גם במסגרת תקנון הבית המשותף. .46
- ברצפה, קירות ובסמרק לתקרת הדירה, או המחסן או החניה, יתכן וועורות צנרות (מים, ביוב, ניקוז וכד') וכן פתחי ביקורת, השיכים לכלל הבניין, ומהווים חלקים מסווגים. הקונה מחויב לאפשר גישה לצורך תחזוקה וטיפול לפי העניין, על כל המשתמע מכך. החברה תהא רשאית לרשום זיקות הנהה / או הערת אזהרה בטאבו בדבר מתן היתר גישה למערכות אלו לצורך טיפול ותחזוקה. הוראות כאמור תהא החברה רשאית לכלול גם במסגרת תקנון הבית המשותף. .47
- יתכן ובאותה מחדירות בכל קומה בבניין, ימוקם חלון/דלת חילוץ חיצוני אשר ישמש את כל הדירות בקומה בעיתות חרום לצורך מעבר ומילוט. הקונה, אשר בדירה אותה רכש ממקום חלון/דלת החילוץ, מתחייב כי לא יקבע סורג קבוע בפתח זה, וכי בעת חירום יאפשר את המעבר בדירה אל חלון/דלת החילוץ. .48
- בעת שימוש רגיל בממ"ד**- אם לא קיימ פתח בדופן הממ"ד לא Orr חזר (4"-8", למיזוג אויר) יש להשאיר את דלת הממ"ד מעט פתווחה ע"מ לאפשר תחלופת אויר ממוגז בין הממ"ד לשאר חלקו 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 כליליות למגרש ולפיות

- פירלים (גומחות) עירוניים ושוחות של מערכות השונות (חשמל, בזק, טל"כ, גז, ביוב וכד') ימוקמו במגרש ועל חשבו שטח המגרש, בהתאם לתכניות הפיתוח שיאשרו ע"י הרשות. .49
- מיקום צובי גד לאספקת גז מרכדי יהיה על פי התכנון ובאישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במסנה, הוועדה המקומית לתכנון ובניה ומשרד העבודה. .50
- יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט / או אגרנוליט, מושפעות באופן טבעי מתחזוקות ססמיות / או תרמיות וכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. למניעת ספק יודגש כי אין כל מגע בטיחותי / או תפוקדי בתופעה טבעית זו, האופיינית לרצפות אלו, ואין לראות בכך ליקוי. .51
- נסעה ברכבים קבועים על שבילים, מעברים ואפיקו דרכי נסעה המרוצפים בארכיה "אבן משטלבת" עלולים לגרום לשקיעות ברצוף זה. .52
- למען הסר ספק יודגש כי בחניונים תת קרקעם לא ניתן למןוו באופן מוחלט חידרת רטיבות נקודתיות מתקירות / או מקירות חזק / או מפגש קירות תקרה / או רצפה, הוביל ולא ניתן לאטום צידם החיצוני של הקירות (ყיקת הקירות נעשית נגד יסודות המוחדרים טרם חפירת המרתף). .53
- יתכנו שינויים במספר מקומות החניה ומיוקם בהתאם לצרכי התכנון / או אישור הרשות. .54
- גבולות המגרש, הפיתוח והחלוקה הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקת סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשות. .55
- אסורה הכנסת לרכיבים המונעים בגז פחמייני (גפ"מ), למרתף החניה. .56
- בנוסף חל אישור חמור להתקין / או לאחסן כל מתקן המופעל בגז פחמייני (גפ"מ), בשטחים פרטיטים או משותפים במרתף. .57
- במקרה בו נפלת טעות / או טעות סופר / או על פי קביעת אדריכל הוושט מפרט זה, פרט כל שהוא, יהיה רשאי המוכר להודיע על כך לקונה בצויר פרטוי התקיון המתבקש במפרט והדבר יחייב את הצדדים כאלו נאמר במפרט זה כך על פי קביעת אדריכל מלכתחילה. .58
- מובהר בזהה כי הערות הנ"ל הן בנוסף ומלבד לගרוע מההערות האמורות בתכניות, וכי הוראות המפרט יכול הן בנוסף ומלבד לගרוע מהאמור בהසכם. .59

נספחים א', ב', ג', ד'

רכיב טבלאות זיכויים

הערות מיוחדות

1. ריכוז זיכויים אלו הינם אך ורק הנדרשים במפרט המחייב של משרד הבינוי והשיכון, מחיר למשתכן מהדורה 08 - 07.02.2016.
2. המחרירים הננקובים לעיל איןם כוללים מע"מ.
3. המחרירים הננקובים בנספח זה צמודים לממד תושמת הבניה מיום חתימת החוזה.
4. המועד האחרון של רכש הדירה להודיע לחברה/קבלן, על רצונו לנצל זכותו לזכויים אלו ימסר לרוכש הדירה ע"י החברה/ הקובל בהמשך.
5. אי הודעת רוכש הדירה עד המועד האמור תתקבל כויתור לזכותו זו על פי כל דין.
6. למניעת ספק יודגש כי לא יאשרו שינויים שאינם עומדים בדרישת הרשות, בחוק ובתקנים /או פוגעים בבטיחות /או גורמים לעיכוב בתפקידו העבודה או השלמת הבניין וקבלת אישורי אקלוס.
7. ניצול זיכוי בגין ארונות המטבח המתוכננים, ובבחירה הרוכש (הדייר) להתקשר עם ספק מטבחים אחר שאינו ספק החברה, התקנת המטבח תתאפשר רק לאחר מסירת הדירה, ובאחריות הרוכש ועל חשבונו.
8. למניעת ספק יודגש כי צנורות לחשמל/תקשורות/מים/ביו, הנמצאים באלמנטים יזוקים או בניינים והסתמימה התקנותם, יחשבו כסיסום "התקנת הפריט" כמשמעותו בטיקון 6 לחוק המכיר לעניין הودעת רוכש על שימוש זכותו לזכוי מהאמור במפרט המכרכ.
9. במקרה של ציון פריט מתומחר לזכוי בנספח זה ושאינו מצוי במפרט המכרכ, לא ניתן כל זיכוי בגיןו.
10. מימוש הקונה בפועל את זכותו לזכויים, מהפריט/ים המתואימים והמפורט בטבלה זו, בחתימת החברה/ המוכרת הקונה על נספח זה, יראו השינויים שבעצם הקונה כאמור כשינויים מסוימים במפרט המכרכ.

מקרה:

יח' - יחידה.

מ"ר - מטר מרובע.

מ"א - מטר אורך.

קומפלט - חומר לבן+ חומר שחורה+ עבודה.

פריט - פריט אחד בודד.

נושא: ארוןות מטבח, רחצה - מחיר בגין זיכוי בלבד

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

נושא: קבוצות שרברבות ואייזרים- מחיר בגין זיכוי בלבד

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

הערות:
1. כל המחירים כוללים זיכוי פריט+התקינה

נושא: חשמל/תקשות- מחיר בגין זיכויים/חייבים

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

הערה לטבלאות החשמל/תקשות:

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

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג', ד'

גופח ד' – טבלאות שטחים

| הערות | מחיר במסגרת מחיר למשתכן (ק/לא) | מספר חניות | שטח מחסן | שטח מרפסת שמש /או שטח גינה צמודה | שטח דירה* (מטר) | מספר חדרים | קומה | טיפוס דירה (תשritic) | מספר דירה | מספר מגרש בתב"ע | מספר/שם מבנה |
|---------|--|---------------|-------------|--|-----------------------|---------------|------|----------------------------|--------------|-----------------------|-----------------|
| דירת גן | כנ | 1 | 7.2 | 127.85 | 112.82 | 4 | קרקע | G1 | 1 | 32 | 1 |
| דירת גן | כנ | 1 | 7.2 | 137.23 | 109.15 | 4 | קרקע | G2 | 2 | 32 | |
| דירת גן | כנ | 1 | 7.07 | 146.00 | 129.79 | 5 | קרקע | G3 | 3 | 32 | |
| | כנ | 1 | | 11.86 | 129.60 | 5 | 1 | E | 4 | 32 | |
| | כנ | 2 | | 11.14 | 108.74 | 4 | 1 | DM | 6 | 32 | |
| | כנ | 1 | | 11.86 | 129.63 | 5 | 1 | EM | 7 | 32 | |
| | כנ | 1 | | 11.86 | 129.60 | 5 | 2 | E | 8 | 32 | |
| | כנ | 2 | | 11.14 | 108.74 | 4 | 2 | DM | 10 | 32 | |
| | כנ | 1 | | 11.86 | 129.63 | 5 | 2 | EM | 11 | 32 | |
| | כנ | 1 | | 11.86 | 129.60 | 5 | 3 | E | 12 | 32 | |
| | כנ | 1 | | 11.14 | 108.74 | 4 | 3 | DM | 14 | 32 | |
| | כנ | 1 | | 11.86 | 129.63 | 5 | 3 | EM | 15 | 32 | |
| | כנ | 1 | | 11.86 | 129.60 | 5 | 4 | E | 16 | 32 | |
| | כנ | 2 | | 11.14 | 108.74 | 4 | 4 | DM | 18 | 32 | |
| | כנ | 1 | | 11.86 | 129.63 | 5 | 4 | EM | 19 | 32 | |
| | כנ | 1 | | 11.86 | 129.60 | 5 | 5 | E | 20 | 32 | |
| | כנ | 2 | | 11.14 | 108.74 | 4 | 5 | DM | 22 | 32 | |
| | כנ | 1 | | 11.86 | 129.63 | 5 | 5 | EM | 23 | 32 | |
| | כנ | 1 | | 11.86 | 129.60 | 5 | 6 | E | 24 | 32 | |
| | כנ | 2 | | 11.14 | 108.74 | 4 | 6 | DM | 26 | 32 | |
| | כנ | 1 | | 11.86 | 129.63 | 5 | 6 | EM | 27 | 32 | |
| | כנ | 1 | | 11.86 | 129.60 | 5 | 7 | E | 28 | 32 | |
| | כנ | 1 | | 11.14 | 108.74 | 4 | 7 | DM | 30 | 32 | |
| | כנ | 1 | | 11.86 | 129.63 | 5 | 7 | EM | 31 | 32 | |
| פנטהאוז | כנ | 1 | 7.60 | 115.73 | 159.48 | 6 | 8 | PH1 | 32 | 32 | |
| פנטהאוז | כנ | 1 | 8.05 | 119.52 | 160.65 | 6 | 8 | PH2 | 33 | 32 | |
| | כנ | 1 | 7.2 | 130.19 | 112.82 | 4 | קרקע | G1 | 1 | 32 | 2 |
| | כנ | 1 | 7.2 | 165.10 | 109.15 | 4 | קרקע | G2 | 2 | 32 | |
| | כנ | 1 | 7.07 | 113.85 | 129.79 | 5 | קרקע | G3 | 3 | 32 | |
| | כנ | 1 | | 11.86 | 129.60 | 5 | 1 | E | 4 | 32 | |
| | כנ | 1 | | 11.14 | 108.68 | 4 | 1 | D | 5 | 32 | |
| | כנ | 2 | | 11.14 | 108.74 | 4 | 1 | DM | 6 | 32 | |
| | כנ | 1 | | 11.86 | 129.63 | 5 | 1 | EM | 7 | 32 | |
| | כנ | 1 | | 11.86 | 129.60 | 5 | 2 | E | 8 | 32 | |
| | כנ | 1 | | 11.14 | 108.68 | 4 | 2 | D | 9 | 32 | |
| | כנ | 2 | | 11.14 | 108.74 | 4 | 2 | DM | 10 | 32 | |
| | כנ | 1 | | 11.86 | 129.63 | 5 | 2 | EM | 11 | 32 | |
| | כנ | 1 | | 11.86 | 129.60 | 5 | 3 | E | 12 | 32 | |
| | כנ | 1 | | 11.14 | 108.68 | 4 | 3 | D | 13 | 32 | |

נספחים א', ב', ג', ד'

| | | | | | | | | | | | |
|---------|----|---|------|--------|--------|---|---|-----|----|----|--|
| | cn | 2 | | 11.14 | 108.74 | 4 | 3 | DM | 14 | 32 | |
| | cn | 1 | | 11.86 | 129.63 | 5 | 3 | EM | 15 | 32 | |
| | cn | 1 | | 11.86 | 129.60 | 5 | 4 | E | 16 | 32 | |
| | cn | 1 | | 11.14 | 108.68 | 4 | 4 | D | 17 | 32 | |
| | cn | 2 | | 11.14 | 108.74 | 4 | 4 | DM | 18 | 32 | |
| | cn | 1 | | 11.86 | 129.63 | 5 | 4 | EM | 19 | 32 | |
| | cn | 1 | | 11.86 | 129.60 | 5 | 5 | E | 20 | 32 | |
| | cn | 1 | | 11.14 | 108.68 | 4 | 5 | D | 21 | 32 | |
| | cn | 2 | | 11.14 | 108.74 | 4 | 5 | DM | 22 | 32 | |
| | cn | 1 | | 11.86 | 129.60 | 5 | 6 | E | 24 | 32 | |
| | cn | 1 | | 11.14 | 108.68 | 4 | 6 | D | 25 | 32 | |
| | cn | 2 | | 11.14 | 108.74 | 4 | 6 | DM | 26 | 32 | |
| | cn | 1 | | 11.86 | 129.60 | 5 | 7 | E | 28 | 32 | |
| | cn | 1 | | 11.14 | 108.68 | 4 | 7 | D | 29 | 32 | |
| | cn | 1 | | 11.14 | 108.74 | 4 | 7 | DM | 30 | 32 | |
| פנטהאוז | cn | 1 | 7.68 | 115.73 | 159.48 | 6 | 8 | PH1 | 32 | 32 | |
| פנטהאוז | cn | 1 | 8.00 | 119.52 | 160.65 | 6 | 8 | PH2 | 33 | 32 | |

נספחים א', ב', ג', ד'